

Markveien 46D



Velkommen til

Markveien 46D



Salgsoppgaven produsert 28. juli 2025

Grünerløkka – Sofienberg

Skjermet og fin 3-roms med balkong midt på Løkka!

Prisantydning	5 190 000,-
Fellesgjeld	204 593,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 395 943,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 314,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1914

Megler	Emilie Myren
Telefon	416 33 105
E-post	e.myren@nordvikbolig.no


LE JARDIN





Kort fortalt

Markveien 46 D byr på en fin 3-roms beliggende i bygårdens 2. etasje. Leiligheten har en lun atmosfære, med en arealeffektiv planløsning. Åpen stue- og kjøkkenløsning, med en stilren kjøkkeninnredning og delvis integrerte hvitevarer. Fra stuen har du utgang til en romslig balkong som vender ut mot en rolig bakgård. Leiligheten har to soverom, noe som gir fleksibilitet for både par, små familier eller deg som ønsker gjesterom eller hjemmekontor. Leiligheten er i tillegg tilknyttet bod i 1.etasje på 7 kvm.

Det er ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift, noe som gjør dette til et ekstra gunstig kjøp – særlig for deg som er på vei inn i boligmarkedet. Her bor du midt på Løkka, med alt av kaféer, parker og byliv rett utenfor døren – samtidig som hjemmet ditt er lunt og tilbaketrukket.

Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	5 kvm

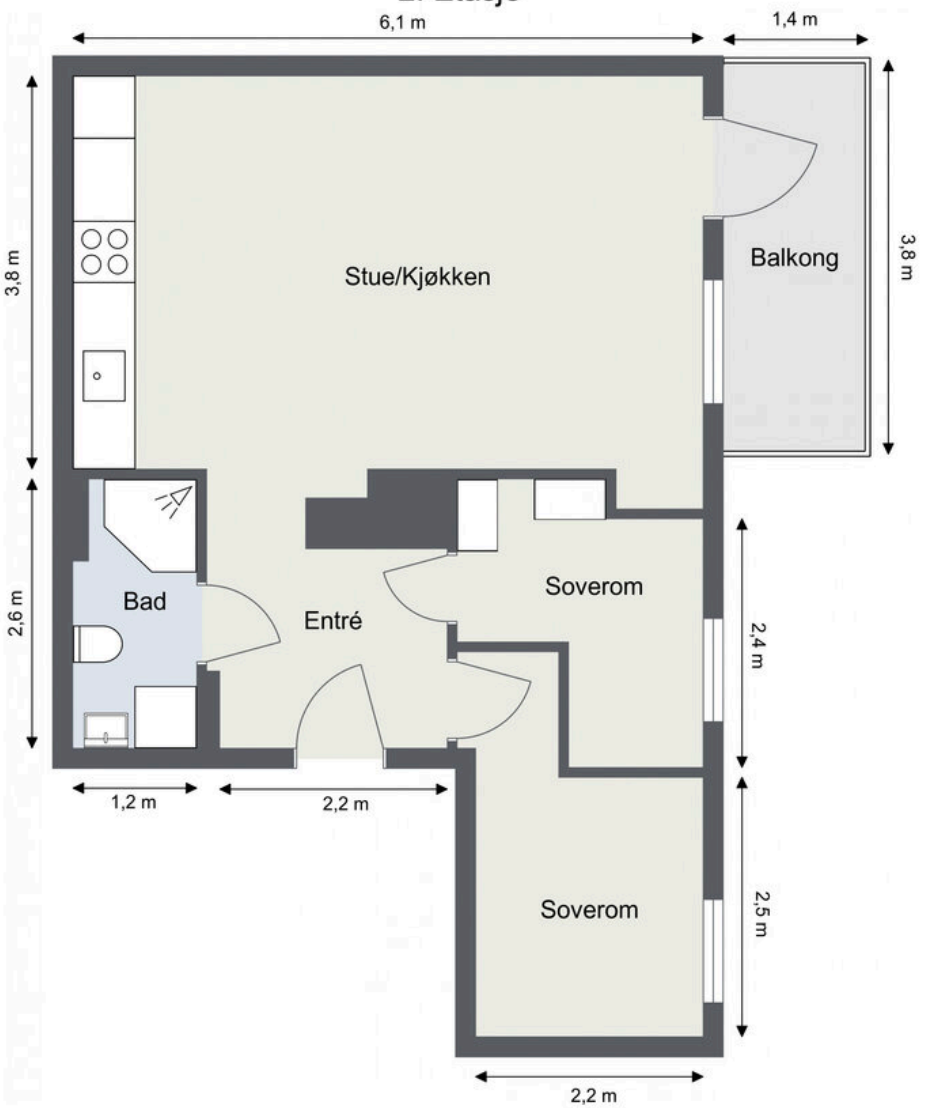
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré/gang, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

Markveien 46 C, 0554 OSLO

2. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

































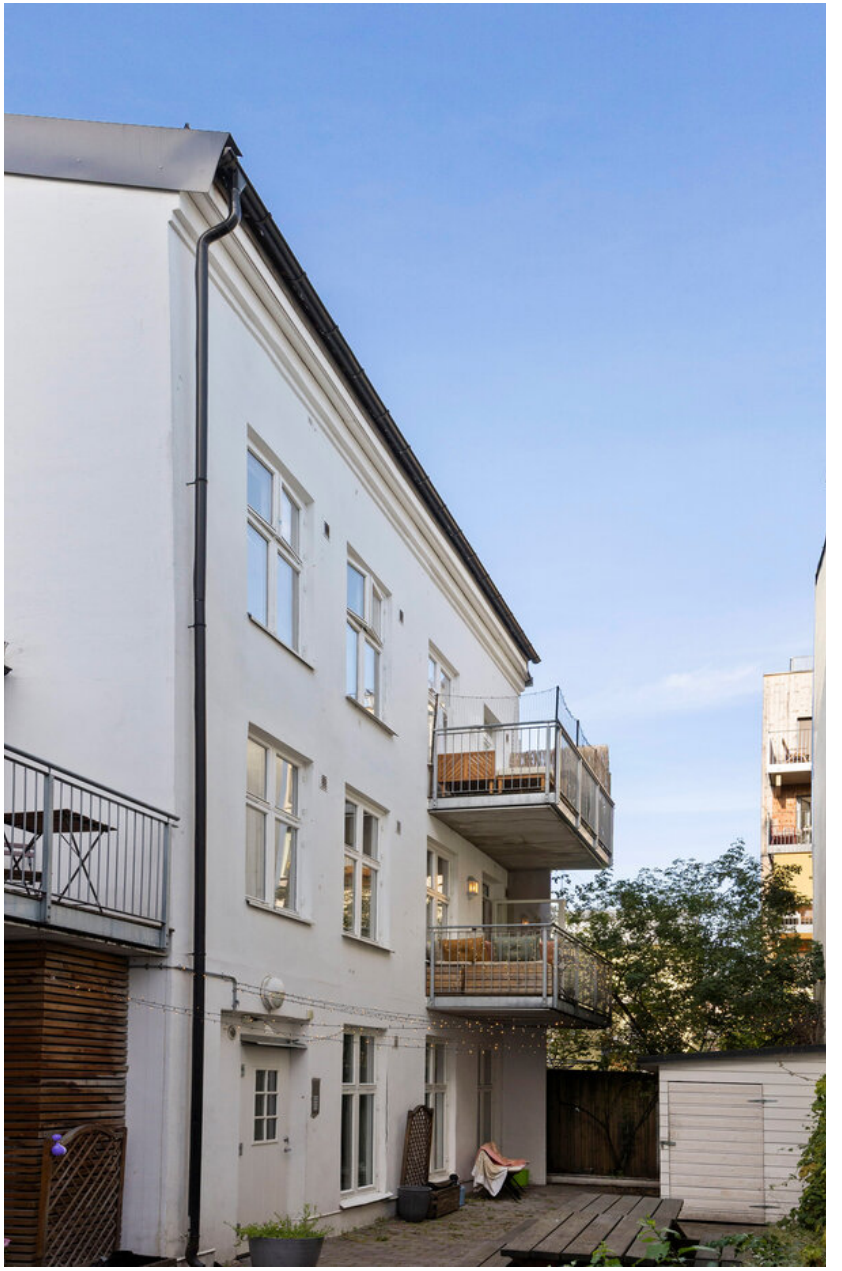









ESPRESSO HOUS




Sone
30


OSTEBUTIKKEN
delicatessen & bistro
OSTEBUTIKKEN
delicatessen & bistro
Sweet dreams ARE MADE OF CHEESE
-WHO AM I TO DISS A BRIE?
ESCARGOTS
BOURGUIGNONNE
RILLETTES
CHARCUTERIE
CHEVRE CHAUD
MOULES FRITES
BOUILLABAISSE
BRANDADE
CASSOULET
PARMENTIER
ENTRECOTE
FROMAGE
MEYERS



Informasjon

Markveien 46D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0145/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Markveien 46D, 0554 OSLO
Gnr 228, bnr 186 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 204 i Markveien 46 Borettslag, org.nr. 891520972

Selgere
Henrik Rodahl Dokset
Emine Øzkurt

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)
204 593,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 394 593,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 395 943,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 405 243,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré/gang, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er 1 stk. soverom som er mindre enn 15 kvm.

Leiligheten har opprinnelig ett soverom, men dette er i dag delt i to med lettvegg. Begge rommene har vindu, dagslys, rømningsvei og tilfredsstillende takhøyde, og fungerer godt som separate soverom. Det ene rommet har et noe lavere volum enn det som er anbefalt i TEK17 (15 m^3), men er i dag i bruk som soverom og fremstår som et praktisk og funksjonelt rom.

Innhold
Entré/gang, bad, to soverom og stue/kjøkken.

Leiligheten er tilknyttet bod i 1.etasje på 7 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.15 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
Ny kjøkkenvifte montert våren 2025
Ny balkongdør montert juni 2025
Nytt malingstrøk påført vegger, lister og tak i hovedrom våren 2025. Nytt malingstrøk påført vegger og lister på begge soverom våren 2025.
Tetningslister og vindushemper utbedret/utskiftet på flere av vinduene 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Taksikring Markveien 46C utført i forbindelse med utskiftning av takvifter tilknyttet alle leiligheter i borettslaget i 2023. Gjennomført av Ateam inneklimaservice med taksikringsfirma som samarbeidspartner.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
- Ja, utskiftning av ventilasjon i takhatter 2023, se tidligere kommentar.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med pussede malte flater. Etasjeskillere i trebjelkelag.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret. Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser årlig strømforbruk i 2023: 10895 kWt og i 2024:10699 kWt. Til informasjon har selger nylig byttet balkongdør og tetningslister er utbedret, og det kan derfor forventes mindre strømbruk fremover. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 314,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer blant annet: Drift og vedlikehold, vaktmester- (ved behov) og rengjøringstjenester, forsikring på eiendom, kabel-TV tjenester fra Telia, kommunale avgifter m.m.

Fordeling av felleskostanene:
Felleskostnader 4 246,-
Bredbåndsavgift 389,-
Avdrag 563,-
Renter 1 036,-
Dugnadsbidrag 80,-

Telia har varslet at prisen per bruker skal gå opp med 40 kr. (wifi). Det har gått ut melding til alle beboere om at felleskostandene justeres som følge av dette.

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 138 803,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 555 213,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 891 520 972, med Gnr 228 og Bnr 186 i Oslo. Borettslaget består av 20 enheter. Borettslaget er seksjon 1 i Sameiet Markveien 46.
- Borettslaget har avtale om renhold med Tornado Renhold AS.
- Laget har kollektiv avtale med Telia for Kabel-TV tjenester og bredbånd.
- Borettslaget har Blåberg AS som revisor, som ble besluttet på årsmøtet i 2025.
- Novak A/S er leverandør av vaktmestertjenester. Vaktmester Hazhar kan nås på tlf: 99218004.
- Adresse: Markveien 46D (formelt registrert som Markveien 46C-H0204 i grunnboken)

Informasjon fra styreleder:
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter nå. Det må foretas utskifting av takstein på et takutsikk samt at det må festet eller monteres nye brannplater under noen av balkongene. Entreprenør er kontaktet og vi vil forhåpentligvis motta et tilbud i slutten av august. Styrets vurdering er at dette er mindre arbeider om ikke får betydning for husleie/felleskostnader. Noe garanti om dette kan vi imidlertid ikke gi. Tagging ved inngangsparti skal fjernes/males over i løpet av kort tid.

Det ble i 2020 vedtatt å oppløse borettslaget og omgjøre eiendommen til eierseksjoner. Dette vedtaket er senere opphevet, og borettslaget videreføres som før. Det er mulig at temaet tas opp igjen ved en senere anledning, men det foreligger per i dag ikke noe aktivt vedtak om omdanning. En eventuell omdanning kan medføre endringer i hvordan fellesgjelden håndteres.

Både borettslaget og sameiet har vært underfinansiert over noen år. De hadde derfor en kapitalinnkalling før jul. Det er per i dag noe uklart om det må kalles inn kapital en gang til i sameiet. I tilfellet vil det være snakk om ca. 100-120.000,- (som fordeles på andelseierne etter brøk).

Gjennomført vedlikehold:
2025: Elotec AS har utført utført kontroll av brannvarslingsanlegget 14. april 2025.
2019: OPAK gjennomgikk bygningsmassen på nytt mhp arbeidet som ble utført.
2017: Konklusjonen er at bygningsmassen ikke er tilført skader fra arbeid på nabo kvartal.
2018: ble fasade mot nabo kvartal pusset
2017: Porttelefon ble byttet ut. OPAK dokumenterte bygget mhp sprekker før byggearbeider på nabo kvartal startet opp. Dette som dokumentasjon mot eventuelle sprekker- og setningsskader på eiendommen fra byggeprosjekt på nabo kvartal.
2013: Større brannsikringstiltak utført av utbygger
2013: Tak stall byttet
2013: Div feil og mangler utbedret av utbygger

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 204 593,-pr. 25.07.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987171319, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 207
Saldo per 14.07.2025: 4 789 814
Andel av saldo: 205 166
Første termin/første avdrag: 15.02.2024 (siste termin 15.09.2042)

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond mot husleietap.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kroner 117 339 ,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 173 575,-.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 17.336,-, og endringer i disponible midler på kr 17.336,-. Styret sin kommentar til dette 28.Juli: "Når vi har mottatt halvårsregnskapet vil vi vurdere om det må foretas en ytterligere mindre økning i felleskostnadene. Dette er imidlertid ikke klart før mot slutten av august."

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger. Det vil bli foretatt en halvårsgjennomgang av regnskapet i juli/august hvor det må vurderes om det skal foretas ytterligere økning (mindre) i felleskostnadene.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad 1-2 ganger i året.

Dyrehold

Dyrehold er kun under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til sjenanse kan styret forlange fjernet. Styret skal informeres når man går til anskaffelse av husdyr, eller dersom en fremleier har husdyr.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring AS
Polisenr. 3818378

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 511 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet ved annonsert felles visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en sentral beliggenhet midt i hjertet av populære og attraktive Grünerløkka. Rett utenfor døren finner du alt det Løkka har å by på: trendy og unike butikker, hyggelige kafeer og et variert utvalg av restauranter og barer. Området er kjent for sitt livlige folkeliv, sin sjarmerende atmosfære og sine grønne lunger.

I umiddelbar nærhet ligger Olaf Ryes plass og Sofienbergparken, perfekte steder for en avslappende pause eller en hyggelig piknik. Kun få minutter unna finner du også Kubaparken, Grünerhagen, Birkelunden og Botanisk hage. Akerselva renner like ved, med en idyllisk tursti som strekker seg fra sentrum i sør og opp til Maridalen og Nordmarka i nord, hvor du finner flotte turmuligheter året rundt. Den årlige elvevandringen langs Akerselva er et populært arrangement for både store og små.

For den matglade ligger Mathallen på Vulkan bare en kort spasertur unna. Her finner du et spennende utvalg av nisjebutikker og spisesteder som byr på smaker

fra hele verden.

Ønsker du en treningsøkt innendørs, finner du SATS på både Schous plass og Ringnes Park. I Ringnes Park ligger også et bydelssenter med blant annet en flott MENY-butikk og Ringen Kino. Området har også fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser og idrettsanlegg, i tillegg til en minigolfbane på Dælenenga.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med trikkelinjene 11, 12 og 13 samt flere bussforbindelser som tar deg raskt til sentrum og øvrige deler av byen. Det tar omtrent seks minutter med trikk til Oslo S, og rundt ti minutter til Storo, med nærhet til Nydalen og Handelshøyskolen BI. For øvrig er det kun en kort spasertur til sentrum og alle fasilitetene bykjernen har å tilby.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har ikke funnet byggetegninger i kommunens arkiv og har derfor ikke kontrollert tegninger mot dagens planløsning. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30.11.1914. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger følgende historikk for eiendommen:
2015: Ferdigattest – bruksendring fra butikk i Markveien 46B
2012: Ferdigattest – bruksendring i Markveien 46
2006: Plan – rehabilitering av loft, fra næring til bolig, 2. etasje
1985: Ferdigattest – innredning av bad i 3. og 4. etasje
1978: Ferdigattest – ny trapp fra kjeller til 1. etasje
1976: Ferdigattest – ny trapp og endringer i 2. etasje
1957: Ferdigmelding – utvidelse av butikklokale
1951: Byggemelding (uten attest) – innredning av WC
1929: Eksisterende dokumentasjon (uten attest) – bruksforandring
1921: Eksisterende dokumentasjon (attestert) – garasje
1914: Eksisterende dokumentasjon (attestert) – våningshus for 46A–C

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene når tiltak er ferdigstilt i tråd med godkjenningen og plan- og bygningslovens krav. Det gis ikke ferdigattest for eldre saker (før 1998) som ikke er avsluttet. Vær oppmerksom på at selv om det foreligger ferdigattest, kan det likevel være utført arbeid som ikke er søknadspliktig, ikke byggemeldt, eller ikke godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Nabovarsler og tiltak i gården
- Februar 2025: Nabovarsel sendt i forbindelse med søknad om fasadeprofilering.

Det gjelder montering av reklameskilt, uthengsskilt og lys på fasaden. Tiltaket berører kun næringsdelen i bygget, ikke boligseksjonene.
- Juni 2025: Nabovarsel sendt for utskifting av fasade i 2. etasje (mellom akse 5 og 13). Endringen gjelder deler av fasaden som ikke tidligere er søkt endret, og inngår i en pågående byggesak (saksnr. 202202490).
- Juni 2025: Ytterligere nabovarsel sendt for tekniske oppgraderinger og utvendige tiltak. Det søkes blant annet om nye fasadeelementer, plassering av ventilasjon og kjøleanlegg, støyskjerm og nytt heisoverbygg. Tiltakene gjelder byggets tekniske og visuelle oppgradering, og påvirker ikke boligene direkte.

Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Reguleringskart er vedlagt salgsoppgaven.

Kopi av reguleringskart er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/186:
18.10.1913 - Dokumentnr: 900350 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

19.08.1915 - Dokumentnr: 900411 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:237

06.11.2008 - Dokumentnr: 900752 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 846/1074
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 135/1074
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 93/1074
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften,

og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 26 975,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 117 485,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. juli 2025

Megler

Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Markveien 46D

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øzkurt, Emine	9578-5997-4-3276004	2025-07-22 22:37:45
Dokset, Henrik Rodahl	9578-5998-4-3307529	2025-07-22 22:35:45

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. jul. 2025

Oppdragsnummer
64-0145/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Markveien 46D, 0554 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Emine Øzkurt, Henrik Rodahl Dokset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1281858
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Teknisk forskrift 2010.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taksikring Markveien 46C utført i forbindelse med utskiftning av takvifter tilknyttet alle leiligheter i borettslaget i 2023. Gjennomført av Ateam inneklimaservice med taksikringsfirma som samarbeidspartner.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Utskiftning av ventilasjon i takhatter 2023, se tidligere kommentar.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport juli 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2022 ble det påført areal.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0145/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Dokset, Henrik Rodahl	**2025-07-22**	**Øzkurt, Emine**	**2025-07-22**

Identifikasjon

bankID Dokset, Henrik Rodahl

Identifikasjon

bankID Øzkurt, Emine

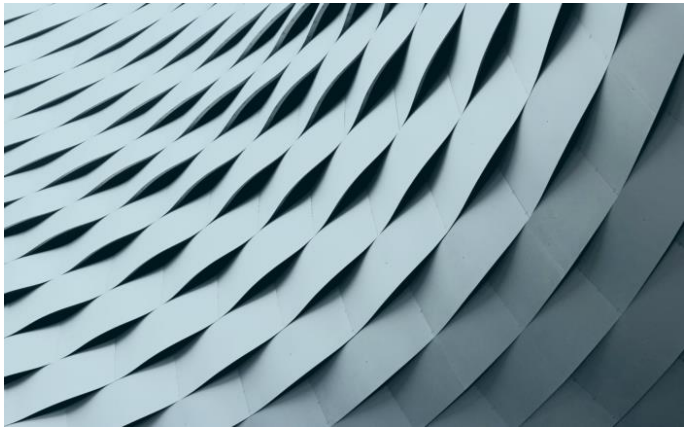
Signicat

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

Tilstandsrapport

Markveien 46 C, 0554 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 186
Andelsnummer 204

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 09.07.2025 **Rapportdato:** 24.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1883 **Referansenummer:** NN1737

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Markveien 46 C, 0554 OSLO
Gnr 228 - Bnr 186
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Markveien 46 C, 0554 OSLO
Gnr 228 - Bnr 186
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1914

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med pussede malte flater. Etasjeskillere i trebjelkelag.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.15 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

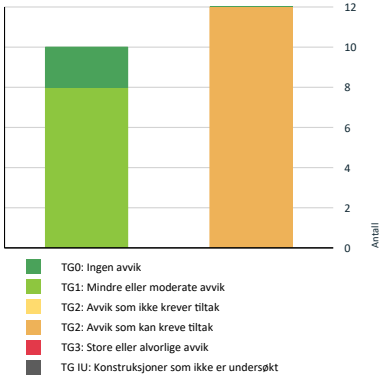
Det er 1 stk. soverom som er mindre enn 15 m3.

Markveien 46 C, 0554 OSLO
Gnr 228 - Bnr 186
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1914

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5 m² med utgang fra stue/kjøkken.

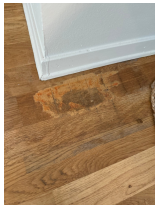
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
Konsekvens/tiltak
• Tekkingen må skiftes/utbedres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist avvik i parkettgulv ved kjøkken/stue.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak kan påregnes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Markveien 46 C, 0554 OSLO
Gnr 228 - Bnr 186
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at dør og dørkarm ligger i våtsone og er utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Tilstandsrapport





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Markveien 46 C, 0554 OSLO
Gnr 228 - Bnr 186
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

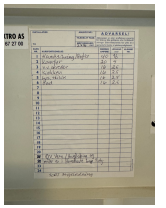
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar

TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget.

Tiltak kan forekomme.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

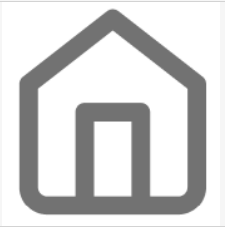
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i felles bodrekke med pulttak tekket med papp. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Markveien 46 C, 0554 OSLO
Gnr 228 - Bnr 186
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

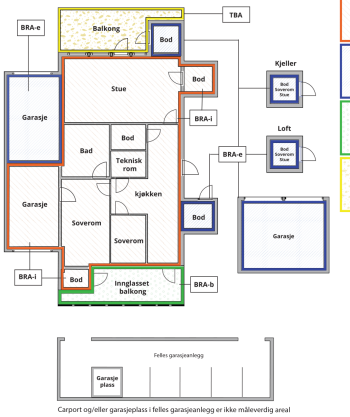
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	46			46	5
SUM	**46**				**5**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Det er 1 stk. soverom som er mindre enn 15 m3.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innsetting av balkongdør i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Markveien 46 C, 0554 OSLO
Gnr 228 - Bnr 186
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	46	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Henrik Rodahl Dokset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	186		0	519.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Markveien 46 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARKVEIEN 46 BORETTSLAG	891520972			Øzkurt Emine, Dokset Henrik Rodahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
204

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	
2	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Markveien 46 C, 0554 OSLO
Gnr 228 - Bnr 186
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Markveien 46 C, 0554 OSLO
Gnr 228 - Bnr 186
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NN1737

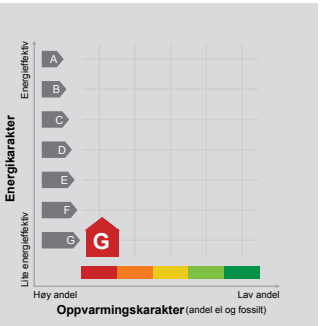
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Markveien 46C
Postnummer	0554
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80571879
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-148128
Dato	24.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en opp-varmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmings-karakter, 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 gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

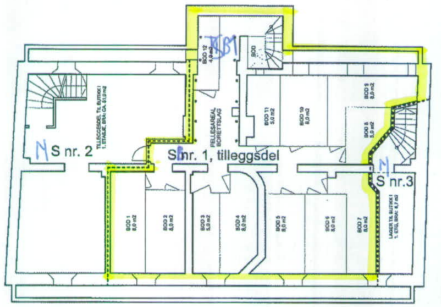
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: 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.

HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTKONTOR
KIERSCHOWSGT. 7C 0462 OSLO
TLF.: 22 37 85 16 MOB.: 934 22 047

ikke utggavet

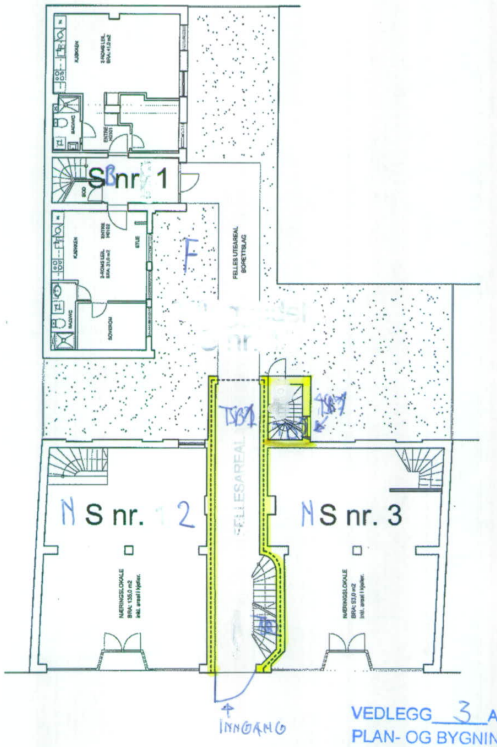


VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

FREMTIDIG PLAN KJELLER

SIDE 4 AV 11

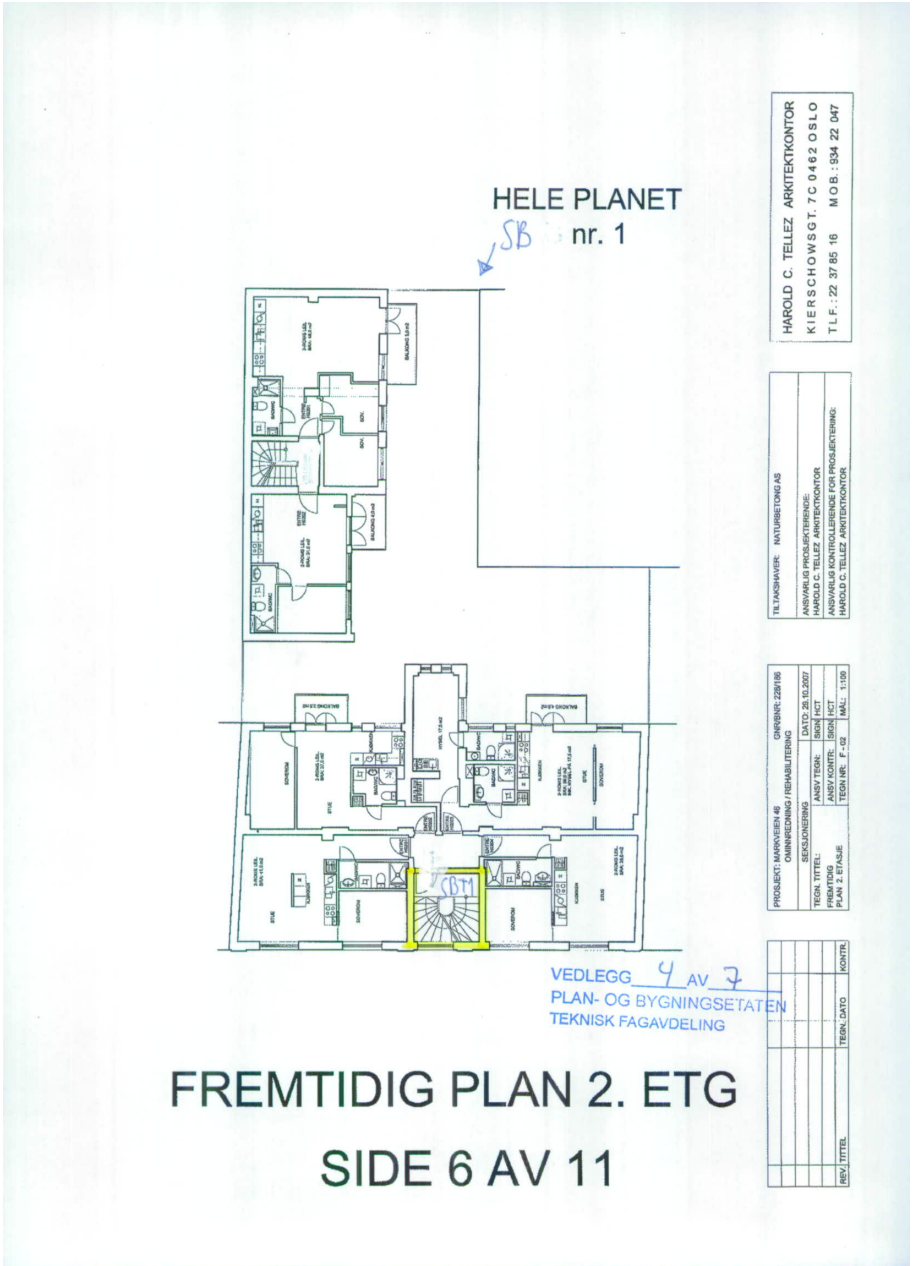
HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTKONTOR
KIERSCHOWSGT. 7C 0462 OSLO
TLF.: 22 37 85 16 MOB.: 934 22 047



VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

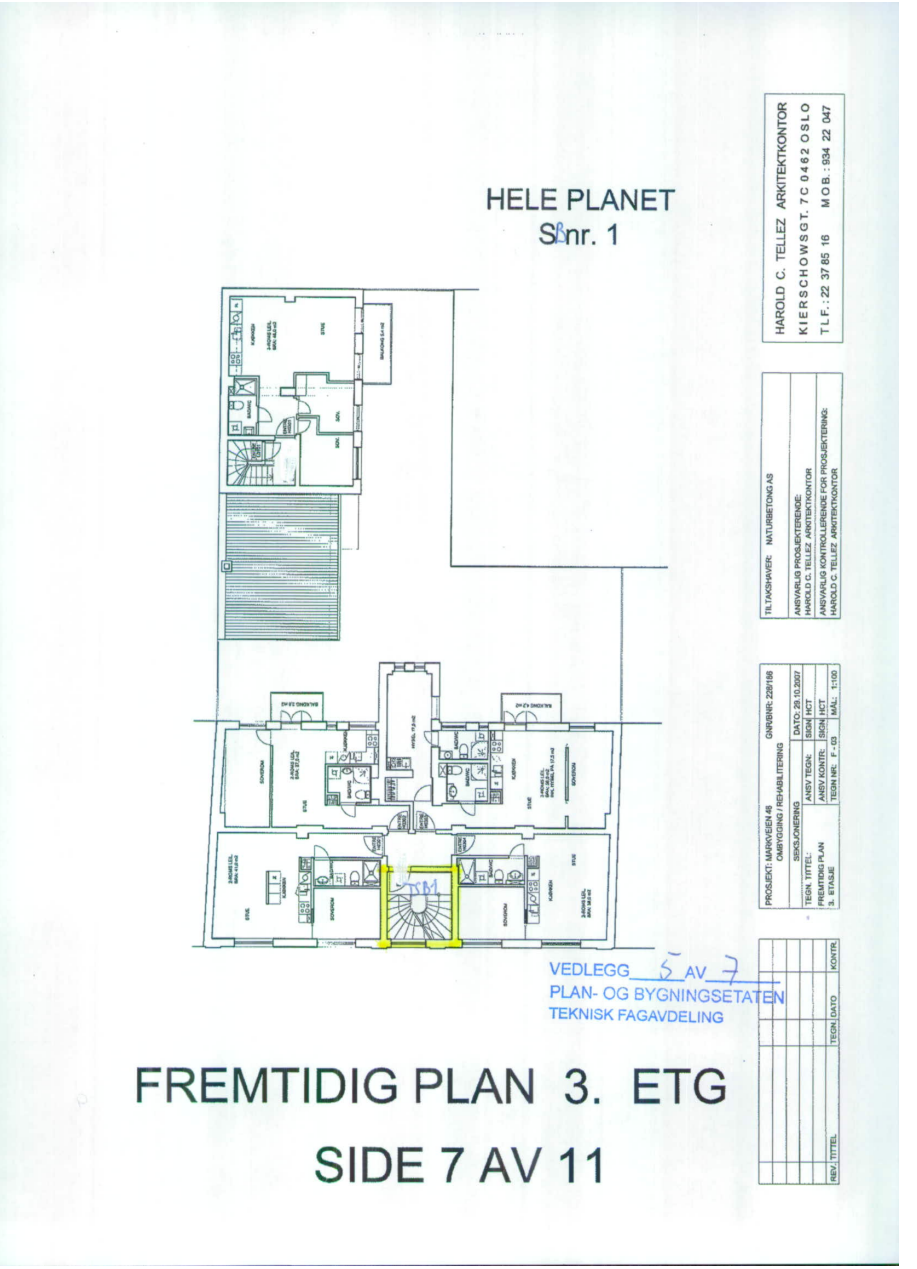
FREMTIDIG PLAN 1. ETG

SIDE 5 AV 11



FREMTIDIG PLAN 2. ETG

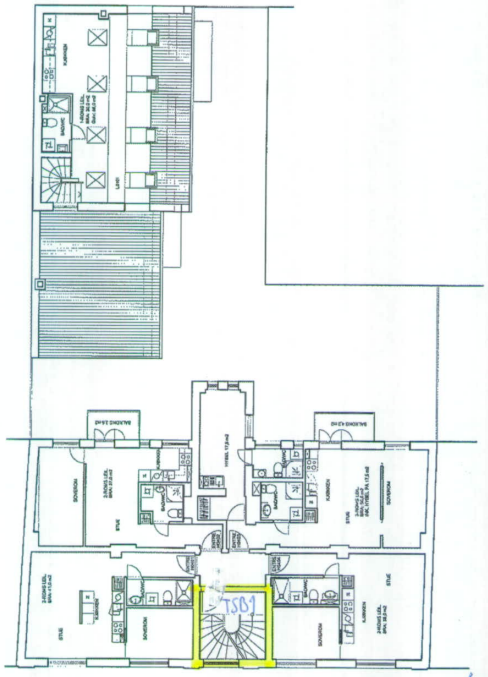
SIDE 6 AV 11



FREMTIDIG PLAN 3. ETG

SIDE 7 AV 11

HELE PLANET
S nr. 1



HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTKONTOR
KIERSCHOWSGT. 7C 0462 OSLO
TLF.: 22 37 85 16 MOB.: 934 22 047

TILTAKSHAVER: NATURBETONG AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTKONTOR

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTKONTOR

PROSJEKT: MARKVEIEN 46 GNR/BNR: 229/186
OMBYGGING / REHABILITERING

SEKSJONERING

TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN:	DATO: 29.10.2007
FREMTIDIG PLAN 4. ETASJE	ANSV. KONTR:	SIGN: HCT
	TEGN NR: F -04	MÅL: 1:100

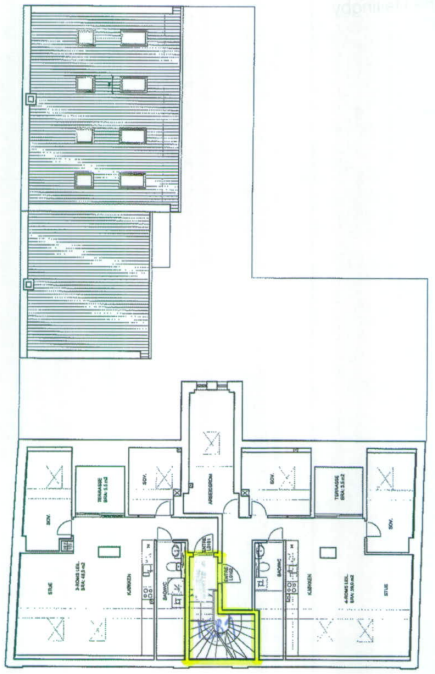
REV.	TITTEL	TEGN.	DATO	KONTR.

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

FREMTIDIG PLAN 4. ETG

SIDE 8 AV 11

HELE PLANET
S nr. 1



HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTKONTOR
KIERSCHOWSGT. 7C 0462 OSLO
TLF.: 22 37 85 16 MOB.: 934 22 047

TILTAKSHAVER: NATURBETONG AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTKONTOR

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTKONTOR

PROSJEKT: MARKVEIEN 46 GNR/BNR: 229/186
OMBYGGING / REHABILITERING

SEKSJONERING

TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN:	DATO: 29.10.2007
FREMTIDIG PLAN LOFTSETASJE	ANSV. KONTR:	SIGN: HCT
	TEGN NR: F -05	MÅL: 1:100

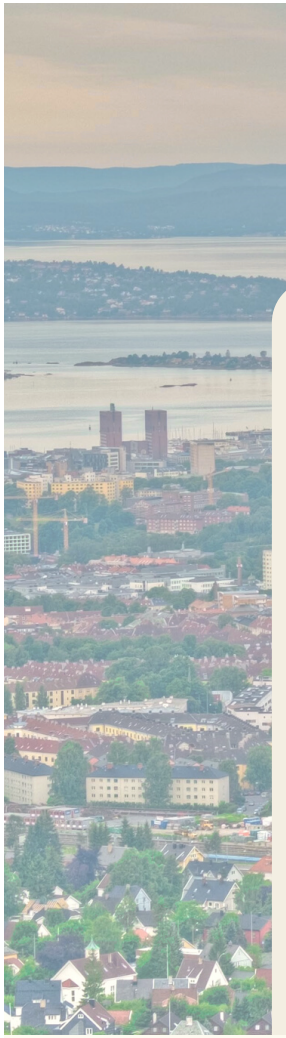
REV.	TITTEL	TEGN.	DATO	KONTR.

VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

FREMTIDIG PLAN LOFT

SIDE 9 AV 11

TINGLYST
DAGBOKNR. 900752
06 NOV. 2008
STATENS KARTVERK
Marianne Hallingby



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

OBF

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

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

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling 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 Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _ _ _

Ekstraordinær generalforsamling i Markveien 46 Borettslag

onsdag 13.11.2024, kl 18:00 Digitalt møte på Zoom

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag fra styret om avtale med ekstern styreleder

Styret har hentet inn 2 forslag på ny ekstern styreleder i borettslaget og sameiet. Etter gjennomgang av tilbudene og kandidatene har styret landet på å foreslå Gro Schjetne som ny ekstern styreleder.

Tilbudet er på kr 75 000,- pr. år + arbeidsgiveravgift, og gjelder minimum ut inneværende styreperiode og neste styreperiode.

Total kostnad inkludert arbeidsgiveravgift blir ca. 43 000,- for inneværende periode og ca. 86 000,- for kommende styreperiode.

I spesielle tilfeller hvor hvor sameiet eller borettslaget trenger bistand utenfor hva som anses som vanlig styrearbeid kan det avtales ytterligere bistand mot timesbetaling.

Gro Schjetne blir formelt sett ansatt som styreleder i sameiet og kostnadene dekkes i sin helhet av sameiet. Som en del av denne avtalen påtar Gro Schjetne seg også oppdraget som styreleder i borettslaget. Øvrige styremedlemmer i borettslaget vil få sitt styrehonorar vedtatt på ordinær generalforsamling som normalt.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar å gi borettslagets representanter i sameiet mandat til å stemme for inngåelse av avtale med ekstern styreleder Gro Schjetne. Avtale om ekstern styreledelse er på kr. 86 000,- pr. år gjeldende minimum frem til ordinært årsmøte 2026.

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Gro Schjetne foreslås som styreleder for 2 år, frem til ordinær generalforsamling 2026.

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Ronald Barø, Markus Storm Dalseg og Jens Bjørge foreslås som styremedlemmer for 2 år, frem til ordinær generalforsamling 2026.

3.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Markveien 46 Borettslag onsdag 13.11.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte på Zoom.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre K. Røstgård ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Til stede var 10 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

Vedtak:
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:
Sondre K. Røstgård ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Markus Storm Dalseg og Henrik Rodahl Dokset 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. Forslag fra styret om avtale med ekstern styreleder

Styret har hentet inn 2 forslag på ny ekstern styreleder i borettslaget og sameiet. Etter gjennomgang av tilbudene og kandidatene har styret landet på å foreslå Gro Schjetne som ny ekstern styreleder.

Tilbudet er på kr 75 000,- pr. år + arbeidsgiveravgift, og gjelder minimum ut inneværende styreperiode og neste styreperiode.

Total kostnad inkludert arbeidsgiveravgift blir ca. 43 000,- for inneværende periode og ca. 86 000,- for kommende styreperiode.

I spesielle tilfeller hvor hvor sameiet eller borettslaget trenger bistand utenfor hva som anses som vanlig styrearbeid kan det avtales ytterligere bistand mot timesbetaling.

Gro Schjetne blir formelt sett ansatt som styreleder i sameiet og kostnadene dekkes i sin helhet av sameiet. Som en del av denne avtalen påtar Gro Schjetne seg også oppdraget som styreleder i borettslaget. Øvrige styremedlemmer i borettslaget vil få sitt styrehonorar vedtatt på ordinær generalforsamling som normalt.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at borettslaget gir borettslagets representanter i sameiet mandat til å stemme for inngåelse av avtale med ekstern styreleder Gro Schjetne. Avtale om ekstern styreledelse er på kr. 86 000,- pr. år gjeldende minimum frem til ordinært årsmøte 2026.

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Gro Schjetne ble enstemmig valgt som styreleder for 2 år, frem til ordinær generalforsamling 2026.

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Ronald Barø, Markus Storm Dalseg og Jens Bjørge ble enstemmig valgt som styremedlemmer for 2 år, frem til ordinær generalforsamling 2026.

3.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Victor Kristiansen ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år, frem til ordinær generalforsamling 2025.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.30

Protokoll ekstraordinært møte for Markveien 46 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre K. Røstgård (sign.)	14.11.2024
Protokollvitne	Henrik Rodahl Dokset (sign.)	14.11.2024
Protokollvitne	Markus Storm Dalseg (sign.)	14.11.2024



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Markveien 46 Borettslag

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 07.05.2025, kl 18:00

Sted: Teams

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

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling 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 styremailmarkveien46@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

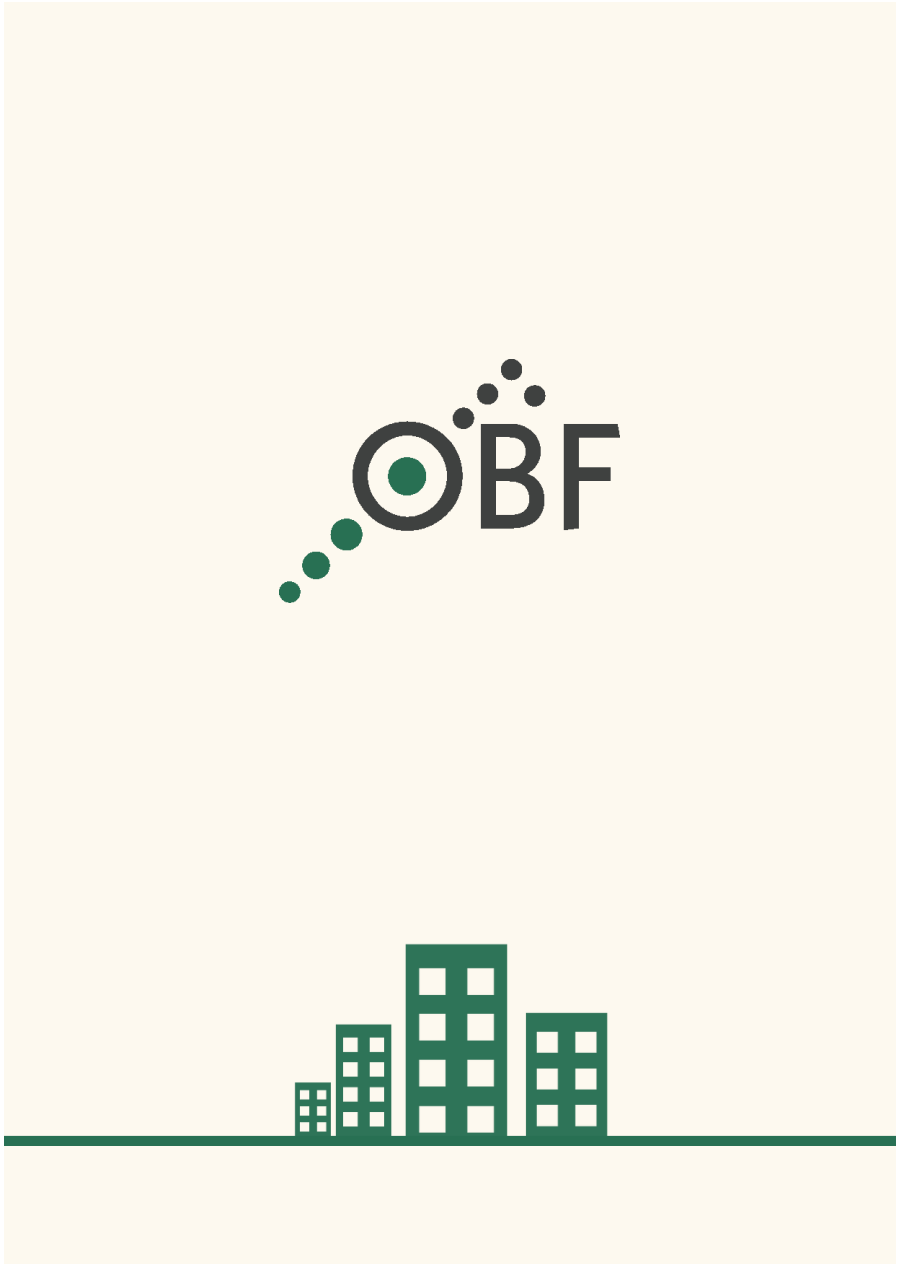
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Markveien 46 Borettslag onsdag 07.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Trenger du hjelp? https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

Bli med i møtet nå:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_Mzk0OWY0MGItYzZlZi00YzE4LWE4MzEtMGUzMmJkYzQ1Nzk4%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 315 871 091 468 4
Passord: j4f4ES7J

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Markveien 46 Borettslag

Onsdag 07.05.2025, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Markveien 46 Borettslag

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

4. Orientering

4.1 Diskusjonssak om miljøtiltak i bakgården

Det har blitt foreslått av en Andelseier at man skal bruke driftsmidler på å gjøre bakgården til et hyggeligere sted å være. Styret ønsker innspill til dette, som de vil ta med seg i den videre driften.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar saken til orientering.

4.2 Saker meldt av Sjur Nyvold

1. Ønsker at ventilasjon fra nå Pao, før Mano Pizza, blir tatt opp. Uttaket står direkte utenfor vår terrasse og vårt soveromsvindu. Problemet er først og fremst matos, hele tiden, inn på terrasse og inn på soverom. Men også støy, og tap av utsikt.

2. Vi trenger mulighet til å bestille nye systemnøkler.

3. Alle ventilasjonsvifter på taket burde sjekkes av firma. Vi fikk endelig byttet vår vifte som ikke var i orden og bråkte veldig mye. Firma som var hos oss sa at det ikke så ut som noen hadde sjekket ventilasjonpiper og at dette burde bli gjort. Det er særlig en vifte direkte over oss som lager veldig mye støy, men jeg vet ikke hvilken leilighet denne tilhører.

Når det gjelder boder, i kjelleren tror jeg at vår bod er greit markert. Men i bakgården har vi den boden som det er trukket ventilasjon ut gjennom fra det som nå blir hakone kaffe. Denne installasjonen skjedde i en periode når jeg selv ikke bodde i leiligheten, og vi fikk ikke beskjed om at dette ble gjort. Vet ikke hvem som har spikret igjen boden, men vi ønsker tilgang til denne igjen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar sakene til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om revisorbytte

Blåberg AS tilbyr revisjon til Borettslaget Markveien 46 for kr 4100,- eks mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Borettslaget har per i dag BDO som revisor.

Forslag til vedtak: Borettslaget aksepterer tilbudet fra Blåberg AS

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:

Ronald Barø, Markus Storm Dalseg, Jens Bjørge

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Victor Kristiansen

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, 29.04.2025

Styret i Markveien 46 Borettslag

Styreleder, Gro Schjetne
Styremedlem, Markus Storm Dalseg
Styremedlem, Ronald Barø
Styremedlem, Jens Bjørge
Varamedlem, Victor Kristiansen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Markveien 46 Borettslag

Årsmelding

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 generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gro Schjetne
Styremedlem, Markus Storm Dalseg
Styremedlem, Ronald Barø
Styremedlem, Jens Bjørge
Varamedlem, Victor Kristiansen

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styremailmarkveien46@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 Markveien 46 Borettslag

Markveien 46 Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 891520972. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Markveien 46 Borettslag har ikke egen vaktmester/portner, men Sameiet har inngått slik avtale med Novak AS .

Novak AS ivaretar oppgavene knyttet til feiing, rydding og løpende vedlikehold.

Markveien 46 Borettslag har avtale med renholdstjeneste med Tornado Renhold.

Bredbånd, kabel-tv

Markveien 46 Borettslag har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

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.

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 Markveien 46 Borettslag, 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:

- Elotec AS har utført utført kontroll av brannvarslingsanlegget 14. april 2025

Forsikring

Sameiet Markveien 46 som har tegnet bygningsforsikring for eiendommen. Forsikringen er tegnet hos Protector Forsikring AS, polisenummer 3818378

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller 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 gjennomført overdragelse av [TALL] boenheter.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 2 møter og behandlet 2 styresaker. Det ble besluttet kapitalinnkalling i november 2024 for å betjene fortløpende økonomiske forpliktelser.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i november 2024 med valg av nytt styre.

Styret i borettslaget har siden i høst arbeidet med å få oversikt over borettslaget og sameiets økonomiske situasjon. Både borettslaget og sameiet har over tid vært underfinansiert og gått med underskudd. Det ble valgt nytt styret til både borettslaget og sameiet i november 2024, og det nye styret har gjort flere tiltak for å sikre at borettslaget og sameiet har vært i stand til å oppfylle sine økonomiske forpliktelser.

Det ble foretatt en kapitalinnkalling i borettslaget i desember. Utestående gjeld til sameiet (felleskostnader), utestående betaling av renter - og avdrag til Handelsbanken, og ubetalte fakturaer til OBF ble da betalt. Som følge av at sameiet også har vært underfinansiert og hadde flere utestående betalinger til blant annet Oslo kommune (kommunale avgifter), vaktmester og OBF ble det også besluttet kapitalinnkalling i sameiet. Borettslaget måtte betale kr. 66.956,- i kapitalinnkallingen til sameiet.

Som følge av underfinansieringen av borettslaget ble det i tillegg til kapitalinnkallingen også vedtatt økning i husleien for 2025 på ca. 30 %.

Borettslagets økonomiske situasjon holdes under nøye oppsikt fremover. Styret er av den oppfatning at det må opparbeides en økonomisk buffer de neste årene slik at borettslaget er bedret rustet ved eventuelle uforutsette utgifter.

I 2025 vil styret arbeide for at borettslaget skal få en sunn økonomi i fremtiden, gjennomgå inngått avtaler og undersøke om det er forbedringsmuligheter. Det vil også bli innhentettilbud på utbedring av plater i himling/gulv på enkelte av balkongene.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 17.336,-, og endringer i disponible midler på kr 17.336,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

Det vil bli foretatt en halvårsgjennomgang av regnskapet i juli/august hvor det må vurderes om det skal foretas ytterligere økning (mindre) i felleskostnadene.

25.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Markveien 46 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 365 029	1 097 897	1 101 041	1 468 323
Sum		**1 365 029**	**1 097 897**	**1 101 041**	**1 468 323**
Sum		**1 365 029**	**1 097 897**	**1 101 041**	**1 468 323**
Forretningsførsel og revisjon	2	85 832	74 380	70 820	82 000
Lønn og honorar	3	59 900	28 525	28 525	32 115
Vedlikehold	4	47 813	359 532	0	100 000
Eksterne tjenester	5	609 267	618 052	513 066	688 680
Kabel-tv og bredbånd		138 980	133 187	135 000	80 000
Andre driftsutgifter	6	6 187	14 736	20 000	20 000
Sum		**947 979**	**1 228 412**	**767 411**	**1 002 795**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**417 050**	**-130 515**	**333 630**	**465 528**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**417 050**	**-130 515**	**333 630**	**465 528**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	2 034	6 958	0	0
Rentekostnad	8	301 746	282 733	152 928	291 953
Andre finansposter	9	0	-1 654	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-299 712**	**-274 121**	**-152 928**	**-291 953**
Årsresultat	**10**	**117 339**	**-404 636**	**180 702**	**173 575**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-32 296	-135 678	-270 084	-156 239
Andre endringer i disponible midler	10	0	176 400	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**85 043**	**-363 914**	**-89 382**	**17 336**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	17	6 587 000	6 587 000
Bygninger	17, 18	40 463 000	40 463 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**47 050 000**	**47 050 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	18 837	34 944
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		59 281	51 897
Innestående på særvilkår	12	1 650	0
Sum omløpsmidler		**79 768**	**86 841**
SUM EIENDELER		**47 129 768**	**47 136 841**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	100 000	100 000
Annen egenkapital 1.1		679 334	1 083 970
Årets resultat	10	117 339	-404 636
Sum egenkapital		**896 673**	**779 334**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	4 860 940	5 004 858
Andel langs.gjeld sameier m/pant	16	126 862	15 240
Borettsinnskudd		41 170 000	41 170 000
Sum langsiktig gjeld	**16**	**46 157 802**	**46 190 098**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 442	3 984
Leverandørgjeld		27 459	96 303
Skyldig off. myndigheter		2 707	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	28 525
Påløpne renter		14 169	27 528
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		6 516	11 069
Annen kortsiktig gjeld	15	15 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**75 293**	**167 409**
Sum gjeld		**46 233 095**	**46 357 507**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 129 768**	**47 136 841**

Oslo 31.12.24
Styret i Markveien 46 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Gro Schjetne
Styreleder

Jens Bjørge
Styremedlem

Ronald Barø
Styremedlem

Markus Storm Dalseg
Styremedlem

552 Markveien 46 Borettslag

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	668 004	668 004	668 029	1 006 873
3626 a konto renter særfordelt lån	274 716	253 325	152 928	288 599
3627 a konto avdrag særfordelte lån	153 108	157 368	270 084	153 651
3630 Dugnadsbidrag	19 200	19 200	10 000	19 200
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	250 001	0	0	0
Sum	**1 365 029**	**1 097 897**	**1 101 041**	**1 468 323**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	11 483	8 610	2 500	10 000
Forretningsførerhonorar	58 890	58 020	60 320	60 000
Annen regnskapsførsel	15 459	7 750	8 000	12 000
Sum	**85 832**	**74 380**	**70 820**	**82 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	52 498	25 000	25 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	7 402	3 525	3 525	2 115
Sum	**59 900**	**28 525**	**28 525**	**32 115**

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

Noter 552 Markveien 46 Borettslag

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Borettslaget har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	359 532	0	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	47 813	0	0	0
Sum	**47 813**	**359 532**	**0**	**100 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	574 398	589 114	467 066	652 680
6360 Renhold	34 869	28 938	38 000	36 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	8 000	0
Sum	**609 267**	**618 052**	**513 066**	**688 680**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	592	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	725	543	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	8 236	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 898	3 365	0	0
7772 Andre gebyrer	2 564	2 000	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	0	20 000	20 000
Sum	**6 187**	**14 736**	**20 000**	**20 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	1 521	6 958	0	0
8059 Andre renteinntekter	513	0	0	0
Sum	**2 034**	**6 958**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 Lånenr 83987171319	301 746	282 733	152 928	291 953
Sum	**301 746**	**282 733**	**152 928**	**291 953**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	0	-1 654	0	0
Sum	**0**	**-1 654**	**0**	**0**

Noter 552 Markveien 46 Borettslag Orgnr: 891520972

Note 9 - Andre finansposter

Noter 552 Markveien 46 Borettslag

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**-80 568**	**283 346**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	117 339	-404 636
Avdrag langsiktig lån	-143 918	-150 918
Annen langsiktig gjeld	111 622	15 240
Innskudd/uttak øremerkede midler	0	176 400
B. Årets endring i disponible midler	**202 381**	**-768 549**
C. Disponible midler 31.12	**4 475**	**-80 568**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1749 Forskuddsbetalte kostnader	18 837	34 944
Sum	**18 837**	**34 944**

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 1 650 bundet skattetrekksmidler.

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 20 andeler a kr 5000.

Noter 552 Markveien 46 Borettslag Orgnr: 891520972

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	refinansiering av løpende lån
Lånenummer:	**83987171319**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.15 %
Beregnet innfridd:	15.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 192 000
Lånesaldo 01.01:	5 015 662
Avdrag i perioden:	148 471
Lånesaldo 31.12:	**4 867 191**
Saldo 5 år frem i tid:	3 979 944

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987171319	1	414 976	414 976
	1	407 901	407 901
	1	401 172	401 172
	1	349 969	349 969
	1	345 762	345 762
	1	335 323	335 323
	1	328 249	328 249
	1	253 795	253 795
	1	245 384	245 384
	1	232 572	232 572
	1	208 481	208 481
	1	200 910	200 910
	1	187 602	187 602
	1	174 640	174 640
	1	169 895	169 895
	1	166 379	166 379
	1	161 828	161 828
	1	153 223	153 223
	1	109 784	109 784
	1	19 347	19 347

Kommentarer til lån

Lånet og borettsinnskuddet kr 41.170.000 er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 47.050.000.

Noter 552 Markveien 46 Borettslag

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
2990 Annen kortsiktig gjeld	15 000	0
Sum	**15 000**	**0**

De kr 15 000 er et kortsiktig lån fra Sameiet Markveien 46. Se også note 12.

Note 16 - Andel langsiktig gjeld sameier

Borettslaget eier 846/1074 deler av Sameiet Markveien 46. Det er her bokført en tilsvarende andel av dette sameiets egenkapital som andel i sameie. I 2024 var denne egenkapitalen negativ og eierandelen er således ført under Annen langsiktig gjeld. Borettslaget er solidarisk ansvarlig for sameiet gjeld på kr 391 911. Deres andel utgjør her kr 308 712. Kun andelen av egenkapitalen til sameiet bokføres i borettslagets regnskap.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 050 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 050 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 050 000
Antatt levetid i år :	

Note 18 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 10.07.2007 og bygningskostnaden kr 47.050.000,00. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Noter 552 Markveien 46 Borettslag Orgnr: 891520972

Resultat og balanse med noter for Markveien 46 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Markveien 46 Borettslag

Styreleder	Gro Schjetne (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Markus Storm Dalseg (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Ronald Barø (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Jens Bjørge (sign.)	29.04.2025

VEDLEGG



PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Markveien 46 Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Markveien 46 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 9 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:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Victor Kristiansen 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.

4. Orientering

4.1 Diskusjonssak om miljøtiltak i bakgården

Det har blitt foreslått av en Andelseier at man skal bruke driftsmidler på å gjøre bakgården til et hyggeligere sted å være. Styret ønsker innspill til dette, som de vil ta med seg i den videre driften.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Saker meldt av Sjur Nyvold

1. Ønsker at ventilasjon fra nå Pao, før Mano Pizza, blir tatt opp. Uttaket står direkte utenfor vår terrasse og vårt soveromsvindu. Problemet er først og fremst matos, hele tiden, inn på terrasse og inn på soverom. Men også støy, og tap av utsikt.

2. Vi trenger mulighet til å bestille nye systemnøkler.

3. Alle ventilasjonsvifter på taket burde sjekkes av firma. Vi fikk endelig byttet vår vifte som ikke var i orden og bråkte veldig mye. Firma som var hos oss sa at det ikke så ut som noen hadde sjekket ventilasjonpiper og at dette burde bli gjort. Det er særlig en vifte direkte over oss som lager veldig mye støy, men jeg vet ikke hvilken leilighet denne tilhører.

Når det gjelder boder, i kjelleren tror jeg at vår bod er greit markert. Men i bakgården har vi den boden som det er trukket ventilasjon ut gjennom fra det som nå blir hakone kaffe. Denne installasjonen skjedde i en periode når jeg selv ikke bodde i leiligheten, og vi fikk ikke beskjed om at dette ble gjort. Vet ikke hvem som har spikret igjen boden, men vi ønsker tilgang til denne igjen.

Vedtak:
Generalforsamlingen tar sakene til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om revisorbytte

Blåberg AS tilbyr revisjon til Borettslaget Markveien 46 for kr 4100,- eks mva i årlig

revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Borettslaget har per i dag BDO som revisor.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Ronald Barø, Markus Storm Dalseg, Jens Bjørge

Vedtak:
Ingen styremedlemmer er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Victor Kristiansen

Vedtak:
Victor Kristiansen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1834

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gro Schjetne
Styremedlem, Markus Storm Dalseg
Styremedlem, Ronald Barø
Styremedlem, Jens Bjørge
Varamedlem, Victor Kristiansen

Protokoll for Markveien 46 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Victor Kristiansen (sign.)	07.05.2025

VEDTEKTER

MARKVEIEN 46 BORETTSLAG

§ 1. LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er Markveien 46 Borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. FORMÅL

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne borett i de bygg laget eier til andelseierne.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 5.000,-

(2) Fysiske personer og juridiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

(3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret kan ikke nekte godkjenning når det ellers ikke er saklig grunn for det.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(4) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 3. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(5) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

(7) Ved salg eller overføringer av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos foretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos foretningsfører.

§ 5. BORETT

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt brukt til, eller det de vanligvis blir brukt til.

(2) Borettslaget skal tillate fremleie i den grad loven tillater det.

§ 6 PANT

Borettslaget har panterett med 1. prioritet på inntil 50.000,- i hver andel for skyldig husleie.

§ 6. STYRET

(1) Laget ledes av et styre
som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Foretningsfører har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(2) De av generalforsamlingen
valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år.
Varamedlemmer velges for 1 år i nummerert rekkefølge.

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

(5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 7. STYRETS OPPGAVER

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret avgjør om man skal ha vaktmester. Styret kan endre husordensreglementet.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

- ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

- gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2.ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlig husleie.

(8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

(9) Styret kan gi prokura.

§ 8. FORRETNINGSFØRSEL

(1) Laget skal ha en foretningsfører. Avtaler om foretningsførsel blir gjort av styret.

§ 9. GENERALFORSAMLING

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller foretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som foretningsfører ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.

(7) Foretningsfører har møterett på generalforsamling.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
   a) Opptaking av navnefortegnelse.
   b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegneprotokollen.
   c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsmeldingen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 11. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr. §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(5) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 12. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og foretningsfører.

(4) I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

(5) Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen 8 før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent adresse.

(6) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på hos foretningsfører.

§ 13. REVISJON

(1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt av foretningsfører.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 14. OPPLØSNING

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent adresse innen 8 dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

(3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

§ 15. VEDTEKTSENDRINGER

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra foretningsfører.

§ 16. KOMMUNIKASJON

(1) Styret skal tilstrebe en effektiv og rask kommunikasjon med andelseierne. Hovedsakelig skal kommunikasjon foregå elektronisk (e-post) jf burettslaglova § 1-6.

Husordensregler for Markveien Borettslag (BRL)

Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen til enhver tid holdes i førsteklasses stand og gir BRL best mulig omdømme og anseelse. For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboere bes alle å følge BRLs husordensregler som er i enhver andelseiers interesse å overholde

1. Ingen leilighet må benyttes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal være ro hver kveld **kl 23.00** og til følgende klokkeslett:
   Hverdager til **kl 08.00**
   Lørdager til **kl 09.00**
   Søn- og helligdager til **kl 10.00**

   Spesielt **støyende virksomhet** som f.eks. snekring, boring, sliping etc. kan kun foregå på hverdager mellom **kl 08.00 og kl 20.00**, og mellom **kl 10.00 og 18.00** på lør-, søn- og helligdager).

   Det henstilles om å varsle naboer eller styret ved festlige sammenkomster eller ved utføring av arbeider som kan føre til sjenanse for andre beboere.

2. Dyrehold er kun under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til sjenanse kan styret forlange fjernet. Styret skal informeres når man går til anskaffelse av husdyr, eller dersom en fremleier har husdyr.

3. Tørking og lufting av tøy ut av ut av vinduene eller på balkongrekkverk tillates ikke. Det er heller ikke lov å riste tepper og liknende fra balkong.

4. Det er kun lov til å benytte seg av elektrisk eller gassgrill på balkongene, ikke kullgrill.

5. Det er ikke lov til å endre eller montere fast noe på balkonger eller fasade uten å få dette godkjent av styret.

6. Alle beboere har ansvar for å merke både postkasse og ringeklokke, (også ved fremleie).

7. Alle beboere som skal fremleie må levere et signert husordensreglement med fremleierens navn og telefonnummer til styret (dersom flere må alle signere på reglementet).

Ytre orden:

1. Uønsket reklame og aviser skal ikke kastes i portrom, men i søppelbeholder i bakgården. Det er en selvfølge at alle beboere er ansvarlige for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.

2. Husholdningsavfall, papp og papir skal kun legges i anviste beholdere i søppelrommet. Beholderne skal lukkes etter bruk. Dette er veldig viktig for å holde rotter borte fra området. Av samme grunn er det forbudt å sette søppelposer eller kaste søppel på fellesområder som i oppgangen, portrommet eller bakgård.

3. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og liknende.

4. Sykler skal settes i sykkelstativ eller oppbevares i eierens bod.

5. Felles inngangsdører skal alltid holdes låst.

6. Tap av nøkler skal meldes til styret eller forretningsfører umiddelbart

7. Vinduene i oppgangen skal ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

8. Alle beboere er ansvarlig for at alle pålegg og husordensregler blir overholdt av husstanden, fremleiere eller andre som har fått tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Ved eventuelle skader på felles eiendom er andelseieren erstatningspliktig.

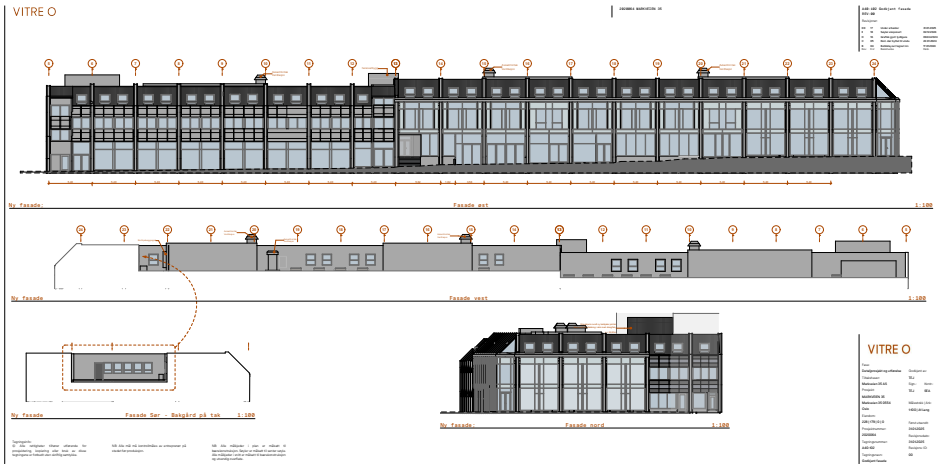
Hilsen Styret

Styreleder:
Hans Jacob Låhne, mob: 93 45 47 11, e-post: hjl@northbridge.no

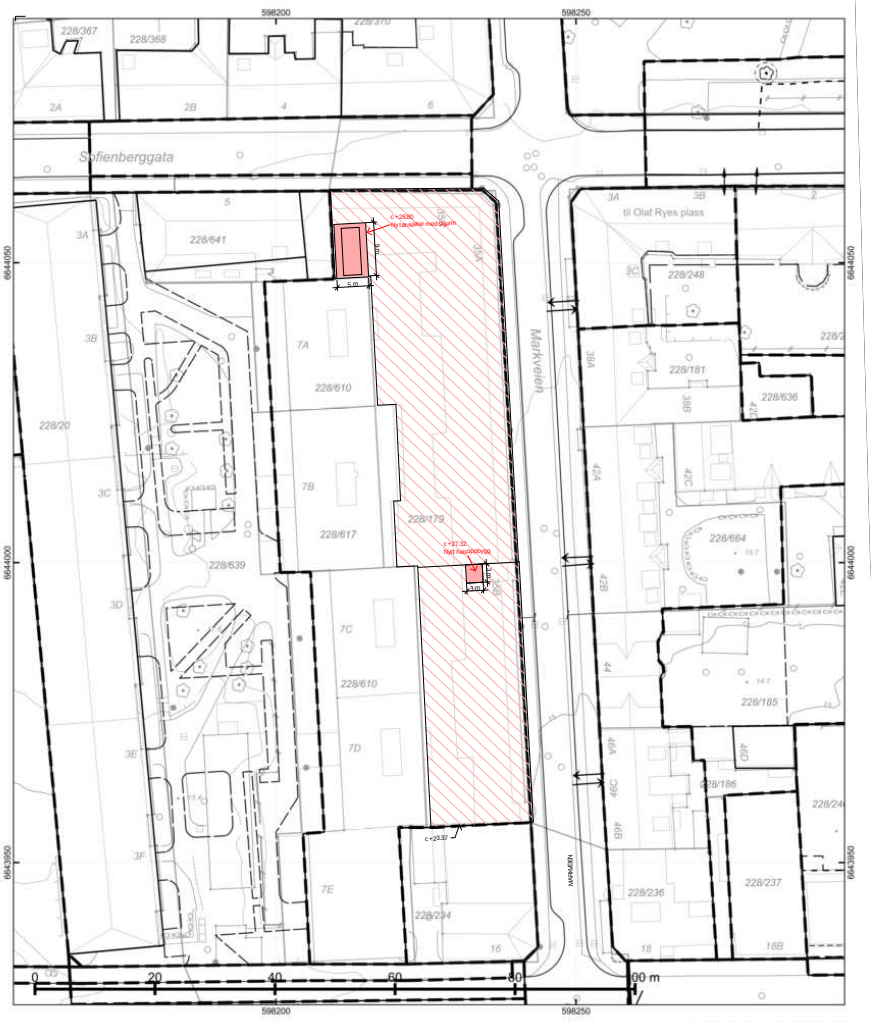
_____ _____
Dato Navn (Bruk blokkbokstaver)

_____ _____
Signatur Tlf nr


VITRE O
Eksisterende
Fasade øst
1:100
Eksisterende
Fasade Vest - Bakgård på tak
1:100
Eksisterende samt nytt heishus
Fasade Vest - Bakgård på tak
1:100
Eksisterende samt nytt heishus Fasade Vest - Bakgård på tak 1:100
VITRE O


VITRE O
Ny fasade:
Fasade øst
1:100
Ny fasade
Fasade vest
1:100
Ny fasade
Fasade Sør - Bakgård på tak
1:100
Ny fasade:
Fasade nord
1:100
VITRE O





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.11.2021
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 221933/ 86439893
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/179

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato: 12.04.2024

Vitreo AS
Gladengveien 3B
0661 Oslo
Tlf: 905 95 424

VITRE O

Naboer

Oslo, 07.02.2025

Vedrørende: Markveien 35 – Nabovarsel til søknad om endring av deler av fasaden i 2 etasje i akse 5-13.
Eiendom: Markveien 35 - Oslo - Gnr 228/Bnr 179

Innledning og beskrivelse av fasadeendring
Tiltakshaver, Markveien 35 Property AS, ønsker å skifte ut eksisterende fasade i akse 5-13 i 2. etasje med ny og energieffektiv fasade tilsvarende fasaden fra akse 13-21. Tiltakshaver ønsker gjennom prosjektet å tenke helhetlig og langsiktig, øke kvaliteten, samt bygge gode og vår ge løsninger som gir økt nytte for både brukere av og leietakere tilknyttet eiendommen. Nye vindusflater vil gi bedre lys innslipp enn dagens fasade og bedre byggets generelle kvalitet.

Ved å oppgradere eksisterende fasade vil man oppnå lavere U-verdi og bidra til et mer energieffektivt bygg. Overganger takflate mot yttervegg tilpasses bedre og blir likt som fra akse 13 til 21.

Tidligere fasade



Fasaden i Markveien 35 har tidligere vært av samme materialet der blottlagte betongsøyler i fasaden har brutt opp feltene. Det er sendt inn, og bekreftet fra tiltakshaver, at alle søyler skal eksponeres slik det tidligere har vært. Dette i dialog med kommunen. Dermed er det en videreføring av tidligere fasadeprinsipp der fasaden i 2 etasje har vært slik langs Markveien og brutt opp av eksponerte betongsøyler.

Bruk og formål
Tiltaket er i henhold til bruk og formål i plan

Det er ingen reguleringsbestemmelser el er andre bestemmelser som er til hinder for å gi tillatelsen

Vitreo AS
Gladengveien 3B
0661 Oslo
Tlf: 905 95 424

VITRE O

Dagslys
Den reviderte planen påvirker dagslyssituasjonen i posit v forstand da vi får større vindusflate. Endringen har ikke noen konsekvens på allerede godkjent tillatelse.

Ansvarlig søkers samlede vurdering
Søknad om endring og utskiftning av fasaden i 2 etasje fra akse 5-13 er godt tilpasset eksisterende bygg og følger eksisterende fasadeuttrykk fra akse 13 til 21. Ansvarlig søker og prosjekterende vurderer at tiltaket, slik det er prosjektert, forholder seg godt til kommuneplanen sin intensjon. Det er ingen planmessige bestemmelser som er til hinder for å gi tillatelse.

Vennlig hilsen

Sven Erik Amundsen
Vitreo AS

Vedlegg:
- A40-101 Eksi. Fasade
- A40-102 Godkjent fasade
- A40 – 103 Foreslått ny fasade.

07.02.2025 14:18:01 AR664412785

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Markveien 35A, 0554 OSLO Markveien 35 A-C		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
228	179	0	0
Eier:	Markveien 35 Property AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Påbygg
	Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
	Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål
	Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
	Riving av deler av bygget
	Endring av bygg - innvendig - Fundamenter i bygg
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Arbeider i Markveien 35 A-C pågår i henhold til byggesak med saksnr. 202202490. Fasadetegning som heter A40-102 er godkjent i den forbindelse.

Det skal nå søkes om å skifte ut fasade i 2 etasje på deler av fasaden. som det tidligere ikke har vært søkt endring på. Fasaden i 2.etasje mellom akse 5 og akse 13. Ingen andre tiltak søkes i denne søknaden. Se vedlagt redegjørelse.

Eksisterende fasadetegning viser hva som er dagens fasade på eksisterende bygg. Godkjent fasadetegninger er hva det er gitt tillatelse for i byggesak 202202490. Ny fasade viser hva som nå er planlagt for deler av fasaden. Akse 5 til akse 13 i 2 etasje og som det nå søkes om.

Situasjonskart fra endringssøknaden er benyttet.

07.02.2025 14:18:01 AR664412785

07.02.2025 14:18:01 AR664412785

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	VITREO AS, Svein Erik Amundsen
E-post:	sveinerik@vitreo.no
Telefon:	90595424 / 90595424

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	VITREO AS
Organisasjonsnummer:	997871073
Telefon:	90595424 / 90595424
E-post:	sveinerik@vitreo.no
Postadresse:	Gladengveien 3B, 0661 OSLO

Nabovarselet er signert av

SVEIN ERIK THORSØ AMUNDSEN på vegne av VITREO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

07.02.2025 14:18:01 AR664412785

Filvedlegg:

D-01 - Situasjonskart med tiltaket inntegnet.pdf
A40-103 Foreslått ny fasade.pdf
F1 - Søknad om endring av fasade - Markveien 35 - nabovarsel.pdf
A40-101 Ekst fasade.pdf
A40-102 Godkjent fasade.pdf

Vitreo AS
Gladengveien 3B
0661 Oslo
Tlf: 905 95 424

VITRE O

Naboer

Oslo, 27.06.2025

Vedrørende: Markveien 35 – Nabovarsel til søknad om endring av deler av fasaden.
Eiendom: Markveien 35 - Oslo - Gnr 228/Bnr 179

Innledning og beskrivelse av fasadeendring
Tiltakshaver, Markveien 35 Property AS, ønsker å skifte ut eksisterende fasade i akse 5-6, akse 7-8 og mindre justeringer på fasade nord og fasade vest. Se markeringer på fasadetegningen og se endringen mellom siste godkjente fasadetegning og ny fasadetegning. Dette er mindre endringer på fasaden og en viktig del av rehabiliteringen da eksisterende fasade er i dårlig forfatning.

For fasade vest er det tre nye mindre vinduer, samt at det er to eksisterende vinduer som ikke tidligere har vært inntegnet. En mindre innkledning av ventilasjonsanlegg med takhatt. Se tegning.

Tiltakshaver ønsker gjennom prosjektet å tenke helhetlig og langsiktig, øke kvaliteten, samt bygge gode og varige løsninger som gir økt nytte for både brukere av og leietakere tilknyttet eiendommen. Nye vindusflater vil gi bedre lysinnslipp enn dagens fasade og bedre byggets generelle kvalitet.

Ved å oppgradere eksisterende fasade vil man oppnå lavere U-verdi og bidra til et mer energieffektivt bygg. Overganger takflate mot yttervegg tilpasses bedre og fasaden får et bedre, og mer helhetlig uttrykk. Oppdelingen av fasaden med søylene vil fortsatt være en markert oppdeling av bygget.

Bruk og formål
Tiltaket er i henhold til bruk og formål i plan.

Det er ingen reguleringsbestemmelser eller andre bestemmelser som er til hinder for å gi tillatelsen.

Dagslys
Den reviderte planen påvirker dagslyssituasjonen i positiv forstand da vi får større vindusflate. Endringen har ikke noen konsekvens på allerede godkjent tillatelse.

Ansvarlig søkers samlede vurdering
Søknad om endring og utskifting av fasaden er godt tilpasset eksiterende bygg og følger eksisterende fasadeuttrykk med den godkjente fasadeendringen som allerede er gitt. Ansvarlig søker og prosjekterende vurderer at tiltaket, slik det er prosjektert, forholder seg godt til kommuneplanen sin intensjon. Det er ingen planmessige bestemmelser som er til hinder for å gi tillatelse.

Vennlig hilsen

Svein Erik Amundsen
Vitreo AS

Vitreo AS
Gladengveien 3B
0661 Oslo
Tlf: 905 95 424

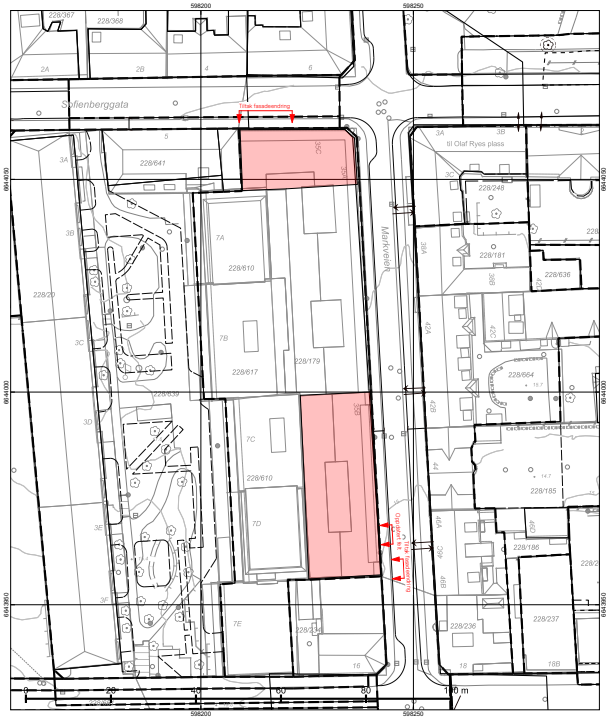
VITRE O

Vedlegg:

- A21-001 Situasjonsplan
- A40-103 Siste godkjent fasade
- A40 – 103-2 Ny fasade.

VITRE O

2020064 MARKVEIEN 35



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 327096/ 86505580
Deres ref.: 40400/ 40400INFOLAND
Adresse: MARKVEIEN 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/179

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

A21-001 Situasjonsplan REV-B

Tegningsinfo:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

NB: Alle målkjeder i plan er målsatt til bæreskonstruksjon. Søyler er målsatt til senter søyle. Alle målkjeder i snitt er målsatt til bæreskonstruksjon og utvendig overflate.

NB: Alle mål må kontrollmåles av entreprenør på stedet før produksjon.

Prosjekteringsgruppe:

ARK: VITREO
Tor Einar Johansen, toreinar@vitreo.no

Lokasjonsfigur:



Revisjoner:

B	N-35	Fasadeendring Base S og opp ved Markveien gate	26.05.2025
A	N-36	Mindre fasadeendring lagt på	09.04.2025
00			14.02.2025
Rev.	Ltr.	Beskrivelse	Dato

VITRE O

Fase:
Arbeidstegning

Godkjent av:

Tiltakshaver:
Markveien 35 Property AS

Prosjekt:
MARKVEIEN 35
Markveien 35 0554
Oslo
Eiendom:
228 \| 179 \| 0 \| 0

Sign.: Kontr.:
TEJ

Målestokk \| Ark
1:500 \| A2

Prosjektnummer:
2020064

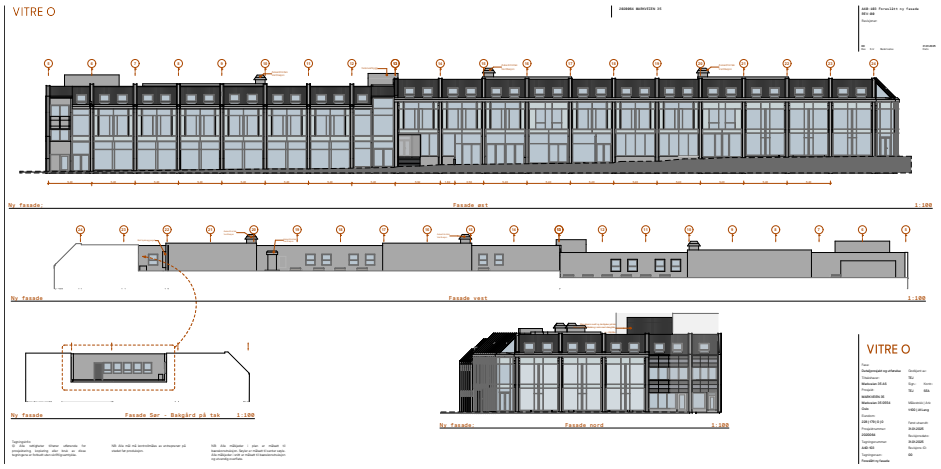
Dato utstedet:
14.02.2025

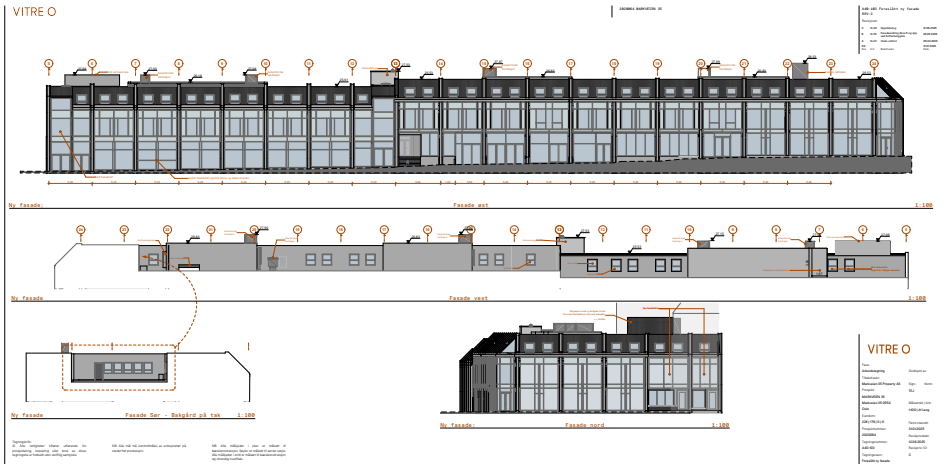
Tegningsnummer:
A21-001

Revisjonsdato:
26.05.2025

Tegningsnavn:
Situasjonsplan

Revisjons-ID:
B


VITRE O
Ny fasade:
Fasade øst
1:100
Ny fasade
Fasade vest
1:100
Ny fasade
Fasade Sør - Bakgård på tak
1:100
Ny fasade:
Fasade nord
1:100
VITRE O


VITRE O
Ny fasade:
Fasade øst
1:100
Ny fasade
Fasade vest
1:100
Ny fasade
Fasade Sør - Bakgård på tak
1:100
Ny fasade:
Fasade nord
1:100
VITRE O

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

27.06.2025 15:31:30 AR688136185

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Markveien 35B, 0554 OSLO Markveien 35 A-C		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
228	179	0	0
Eier:	Markveien 35 Property AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Riving av deler av bygget
	Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
	Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål
	Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
	Endring av bygg - utvendig - Påbygg
	Endring av bygg - innvendig - Fundamenter i bygg
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se vedlagt redegjørelse til nabovarsel om fasadeendring

27.06.2025 15:31:30 AR688136185

27.06.2025 15:31:30 AR688136185

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	VITREO AS, Svein Erik Amundsen
E-post:	sveinerik@vitreo.no
Telefon:	90595424 / 90595424

27.06.2025 15:31:30 AR688136185

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	VITREO AS
Organisasjonsnummer:	997871073
Telefon:	90595424 / 90595424
E-post:	sveinerik@vitreo.no
Postadresse:	Gladengveien 3B, 0661 OSLO

Nabovarselet er signert av

SVEIN ERIK THORSØ AMUNDSEN på vegne av VITREO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

27.06.2025 15:31:30 AR688136185

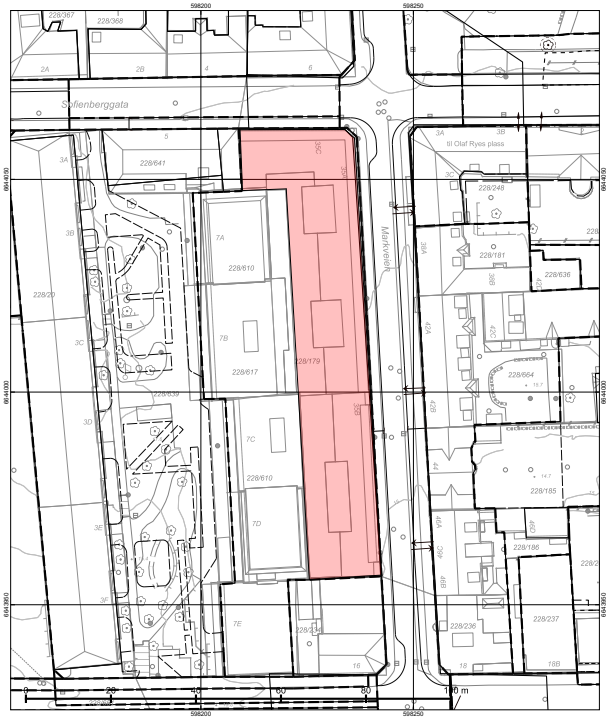
Filvedlegg:

A21-001 Situasjonsplan.pdf
A40-103-2 Ny fasade.pdf
Søknad om endring av fasade - Markveien 35 - nabovarsel.pdf
A40-103 Siste godkjente - fasade.pdf

VITRE O

2020064 MARKVEIEN 35

A21-001 Situasjonsplan REV-00



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 327096/ 8650580 | Deres ref.: 40400/ 40400INFOLAND
Adresse: MARKVEIEN 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/179

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

NB: Alle målkjeder i plan er målsatt til bæreskonstruksjon. Søyler er målsatt til senter søyle. Alle målkjeder i snitt er målsatt til bæreskonstruksjon og utvendig overflate.

NB: Alle mål må kontrollmåles av entreprenør på stedet før produksjon.

Prosjekteringsgruppe:

ARK: VITREO
Tor Einar Johansen, toreinar@vitreo.no

Lokasjonsfigur:



Revisjoner:

Rev.	Ref.	Beskrivelse	Dato
00			14.02.2025

VITRE O

Fase:
Detaljprosjekt og utførelse

Tiltakshaver:
Markveien 35 AS

Prosjekt:
MARKVEIEN 35
Markveien 35 0554
Oslo
Eiendom:
228 | 179 | 0 | 0

Prosjektnummer:
2020064

Tegningsnummer:
A21-001

Tegningsnavn:
Situasjonsplan

Godkjent av:
TEJ

Sign.: Kontr.:
TEJ SEA

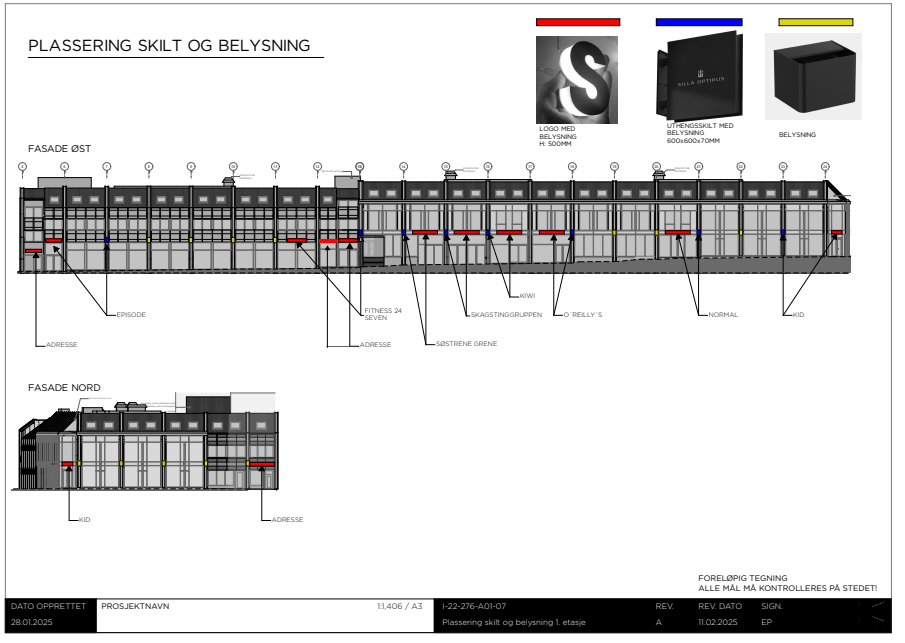
Målestokk | Ark
1:500 | A2

Dato utstedet:
14.02.2025

Revisjonsdato:
14.02.2025

Revisjons-ID:
00


VITRE O
Ny fasade: Fasade øst 1:100
Ny fasade Fasade vest 1:100
Ny fasade Fasade Sør - Rekkverk på tak 1:100
Ny fasade: Fasade nord 1:100
VITRE O


PLASSERING SKILT OG BELYSNING
LOGO MED BELYSNING H: 500MM
UTHENGSSKILT MED BELYSNING 600x600x70MM
BELYSNING
FASADE ØST
EPISODE
ADRESSE
FITNESS 24 SEVEN
ADRESSE
SKAGSTINGGRUPPEN
SØSTRENE GRENE
KIWI
O´REILLY´S
NORMAL
KID
FASADE NORD
KID
ADRESSE
FORELØPIG TEGNING
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!
DATO OPPRETTET
28.01.2025
PROSJEKTNAVN
1:1,406 / A3
I-22-276-A01-07
Plassering skilt og belysning 1. etasje
REV.
A
REV. DATO
11.02.2025
SIGN.
EP

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

18.02.2025 08:21:43 AR666160524

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Markveien 35A, 0554 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
228	179	0	0

Eier: Markveien 35 AS

Vi varsler herved om

Tiltakstype:
- Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål
- Endring av bygg - innvendig - Fundamenter i bygg
- Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
- Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
- Riving av deler av bygget
- Endring av bygg - utvendig - Påbygg

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det varsles om at det skal søkes om profilering av fasaden med reklameskilt og uthengsskilt samt lys på fasaden.

18.02.2025 08:21:43 AR666160524

18.02.2025 08:21:43 AR666160524

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: VITREO AS, Svein Erik Amundsen

E-post: sveinerik@vitreo.no

Telefon: 90595424 / 90595424

18.02.2025 08:21:43 AR666160524

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: VITREO AS

Organisasjonsnummer: 997871073

Telefon: 90595424 / 90595424

E-post: sveinerik@vitreo.no

Postadresse: Gladengveien 3B, 0661 OSLO

Nabovarselet er signert av

SVEIN ERIK THORSØ AMUNDSEN på vegne av VITREO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

18.02.2025 08:21:43 AR666160524

Filvedlegg:
A21-001 Situasjonsplan.pdf
I-22-276-A01-07 Plassering skilt og belysning 1. etasje.pdf
Søknad om endring profilering - Markveien 35 - nabovarsel.pdf
A40-102 Godkjent fasade.pdf

Vitreo AS
Gladengveien 3B
0661 Oslo
Tlf: 905 95 424

VITRE O

Naboer

Oslo, 18.02.2025

Vedrørende: Markveien 35 – Nabovarsel til søknad om profilering av fasaden. Reklameskilt og lyssetting.
Eiendom: Markveien 35 - Oslo - Gnr 228/Bnr 179

Innledning og beskrivelse av fasadeendring
Tiltakshaver, Markveien 35 Property AS, ønsker å få på plass en helhetlig profilering av bygget. Alle leietakere skal ha samme type profilering med skilt over vindusfelt/inngangspartier, og med uthengsskilt. Lys monteres over 1 etasje med lyssetting av fasaden.

Fasaden som benyttes som eksisterende fasade er den fasaden som ligger inne i tillatelsen til byggesaken. Vedlagt her som A40-102. Det er sendt ut nabovarsel om en fasadeendring i 2 etasje mellom akse 5 og 13 for de berørte naboer til denne. Blir den godkjent vil den ligge til grunn for fasaden, og profileringen og skiltplanen oppdateres med siste godkjente fasade. Pr. nå er det fasadetegningen som skiltplanen er tegnet inn på som er siste godkjente fasade.

Bruk og formål
Tiltaket er i henhold til bruk og formål i plan.

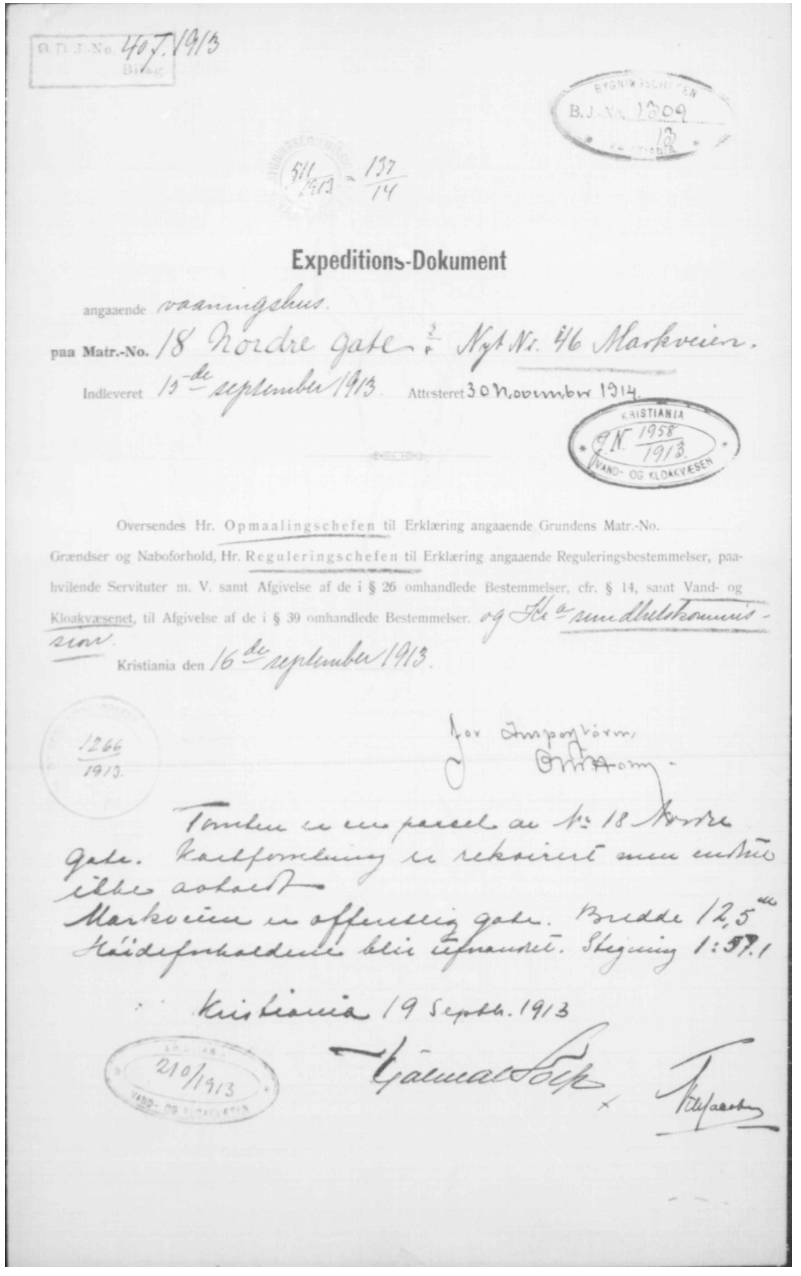
Det er ingen reguleringsbestemmelser eller andre bestemmelser som er til hinder for å gi tillatelsen.

Ansvarlig søkers samlede vurdering
Ansvarlig søker og prosjekterende vurderer at tiltaket, slik det er prosjektert, forholder seg godt til kommuneplanen sin intensjon og skilt- og reklameplanen til kommunen. Det er ingen planmessige bestemmelser som er til hinder for å gi tillatelse.

Vennlig hilsen

Svein Erik Amundsen
Vitreo AS

Vedlegg:
- A40-102 Godkjent fasade
- Plassering skilt og belysning
- A21-001 Situasjonsplan



B. J. No. 407. 1913
Birk.

B. J. No. 1909
13

511/1913 = 137/14

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus.

paa Matr.-No. 18 Nordre gate 3 p. Nyt Nr. 46 Markveien.

Indleveret 15de september 1913. Attesteret 30 november 1914

KRISTIANIA
N. 1958
1913
VAND- OG KLOAKVÆSENET

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og Skr.e paa mulighetskommissionen.

Kristiania den 16de september 1913.

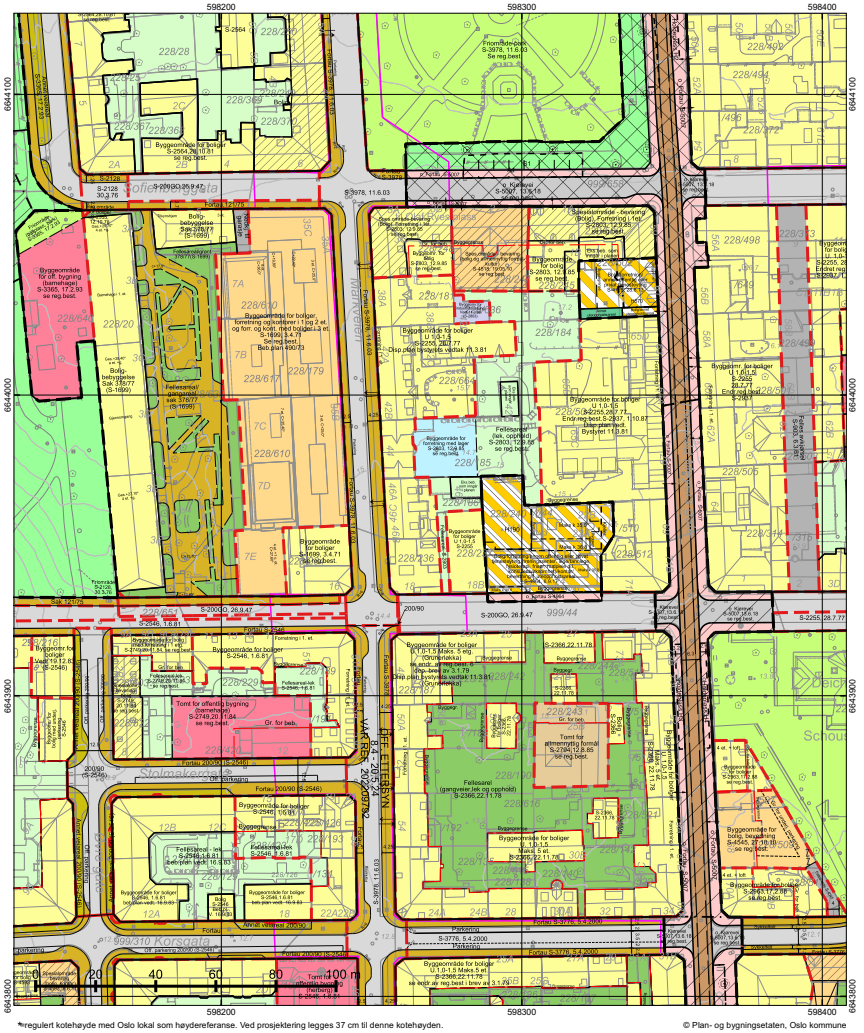
1266
1913.

Tomten er en parcel av N:r 18 Nordre gade. Kaadfordring er reknerut men endnu ikke aaskaat. Markveien er offentlig gate. Bredde 12,5 m. Kjørefortauene blir opmaalt. Stigning 1:37,1

Kristiania 19 Septbr. 1913

Gjemaalsbok

210/1913
VAND- OG KLOAKVÆSENET


598200
598300
598400
6644100
6644000
6643900
6643800
0 20 40 60 80 100 m
Byggeområde for bolig
Byggeområde for off. bygning (barnehage)
Tomt for offentlig bygning (barnehage)
Fellesareal (lek, opphold)
Fellesareal (gangveier lek og opphold)
Kjørevei
Fortau
Gr. for beb.
Bolig-bebyggelse
Sikringssone jernbane
Hensynssone bevaring
Frisiktsone
Parkering
Sykkelparkering
Sandvikveien
Markveien
Nordre gate
Korsnata
Sofienbergparken
Schous plass
Schousgate
Tøyengata
Ole Bulls plass
Ole Bulls gate
Wergelandsveien
Kristian IVs gate
Torggata
Storgata
Grønlandsleiret
Grønlandsleiret
Vahlsgate
Vahlsgate
Vahlsgate

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

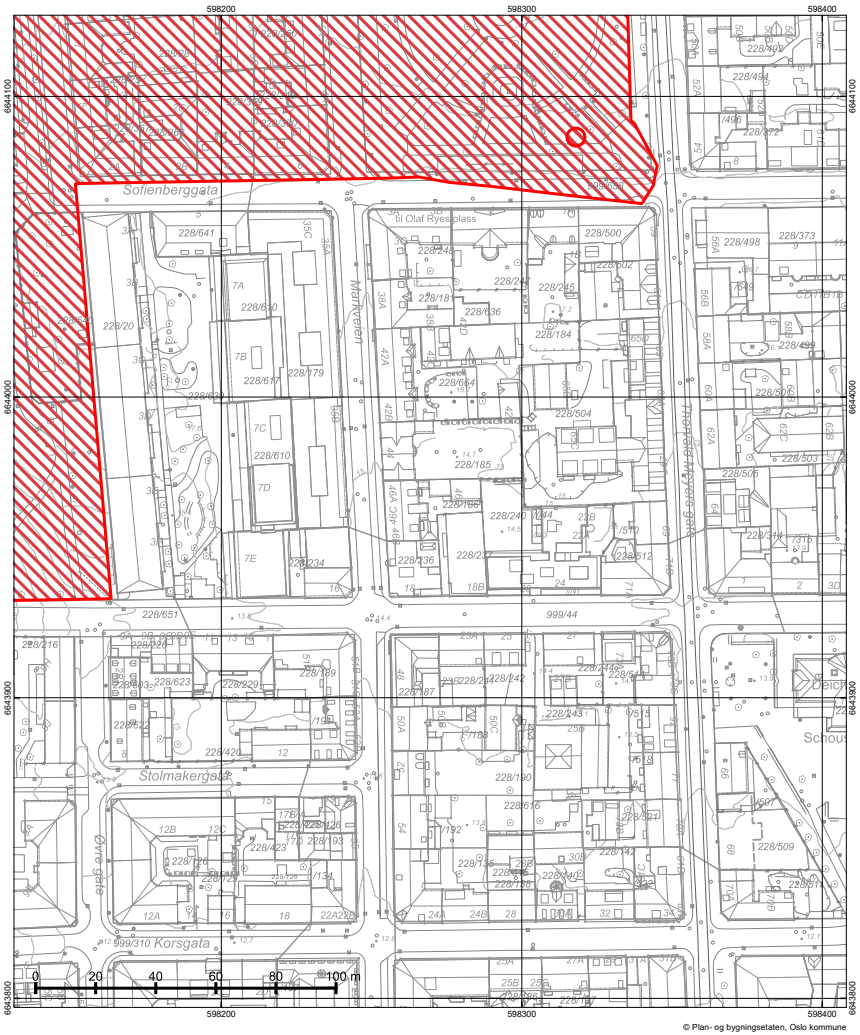
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

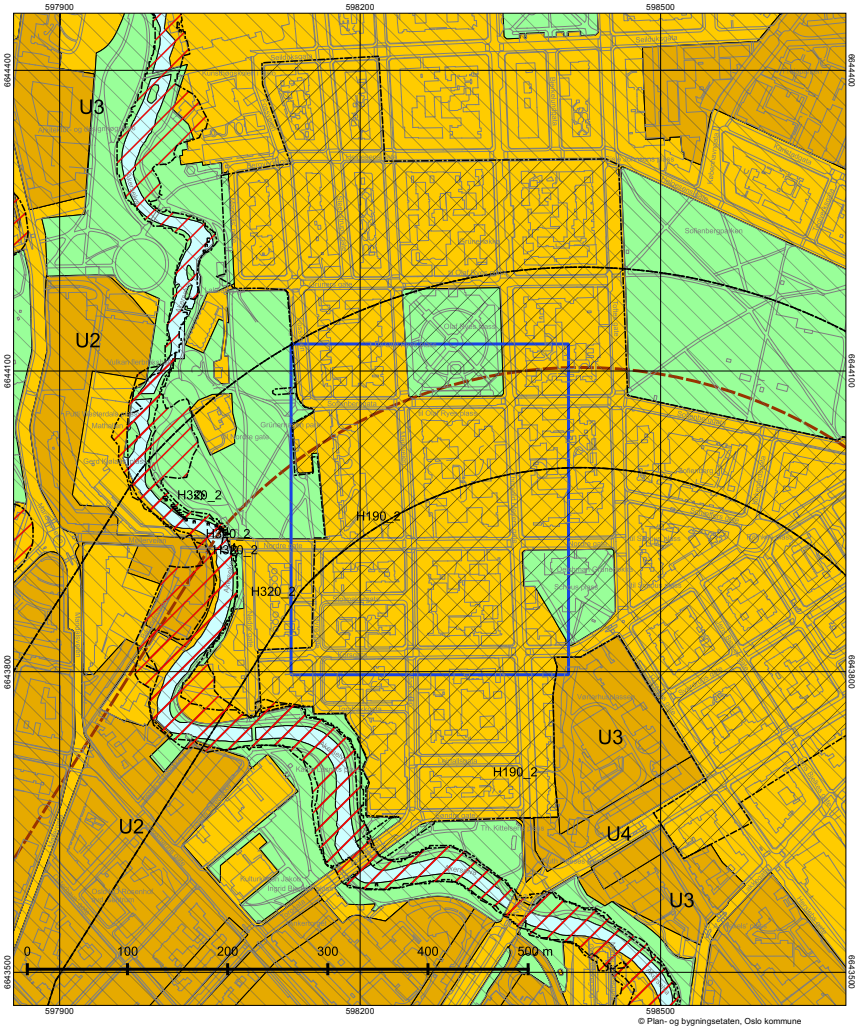
Dato: 14.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145693/ 86515593
Deres ref.: 43234/ EMYN@MSNOP
Adresse: MARKVEIEN 46C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/186

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



Oslo

Dato: 14.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145693/86515593
Deres ref.: 43234/ EMYN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

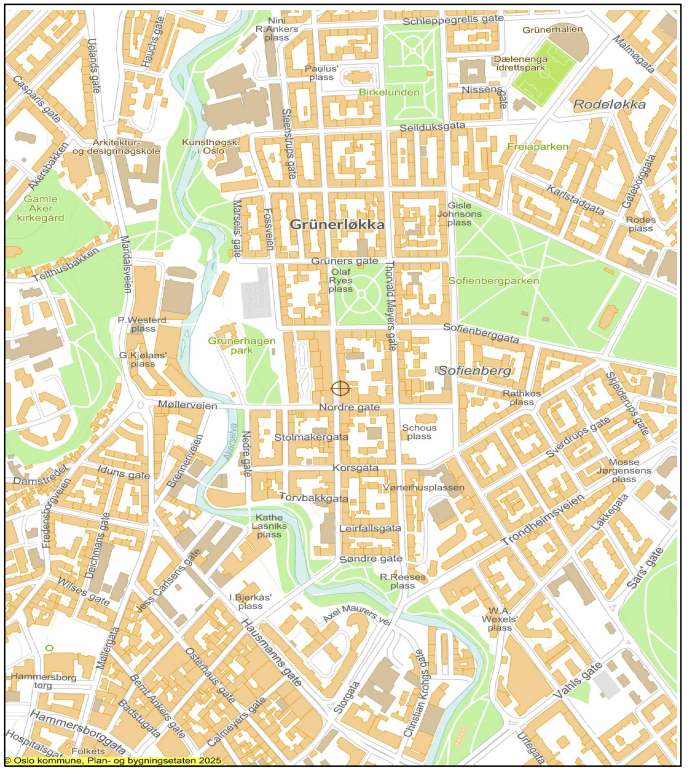
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Markveien 46 C **Bydel :** GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 228 / 186 **Skolekrets (2020/2021):** Møllergata



Dato: 14.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Myren Ynnesdal
MARKVEIEN 46C

Dato: 14.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515593
8642531

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 186

Vi viser til bestilling av 20250714 for MARKVEIEN 46C.

GNR. 228 BNR. 186

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.10.1913.

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

511 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

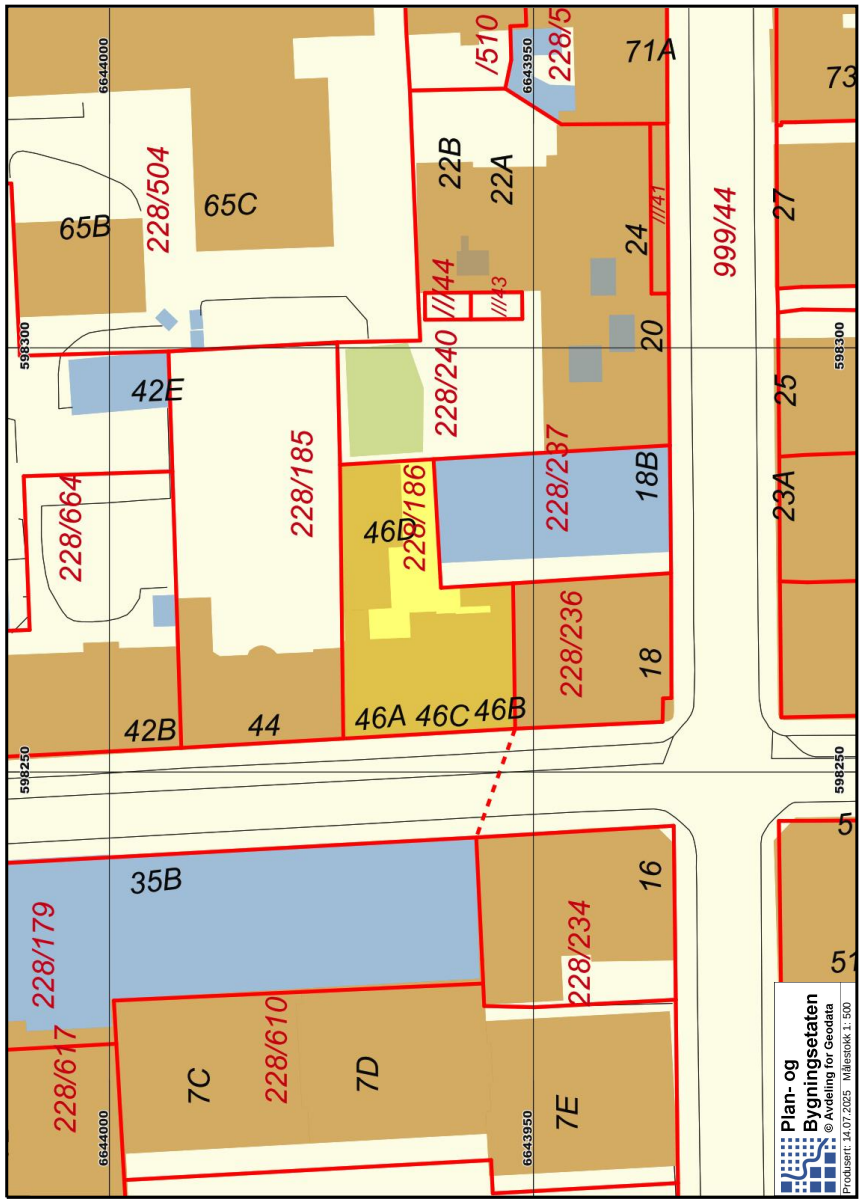
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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


6644000
598300
598250
6643950
65B
228/504
65C
42E
228/664
228/185
42B
44
46D
228/186
46A
46C
46B
228/240
228/237
18B
228/236
18
35B
228/179
228/617
7C
228/610
7D
228/234
16
7E
/510
6643950
228/5
71A
22B
22A
24
///41
///44
///43
20
999/44
73
27
25
23A
5
51
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.07.2025 Målestokk 1: 500


Plan- og bygningsetaten
Markveien 46 C
Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.07.2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0145/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Markveien 46D 0554 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 186 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no