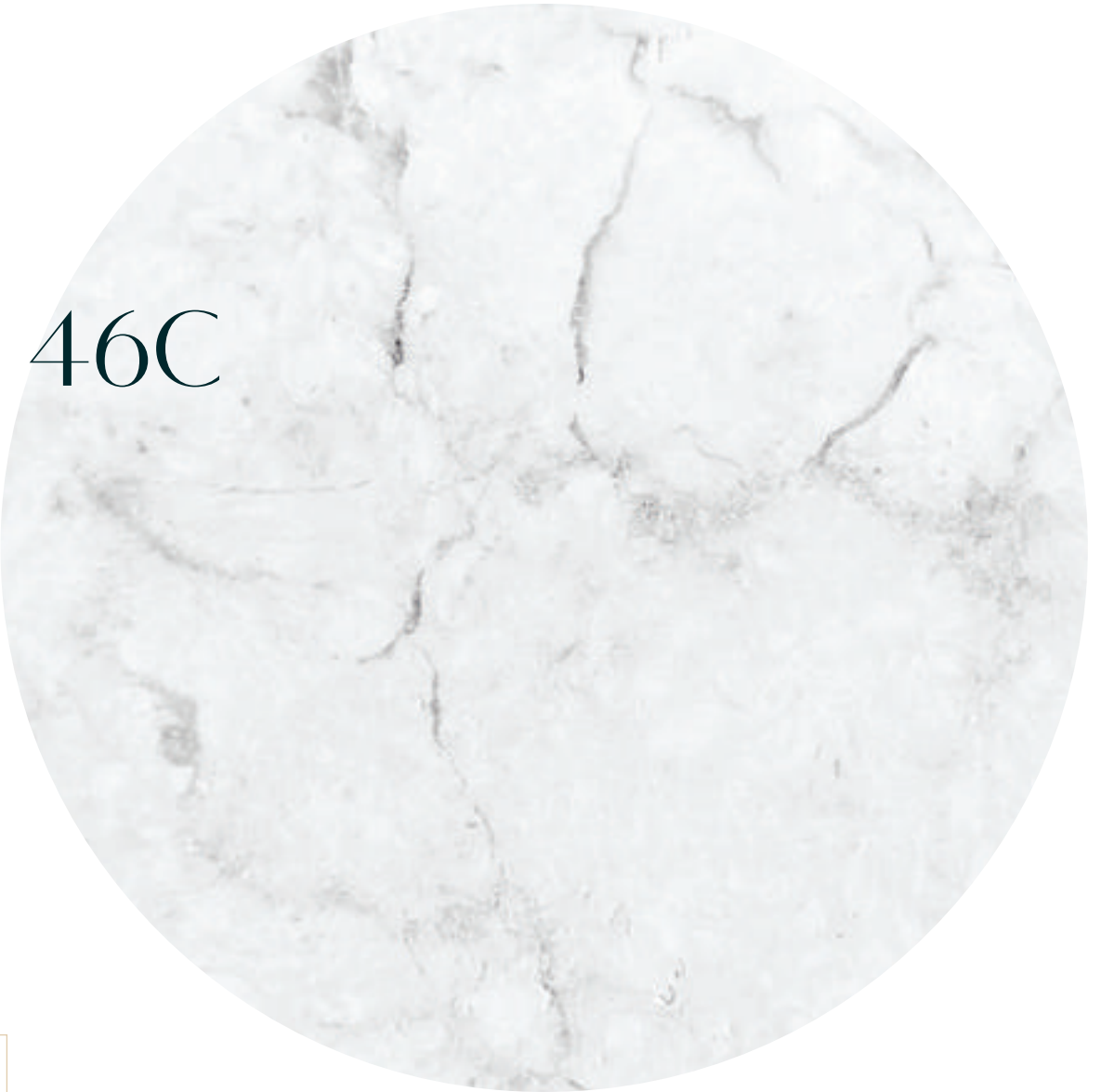


Markveien 46C



Velkommen til

Markveien 46C



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Grünerløkka

Lekker og gjennomført 2-roms med sentral beliggenhet! Moderne kjøkken - Perfekt førstegangskjøp - Ingen forkjøpsrett

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	161 014,-
Omkostninger	11 750,-
Totalpris	4 772 764,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 397,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	42 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1897

Megler	Samy Sebastian Khadra
Telefon	958 20 110
E-post	s.khadra@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Samy Sebastian Khadra v/Nordvik Grünerløkka har gleden av å presentere denne flotte 2-roms leiligheten med gjennomgående god standard og praktisk planløsning! Her bor du urbant og sentralt på beste "Løkka," midt mellom Schous plass og Olav Ryes plass, med alt av servicefasiliteter og kollektivforbindelser rett utenfor døren. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har store vindusflater som gir leiligheten en luftig og lys atmosfære. Dette er et helt perfekt førstegangskjøp for de aller fleste.

- Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon
- Store vindusflater med gode lysforhold
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Flere parker i nærområdet
- Moderne 2-roms leilighet
- Arealeffektiv planløsning
- Moderne kjøkken
- God takhøyde

Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	0 kvm
Totalt BRA:	42 kvm

Beskrivelse

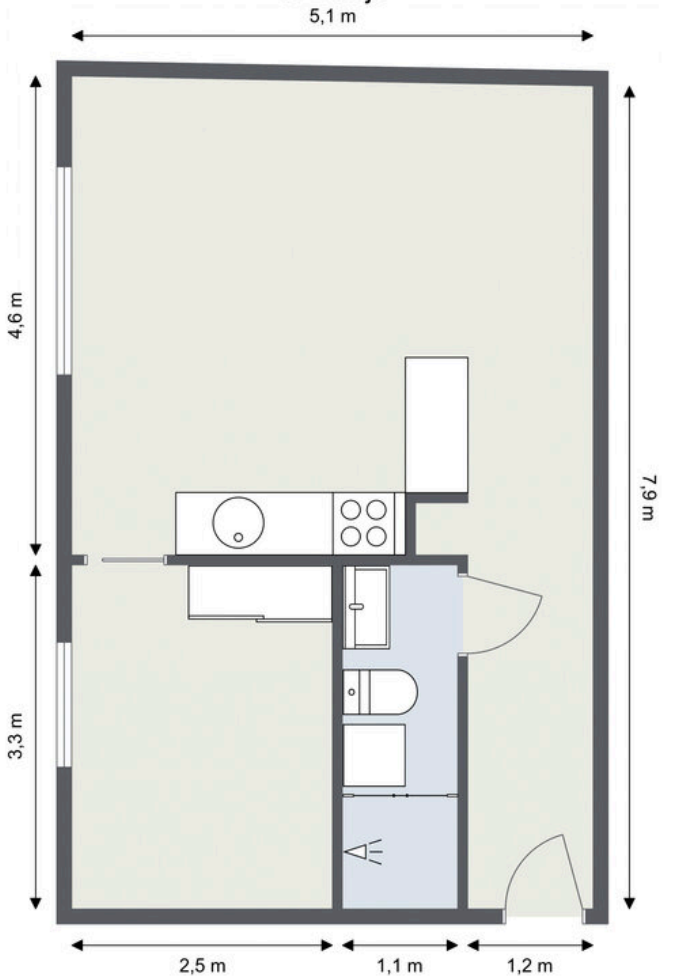
3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré/gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 42 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 0 kvm. Kjellerbod, 7 kvm ikke måleverdig areal (7kvm gulvareal)
Total BRA: 0 kvm.

Sketcher

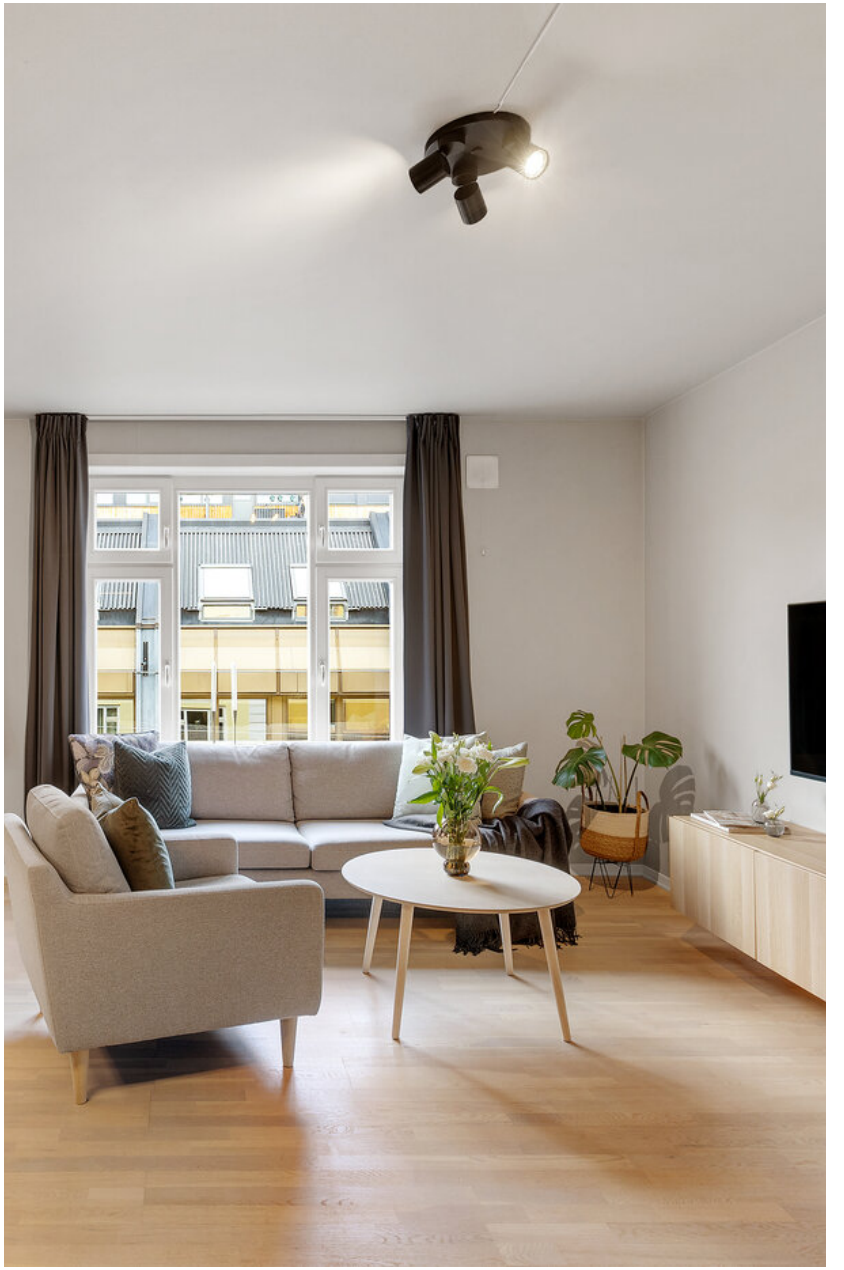
Markveien 46 C, 0554 OSLO

3. Etasje


















AEG





Informasjon

Markveien 46C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0040/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Markveien 46C, 0554 OSLO
Gnr 228, bnr 186, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 301 i Markveien 46 Borettslag, org.nr. 891520972

Selger
Marcus Kristoffersen

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
161 014,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 761 014,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
11 750,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 762 364,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 772 764,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
Totalt BRA: 42 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré/gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 42 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 0 kvm. Kjellerbod, 7 kvm ikke måleverdig areal (7kvm gulvareal)
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Bod: 7kvm ikke måleverdig areal

Innhold

3. Etasje: Entré/gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom
Kjeller: Bod

Standard

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
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 20 mm.
Det er plastsluk og membran 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. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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:
INNVENDIG
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 sår i parkettgulv ved kjøkken.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring må påregnes.

BAD
År 2007
Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 20 mm.
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
Det er ikke behov for utbedringstiltak pr. dags dato, men fliser med hulrom under kan løsne eller sprekke på sikt.

BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Med tanke på alder og materialvalg på innvending røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Varmtvannstank
År 2007

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
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.

Elektrisk anlegg
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.
TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget.
Tiltak kan forekomme.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier fikk følgende arbeid utført: koblet til vann og avløp til servant utført av
ALRØR SERVIS VVS ALEKS CARKAJ. Forrige eier koblet til dusj selv.

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade med pussede malte flater. Etasjeskillere i tre. Bygget er
fundamentert til antatt faste masser.
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.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 397,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader:

Dugnadsbidrag: 80,-

Felleskostnader: 4 091,-

Avdrag: 426,-

Renter: 800,-

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

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 066 917,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 267 667,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Laget har kollektiv avtale med Telia for Kabel-TV tjenester og 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.

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). Det må foretas enkelte vedlikeholdsarbeider i bakgården/balkongene som følge av at det er oppdaget løser plater under balkongene.

Gjennomført vedlikehold:
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 161 014,- pr. 04.03.2025

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: 211
Saldo per 04.03.2025: 4 842 731
Andel av saldo: 161 015
Første termin/første avdrag: 15.02.2024 (siste termin 15.09.2042)

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond mot husleietap.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et underskudd på kroner 404 636,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 180 702,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

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.

Tomt

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. 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.

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.

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.

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: 0,90% av salgssum
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk.
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 23 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mars 2025

Megler

Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Markveien 46C

Markveien 46C

Nabolaget Olaf Ryes plass - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	9 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	28 min 1.9 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole		8 min

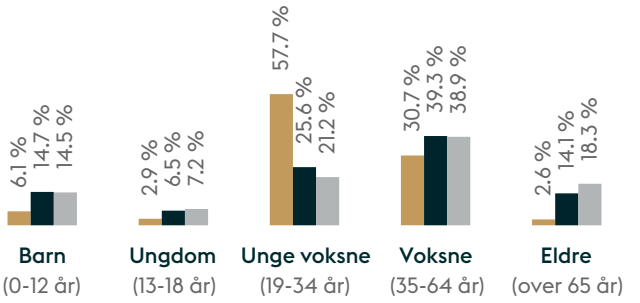
Offentlig transport

Schous plass	Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Sofienbergparken	Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.5 km
Oslo Gardermoen		40 min

Barnehager

Akersløkka barnehage (0-5 år)	65 barn	2 min 0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	50 barn	3 min 0.2 km
Gaia barnehage (0-5 år)	77 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olaf Ryes plass	1 043	660
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grïnerhagen - ballbane 3	3 min
Grünerhagen	6 min
Fitness24Seven Grünerløkka	2 min
EVO Grünerløkka	4 min

«God stemning, masse liv og ikke så mye bråk som man ville trodd»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristoffersen, Marcus	9578-5997-4-2931053	2025-03-10 10:21:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mar. 2025

Oppdragsnummer
64-0040/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Markveien 46C, 0554 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Marcus Kristoffersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2021

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: 1909574
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier fikk følgende arbeid utført: koblet til vann og avløp til servant utført av ALRØR SERVIS VVS ALEKS CARKAJ. Forrige eier koblet til dusj selv.

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

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

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

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?
Nei

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.
Ja

Beskriv: Rotter i bakgården

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?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Pågår renovering av bygg på andre siden av gaten, men vil ikke medføre til endring av bruken.

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: 64-0040/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristoffersen, Marcus	**2025-03-10**

Identifikasjon

bankID Kristoffersen, Marcus

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 301

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 Rapportdato: 14.03.2025 Oppdragsnr.: 14283-1778 Referansenummer: BX2998

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

Norsk takst

RAMSTAD TAKST

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 • begatellmessige 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

Boliglokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade med pussede malte flater. Etasjeskillere i tre. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

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.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
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 20 mm.
Det er plastsluk og membran 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. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

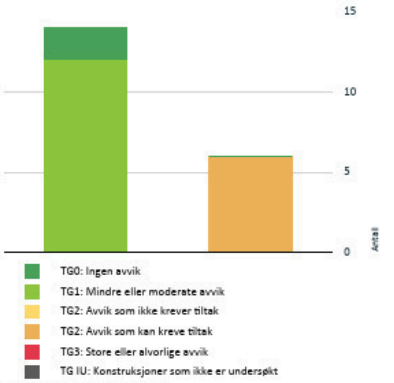
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

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

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1914

Tilbygg / modernisering

2007	Ombygging	Ifølge tidligere salgsopplysninger er gården er ombygget og oppgradert i 2007

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

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 sår i parkettgulv ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring må påregnes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 20 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
Det er ikke behov for utbedringstiltak pr. dags dato, men fliser med hulrom under kan løsne eller sprekke på sikt.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Med tanke på alder og materialvalg på innvending røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2007 **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

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

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap 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.
   Anlegget er antatt fra 2007.

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

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

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

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

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

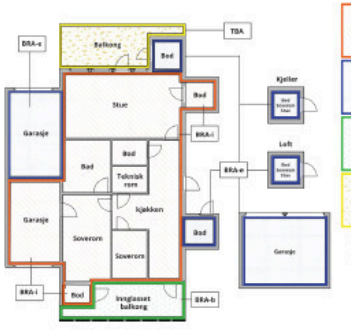
Hva er måleverdig areal?

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 fellesgarasjeanlegg 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	42			42			42
Kjeller						7	7
SUM	**42**					**7**	**49**
SUM BRA	**42**						

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Diverse håndverkstjenester i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Marcus Kristoffersen	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			Kristoffersen Marcus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
301

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

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 retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 dømpsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/BX2998

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

Oslo

S-2255

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

Vedtatt hele eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2537,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20083, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

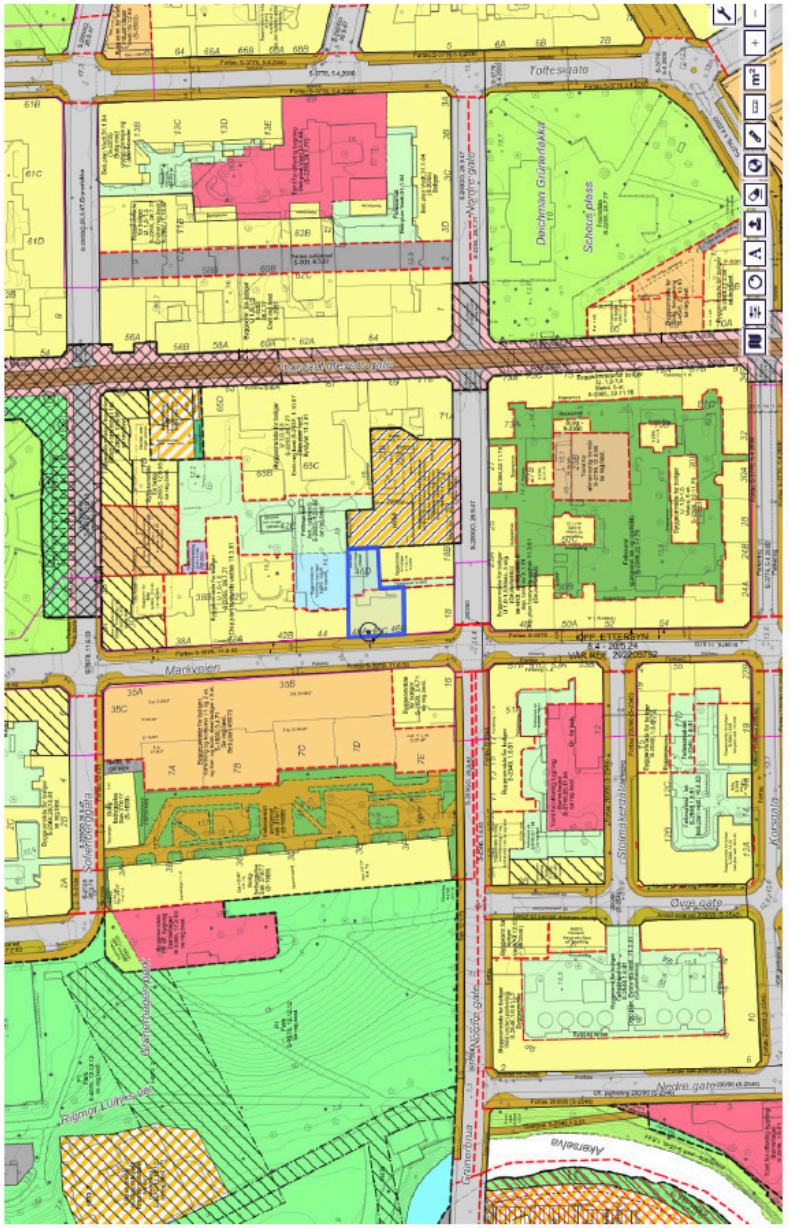
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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


Tollbugata
Tollbugata
Tollbugata

Mark m. fl.

Jm. 407/1913.

Vaaningshus.

Ø.D.J. No. 407/1913
Bilag.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1309

511/1913 = 137/14

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus.

paa Matr.-No. 18 Nordre gate 2/4 Nyt Nr. 46 Markveien.

Indleveret 19de september 1913. Attesteret 30 November 1914

KRISTIANIA
J.N. 1958/1913
VAND- OG KLOAKVÆSEN

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 Hr. Brandkommissionen.

Kristiania den 16de september 1913.

1266/1913.

for Stadsingeniør
Strøm.

Tomten er en parcel av Nr. 18 Nordre gate. Kartforretning er rekvirert men endnu ikke avholdt.
Markveien er offentlig gate. Bredde 12,5 m. Kjørefortauene blir opmurede. Stigning 1:57.1

Kristiania 19 Septbr. 1913

KRISTIAN
210/1913
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Gjemnæs

Thorsen

2

J. nr. 210/1913. Matr. nr. 18 Nordre Gate.
Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren i Østre Distrikt.
Kjeldergulvets høide og grundledningenes beliggenhet approberes på betingelse av at kjeldergulvet hæves 45 cm og at avløpet fra vaskekummene forsynes med skåv grm. Vaskekummene maa forsynes med sandfang og kloakrist, sandfang maa anbringes.
Se ovrig henvisning til de gjældende bestemmelser.
Kra. Vand & Kloakvæsen 22/9 - 1913.

1067/1913

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til kloakvæsenets foranstaaende protokollering, hvorefter planene fremmedes maa omarbeides. Det bemerkes, at dispensation fra § 43 ikke kan vente anbefalet av sundhetskommissionen.
Kristiania sundhedskommission 24 september 1913
Efter bemyndigelse
G. Barner

Planen omarbeidet fremsendt 25/9.

KRA. SUNNHEDSKOMMISSIONS J.No. 1076 1913. INGENIØR

Sundhetskommissionen har fattet følgende beslutning:
„Dispensation fra § 43 forsaavidt betræffer at rummene mot gaten i pkt. 1 skal være i forbindelse med rummene mot gaarden anbefales

3

indviget. Dispensation fra § 43 anbefales indviget.
Butikerne maa skaffes adgang til utluftning. Soveretningsrum og entreer maa skaffes tilstrækkelig lys og adgang til luftveksel. De gjældende regler for indredning av lokaler maa befølges."
Kristiania sundhedskommission dav 6te oktober 1913.
indk. 6/10 1913.
Efter bemyndigelse
G. Barner

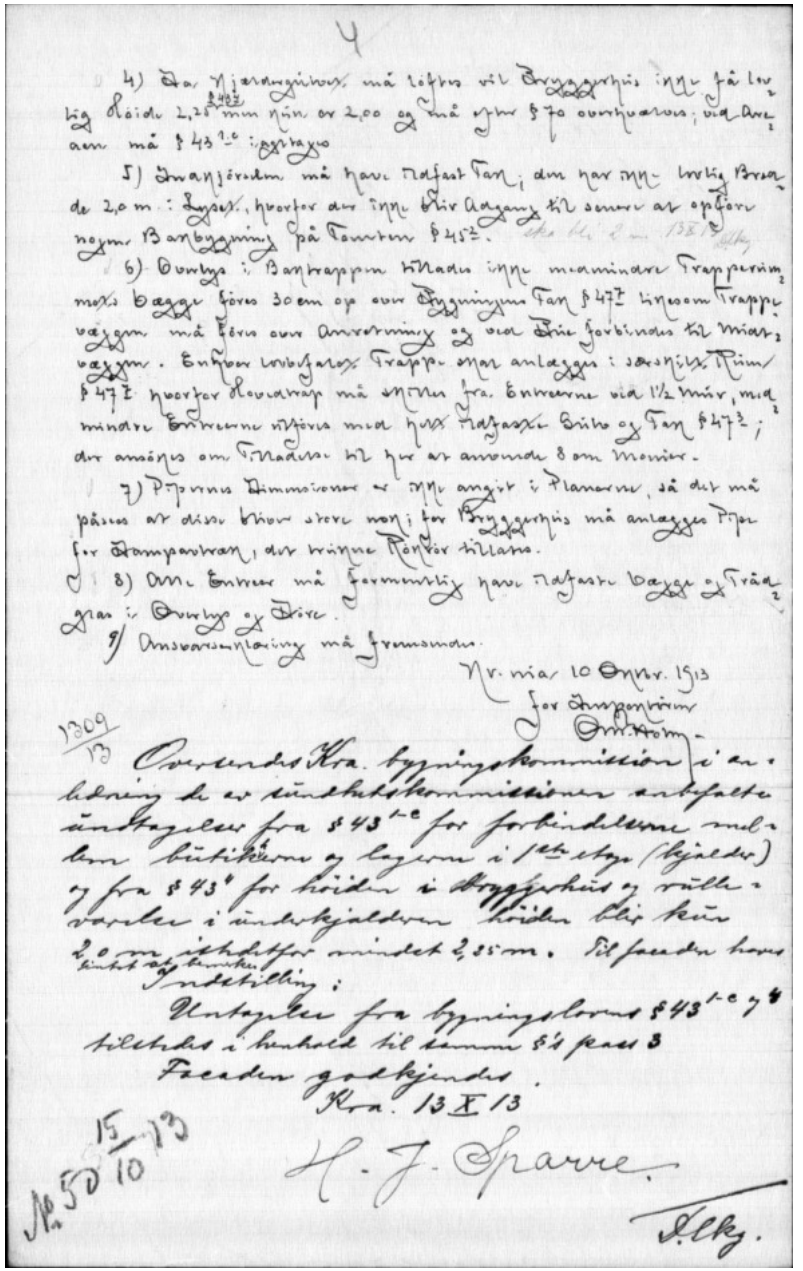
KRISTIANIA 1. OKT. 1913. VANDVÆRKS- OG KLOAKVÆSEN

Borgmesteren Kr.nia Vand- & Kloakvæsen i Anledning foranstaaende Skrivelse.

Kr.nia 7 Oktober 1913
for Borgmesteren:
[illegible]

J. nr. 210/1913. Matr.nr. 18 Nordre Gate.
Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren i Østre Distr.
Idet det bemerkes med hensyn til forandringene i bygningsloven skrivelse til påtegning herpaa dat. 22de September.
Kristiania Vand- & Kloakvæsen 8/10-13.
indk. 9/10 1913.

Borgmesteren for Bygningsspørsmaal sender Anledning til Foranstaaende og Bygningsloven skal finnes paa Hjørne 5 i Anmerkningen.
1) Nærmeste Forretningsgang maa overdækkes og hjemglasses.
2) Det Skarpe Fundamentsmur bør føres Skjærestens op til I Bjelkelags Overkant, mindst 0,70 m. bygget; angaaende Grundsatsen, forbeholder man sig at komme tilbage til Sagen, naar Grundens Utgravning.
3) Efter § 30 maa Bygningens Ydervægge ikke overskride Baneområdet 12,5 m. dog er Indskrænkningen mellem Gaard og Tankgrav, hvorfor Bygningsrådet maa indrømmes.
[illegible]



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

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.

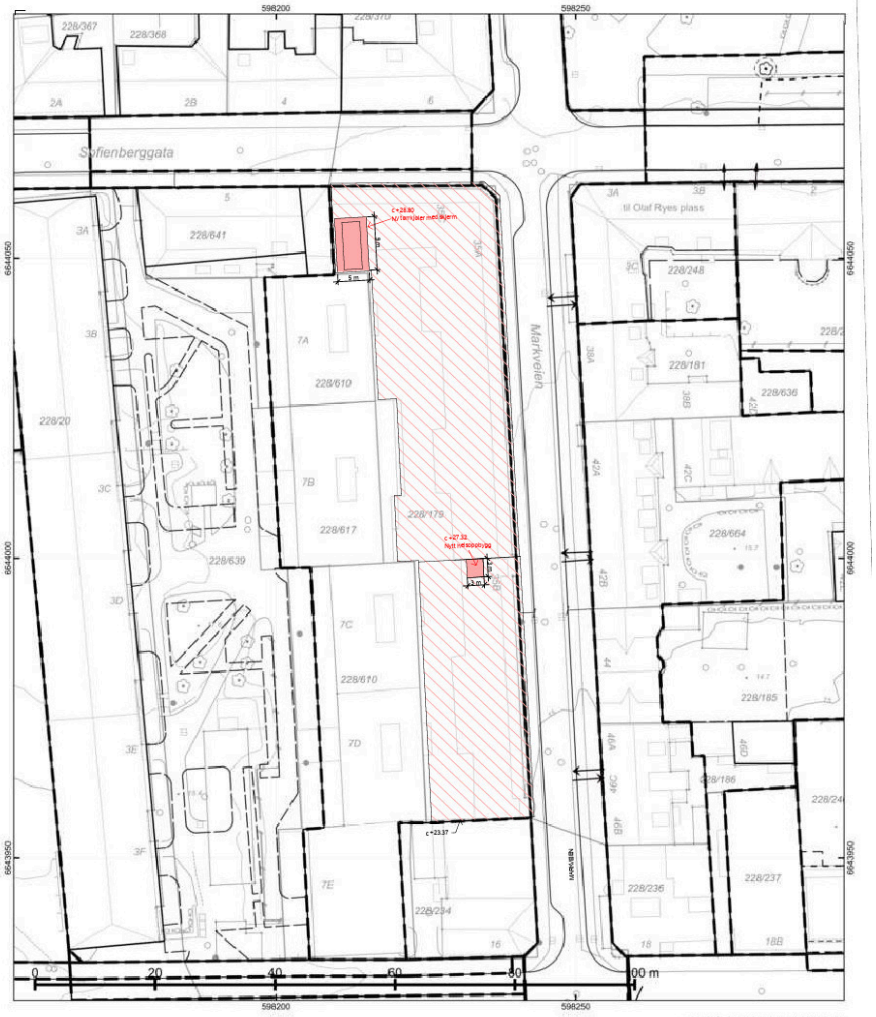
§ 16. KOMMUNIKASJON

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


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





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 38
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 vare 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 blir likt som fra akse 13 til 21.

Tidligere fasade



Fasaden i Markveien 35 har tidligere vært av samme material slik 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 eller andre bestemmelser som er til hinder for å gi tillatelsen

Vitreo AS
Gladengveien 38
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 utskifting 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

Svein Erik Amundsen
Vitreo AS

Vedlegg:

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

07.02.2025 14:18:01 AR6644127785

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 AR6644127785

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.

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



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.

_____

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2024 i Markveien 46 Borettslag onsdag 13.11.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

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:

   Link: https://us06web.zoom.us/j/86857098033

   Oppgi passord: 287230

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

2. Ringe inn fra telefon

   Ring tlf. 23 96 05 88

   Tast så følgende:
   Meeting ID: 86857098033#
   Passord: 287230#

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.

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

Vår dato.: 4. mars 2025
Vår ref.: 552/9/
Vårt oppdragsnr.: E20250406
Deres.ref.: **64-0040/25**

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO

E- post: a.mogseth@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: +47 994 02 232

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG: **Markveien 46 Borettslag**
ANDELSSNUMMER: **301**
EIER(E): **Marcus Kristoffersen**

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3 394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret



Markveien 46 Borettslag

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsregnskap

Tid: Mandag 08.07.2024, kl 17.00

Sted: Digitalt

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 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.

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 2024 i Markveien 46 Borettslag onsdag 03.07.2024.

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:

   Link: https://us06web.zoom.us/j/89304954217

   Oppgi passord: 814248

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

2. Ringe inn fra telefon

   Ring tlf. 23 96 05 88

   Tast så følgende:
   Meeting ID: 893 0495 4217 #
   Passord: 814248#

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.

ÅRSMELDING

2023



Generalforsamling i Markveien 46 Borettslag

Mandag 08.07.2024, kl 17:00

Digitalt

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 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. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

2.1 Årsregnskapet for 2023

2.2 Disponering av årets resultat

2.3 Revisjonsberetning

2.4 Orientering om budsjett for 2024

2.5 Godtgjørelser (styrehonorar) 45 000

Det er foreslått å honorere styret med kr 45 000,-

Kr. 20 000,- til styreleder vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2023

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr. 45 000,-

3. Forslag

3.1 Forslag fra Henrik Dokset om å fikse problemet med rotter i borettslaget

Rotteproblemet er tilbake, og det trengs fullstendig lukking av boder/søppelboder for å fjerne problemet. Må tas endelig hånd om innen 31.07.24.

3.2 Forslag fra Henrik Dokset om å fikse veggdyrskade i "stallen"

Det er veggdyrskade i 'stallen' og har vært lukt i oppgangen i flere år. Må tas hånd om i løpet av året.

3.3 Forslag fra Henrik Dokset om å vedlikeholde/reparere skader på mur og vinder

Det er skader på mur og avskalling av maling på vinduer og vinduskarmer. Dette må vedlikeholdes eller repareres med nytt lag i løpet av 2024. Det samme med eventuell muravskalling.

3.4 Forslag fra Henrik Dokset om gjennomføring av dugnad

Det foreslås at dugnad gjennomføres innen 30. september 2024.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Knut Arne Eriksen

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ronald Barø

Vegard Ånneland

Karoline Jensen Alnes

5. 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, 25.06.2024

Styret i Markveien 46 Borettslag

Styreleder, Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styremedlem, Karoline Jensen Alnes
Styremedlem, Ronald Barø
Styremedlem, Vegard Ånneland

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 097 897	963 750	1 052 196	1 101 041
Sum		**1 097 897**	**963 750**	**1 052 196**	**1 101 041**
Sum		**1 097 897**	**963 750**	**1 052 196**	**1 101 041**
Kostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	74 380	72 399	77 400	70 820
Lønn og honorarer	3	28 525	19 396	27 397	28 525
Vedlikehold	4	359 532	14 637	0	0
Eksterne tjenester	5	618 052	392 216	441 819	513 066
Kabel-tv og bredbånd		133 187	113 496	118 557	135 000
Andre driftsutgifter	6	14 736	10 509	20 000	20 000
Sum		**1 228 412**	**622 653**	**685 173**	**767 411**
Driftsresultat		**-130 515**	**341 097**	**367 023**	**333 630**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	6 958	3 503	0	0
Rentekostnad	8	-282 733	-173 732	-200 530	-152 928
Andre finansposter	9	1 654	1 921	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-274 121**	**-168 308**	**-200 530**	**-152 928**
Årsresultat	**10**	**-404 636**	**172 789**	**166 493**	**180 702**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-135 678	-187 355	-173 637	-270 084
Andre endringer i disponible midler	10	176 400	-4 167	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-363 914**	**-18 732**	**-7 144**	**-89 382**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		6 587 000	6 587 000
Bygninger	11	40 463 000	40 463 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	176 400
Sum anleggsmidler		**47 050 000**	**47 226 400**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	13	34 944	31 860
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		51 897	292 031
Sum omløpsmidler		**86 841**	**323 891**
SUM EIENDELER		**47 136 841**	**47 550 291**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	100 000	100 000
Annen egenkapital 1.1		1 083 970	911 181
Årets resultat	10	-404 636	172 789
Sum egenkapital		**779 334**	**1 183 970**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	5 004 858	5 155 776
Andel langs.gjeld sameier m/pant		15 240	0
Borettslnnskudd		41 170 000	41 170 000
Sum langsiktig gjeld		**46 190 098**	**46 325 776**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 984	0
Leverandørgjeld		96 303	453
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		28 525	0
Påløpne renter		27 528	20 392
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		11 069	13 913
Annen kortsiktig gjeld	16	0	5 788
Sum kortsiktig gjeld		**167 409**	**40 545**
Sum gjeld		**46 357 507**	**46 366 321**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 136 841**	**47 550 291**

Oslo 31.12.23
Styret i Markveien 46 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styreleder

Karoline Jensen Alnes
Styremedlem

Ronald Barø
Styremedlem

Vegard Ånneland
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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	668 004	607 296	668 029	668 029
3626 a konto renter særfordelt lån	253 325	154 338	200 530	152 928
3627 a konto avdrag særfordelte lån	157 368	190 596	173 637	270 084
3630 Dugnadsbidrag	19 200	11 520	10 000	10 000
Sum	**1 097 897**	**963 750**	**1 052 196**	**1 101 041**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	8 610	9 361	2 500	2 500
Forretningsførerhonorar	58 020	54 276	58 000	60 320
Annen regnskapsførsel	7 750	8 763	16 900	8 000
Sum	**74 380**	**72 399**	**77 400**	**70 820**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	25 000	16 999	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	2 397	2 397	3 525
Sum	**28 525**	**19 396**	**27 397**	**28 525**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Borettslaget har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha OTP.

Noter 552 Markveien 46 Borettslag

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	359 532	0	0	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	14 075	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	562	0	0
Sum	**359 532**	**14 637**	**0**	**0**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	589 114	301 822	395 819	467 066
6330 Vaktmestertjenester	0	30 200	0	0
6360 Renhold	28 938	34 725	38 000	38 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	7 500	8 000	8 000
6725 Juridisk rådgivning	0	17 969	0	0
Sum	**618 052**	**392 216**	**441 819**	**513 066**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, avlser, tidsskrifter, bøker, scanning	592	608	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	543	899	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 236	3 607	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 365	2 885	0	0
7772 Andre gebyrer	2 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	173	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	2 337	20 000	20 000
Sum	**14 736**	**10 509**	**20 000**	**20 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	6 958	3 303	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	199	0	0
Sum	**6 958**	**3 503**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8145 Lånenr 83987171319	-282 733	-173 323	-200 530	-152 928
8170 Andre finanskostnader	0	-409	0	0
Sum	**282 733**	**173 732**	**200 530**	**152 928**

Noter 552 Markveien 46 Borettslag Orgnr: 891520972

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	1 654	1 921	0	0
Sum	**1 654**	**1 921**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**283 346**	**302 078**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-404 636	172 789
Avdrag langsiktig lån	-150 918	-187 355
Annen langsiktig gjeld	15 240	0
Innskudd/uttak øremerkede midler	176 400	-4 167
B. Årets endring i disponible midler	**-363 914**	**-18 732**
C. Disponible midler 31.12	**-80 568**	**283 346**

Negative disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet viser negativt beløp.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.

Note 11 - 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.

Note 12 - Andel i sameie

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 2023 var denne egenkapitalen negativ og eierandelen er således ført under Annen Kortsiktig gjeld. Borettslaget er solidarisk ansvarlig for sameiet gjeld på kr 73 637. Deres andel utgjør her kr 58 003. Kun andelen av egenkapitalen til sameiet bokføres i borettslagets regnskap.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1749 Forskuddsbetalte kostnader	34 944	31 860
Sum	**34 944**	**31 860**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 20 andeler a kr 5000.

Noter 552 Markveien 46 Borettslag

Note 15 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	refinansiering av løpende lån
Lånenummer:	**83987171319**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.40 %
Beregnet innfridd:	01.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 192 000
Lånesaldo 01.01:	5 169 714
Avdrag i perioden:	154 052
Lånesaldo 31.12:	**5 015 662**
Saldo 5 år frem i tid:	4 170 869

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987171319	1	427 634	427 634
	1	420 344	420 344
	1	413 410	413 410
	1	360 645	360 645
	1	356 310	356 310
	1	345 552	345 552
	1	338 262	338 262
	1	261 537	261 537
	1	252 869	252 869
	1	239 666	239 666
	1	214 840	214 840
	1	207 038	207 038
	1	193 325	193 325
	1	179 967	179 967
	1	175 078	175 078
	1	171 454	171 454
	1	166 764	166 764
	1	157 896	157 896
	1	113 132	113 132
	1	19 937	19 937

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 Orgnr: 891520972

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2960 Andre påløpte kostnader	0	5 788
Sum	**0**	**5 788**

Se note 12.

Resultat og balanse med noter for Markveien 46 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Markveien 46 Borettslag

Styreleder	Knut Arne (Styreleder) Eriksen (sign.)	05.07.2024
Styremedlem	Karoline Jensen Alnes (sign.)	04.07.2024
Styremedlem	Vegard Ånneland (sign.)	05.07.2024
Styremedlem	Ronald Barø (sign.)	14.06.2024

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Markveien 46 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Markveien 46 Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 52MVB-NDBDK-5GZB0-67VII-IXEDD-7WVC3

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 52MVB-NDBDK-5GZB0-67VII-IXEDD-7WVC3

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-07-05 14:27:36 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SJMVB-NDBDK-5GZB0-07VII-IXEDD-7WNC3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Markveien 46 Borettslag 08.07.2024 kl. 17:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Markveien 46 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 2 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 2 stemmeberettigede.

Møtelederes 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:
Knut-Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder 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. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

2.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

2.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

2.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

2.5 Godtgjørelser (styrehonorar) 45 000

Det er foreslått å honorere styret med kr 45 000,-

Kr. 20 000,- til styreleder vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2023

Vedtak:
Styret honoreres med kr 45 000,- Vedtatt mot en stemme.

3. Forslag

3.1 Forslag fra Henrik Dokset om å fikse problemet med rotter i borettslaget

Rotteproblemet er tilbake, og det trengs fullstendig lukking av boder/søppelboder for å fjerne problemet. Må tas endelig hånd om innen 31.07.24.

Vedtak:
Godkjent

3.2 Forslag fra Henrik Dokset om å fikse veggdyrskade i "stallen"

Det er veggdyrskade i 'stallen' og har vært lukt i oppgangen i flere år. Må tas hånd om i løpet av året.

Vedtak:
Godkjent

3.3 Forslag fra Henrik Dokset om å vedlikeholde/reparere skader på mur og vinder

Det er skader på mur og avskalling av maling på vinduer og vinduskarmer. Dette må vedlikeholdes eller repareres med nytt lag i løpet av 2024. Det samme med eventuell muravskalling.

Vedtak:
Godkjent

3.4 Forslag fra Henrik Dokset om gjennomføring av dugnad

Det foreslås at dugnad gjennomføres innen 30. september 2024.

Vedtak:
Godkjent

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Knut Arne Eriksen

Vedtak:
Ingen ble valgt

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ronald Barø

Vegard Ånneland

Karoline Jensen Alnes

Vedtak:
Ingen ble valgt

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styremedlem, Karoline Jensen Alnes
Styremedlem, Ronald Barø
Styremedlem, Vegard Ånneland

Protokoll for Markveien 46 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut-Arne Eriksen (sign.)	03.09.2024
Protokollvitne	Knut Arne (Styreleder) Eriksen (sign.)	03.09.2024

Vår dato.:	**Vår ref.:**
4. mars 2025	552/9/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20250406	**64-0040/25**

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO

E- post: a.mogseth@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: +47 994 02 232

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG: **Markveien 46 Borettslag**
ANDELSSNUMMER: **301**
EIER(E): **Marcus Kristoffersen**

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3 394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

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.

Markveien 46 Borettslag

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsregnskap

Tid: Mandag 08.07.2024, kl 17.00

Sted: Digitalt

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 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.

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 2024 i Markveien 46 Borettslag onsdag 03.07.2024.

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:

   Link: https://us06web.zoom.us/j/89304954217

   Oppgi passord: 814248

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

2. Ringe inn fra telefon

   Ring tlf. 23 96 05 88

   Tast så følgende:
   Meeting ID: 893 0495 4217 #
   Passord: 814248#

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.

ÅRSMELDING

2023



Generalforsamling i Markveien 46 Borettslag

Mandag 08.07.2024, kl 17:00

Digitalt

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 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. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

2.1 Årsregnskapet for 2023

2.2 Disponering av årets resultat

2.3 Revisjonsberetning

2.4 Orientering om budsjett for 2024

2.5 Godtgjørelser (styrehonorar) 45 000

Det er foreslått å honorere styret med kr 45 000,-

Kr. 20 000,- til styreleder vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2023

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr. 45 000,-

3. Forslag

3.1 Forslag fra Henrik Dokset om å fikse problemet med rotter i borettslaget

Rotteproblemet er tilbake, og det trengs fullstendig lukking av boder/søppelboder for å fjerne problemet. Må tas endelig hånd om innen 31.07.24.

3.2 Forslag fra Henrik Dokset om å fikse veggdyrskade i "stallen"

Det er veggdyrskade i 'stallen' og har vært lukt i oppgangen i flere år. Må tas hånd om i løpet av året.

3.3 Forslag fra Henrik Dokset om å vedlikeholde/reparere skader på mur og vinder

Det er skader på mur og avskalling av maling på vinduer og vinduskarmer. Dette må vedlikeholdes eller repareres med nytt lag i løpet av 2024. Det samme med eventuell muravskalling.

3.4 Forslag fra Henrik Dokset om gjennomføring av dugnad

Det foreslås at dugnad gjennomføres innen 30. september 2024.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Knut Arne Eriksen

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ronald Barø

Vegard Ånneland

Karoline Jensen Alnes

5. 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, 25.06.2024

Styret i Markveien 46 Borettslag

Styreleder, Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styremedlem, Karoline Jensen Alnes
Styremedlem, Ronald Barø
Styremedlem, Vegard Ånneland

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 097 897	963 750	1 052 196	1 101 041
Sum		**1 097 897**	**963 750**	**1 052 196**	**1 101 041**
Sum		**1 097 897**	**963 750**	**1 052 196**	**1 101 041**
Kostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	74 380	72 399	77 400	70 820
Lønn og honorarer	3	28 525	19 396	27 397	28 525
Vedlikehold	4	359 532	14 637	0	0
Eksterne tjenester	5	618 052	392 216	441 819	513 066
Kabel-tv og bredbånd		133 187	113 496	118 557	135 000
Andre driftsutgifter	6	14 736	10 509	20 000	20 000
Sum		**1 228 412**	**622 653**	**685 173**	**767 411**
Driftsresultat		**-130 515**	**341 097**	**367 023**	**333 630**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	6 958	3 503	0	0
Rentekostnad	8	-282 733	-173 732	-200 530	-152 928
Andre finansposter	9	1 654	1 921	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-274 121**	**-168 308**	**-200 530**	**-152 928**
Årsresultat	**10**	**-404 636**	**172 789**	**166 493**	**180 702**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-135 678	-187 355	-173 637	-270 084
Andre endringer i disponible midler	10	176 400	-4 167	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-363 914**	**-18 732**	**-7 144**	**-89 382**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		6 587 000	6 587 000
Bygninger	11	40 463 000	40 463 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	176 400
Sum anleggsmidler		**47 050 000**	**47 226 400**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	13	34 944	31 860
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		51 897	292 031
Sum omløpsmidler		**86 841**	**323 891**
SUM EIENDELER		**47 136 841**	**47 550 291**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	100 000	100 000
Annen egenkapital 1.1		1 083 970	911 181
Årets resultat	10	-404 636	172 789
Sum egenkapital		**779 334**	**1 183 970**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	5 004 858	5 155 776
Andel langs.gjeld sameier m/pant		15 240	0
Borettsinnskudd		41 170 000	41 170 000
Sum langsiktig gjeld		**46 190 098**	**46 325 776**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 984	0
Leverandørgjeld		96 303	453
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		28 525	0
Påløpne renter		27 528	20 392
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		11 069	13 913
Annen kortsiktig gjeld	16	0	5 788
Sum kortsiktig gjeld		**167 409**	**40 545**
Sum gjeld		**46 357 507**	**46 366 321**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 136 841**	**47 550 291**

Oslo 31.12.23
Styret i Markveien 46 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styreleder

Karoline Jensen Alnes
Styremedlem

Ronald Barø
Styremedlem

Vegard Ånneland
Styremedlem

Noter 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	668 004	607 296	668 029	668 029
3626 a konto renter særfordelt lån	253 325	154 338	200 530	152 928
3627 a konto avdrag særfordelte lån	157 368	190 596	173 637	270 084
3630 Dugnadsbidrag	19 200	11 520	10 000	10 000
Sum	**1 097 897**	**963 750**	**1 052 196**	**1 101 041**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	8 610	9 361	2 500	2 500
Forretningsførerhonorar	58 020	54 276	58 000	60 320
Annen regnskapsførsel	7 750	8 763	16 900	8 000
Sum	**74 380**	**72 399**	**77 400**	**70 820**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	25 000	16 999	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	2 397	2 397	3 525
Sum	**28 525**	**19 396**	**27 397**	**28 525**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Borettslaget har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	359 532	0	0	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	14 075	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	562	0	0
Sum	**359 532**	**14 637**	**0**	**0**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	589 114	301 822	395 819	467 066
6330 Vaktmestertjenester	0	30 200	0	0
6360 Renhold	28 938	34 725	38 000	38 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	7 500	8 000	8 000
6725 Juridisk rådgivning	0	17 969	0	0
Sum	**618 052**	**392 216**	**441 819**	**513 066**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	592	608	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	543	899	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 236	3 607	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 365	2 885	0	0
7772 Andre gebyrer	2 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	173	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	2 337	20 000	20 000
Sum	**14 736**	**10 509**	**20 000**	**20 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	6 958	3 303	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	199	0	0
Sum	**6 958**	**3 503**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8145 Lånenr 83987171319	-282 733	-173 323	-200 530	-152 928
8170 Andre finanskostnader	0	-409	0	0
Sum	**282 733**	**173 732**	**200 530**	**152 928**

Noter 552 Markveien 46 Borettslag

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	1 654	1 921	0	0
Sum	**1 654**	**1 921**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**283 346**	**302 078**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-404 636	172 789
Avdrag langsiktig lån	-150 918	-187 355
Annen langsiktig gjeld	15 240	0
Innskudd/uttak øremerkede midler	176 400	-4 167
B. Årets endring i disponible midler	**-363 914**	**-18 732**
C. Disponible midler 31.12	**-80 568**	**283 346**

Negative disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet viser negativt beløp.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.

Note 11 - 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.

Note 12 - Andel i sameie

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 2023 var denne egenkapitalen negativ og eierandelen er således ført under Annen Kortsiktig gjeld. Borettslaget er solidarisk ansvarlig for sameiet gjeld på kr 73 637. Deres andel utgjør her kr 58 003. Kun andelen av egenkapitalen til sameiet bokføres i borettslagets regnskap.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1749 Forskuddsbetalte kostnader	34 944	31 860
Sum	**34 944**	**31 860**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 20 andeler a kr 5000.

Noter 552 Markveien 46 Borettslag Orgnr: 891520972

Note 15 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	refinansiering av løpende lån
Lånenummer:	**83987171319**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.40 %
Beregnet innfridd:	01.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 192 000
Lånesaldo 01.01:	5 169 714
Avdrag i perioden:	154 052
Lånesaldo 31.12:	**5 015 662**
Saldo 5 år frem i tid:	4 170 869

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987171319	1	427 634	427 634
	1	420 344	420 344
	1	413 410	413 410
	1	360 645	360 645
	1	356 310	356 310
	1	345 552	345 552
	1	338 262	338 262
	1	261 537	261 537
	1	252 869	252 869
	1	239 666	239 666
	1	214 840	214 840
	1	207 038	207 038
	1	193 325	193 325
	1	179 967	179 967
	1	175 078	175 078
	1	171 454	171 454
	1	166 764	166 764
	1	157 896	157 896
	1	113 132	113 132
	1	19 937	19 937

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 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2960 Andre påløpte kostnader	0	5 788
Sum	**0**	**5 788**

Se note 12.

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	Knut Arne (Styreleder) Eriksen (sign.)	05.07.2024
Styremedlem	Karoline Jensen Alnes (sign.)	04.07.2024
Styremedlem	Vegard Ånneland (sign.)	05.07.2024
Styremedlem	Ronald Barø (sign.)	14.06.2024

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Markveien 46 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Markveien 46 Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: S2MM8-NDBDK-SGZB0-6TVII-IXEDD-7RNC3

BDO

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 52MVB-ND8DK-5GZB0-67VII-IXEDD-7WNC3

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-07-05 14:27:36 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 52MVB-ND8DK-5GZB0-67VII-IXEDD-7WNC3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Markveien 46 Borettslag 08.07.2024 kl. 17:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Markveien 46 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 2 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 2 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:
Knut-Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder 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. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

2.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

2.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

2.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

2.5 Godtgjørelser (styrehonorar) 45 000

Det er foreslått å honorere styret med kr 45 000,-

Kr. 20 000,- til styreleder vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2023

Vedtak:
Styret honoreres med kr 45 000,- Vedtatt mot en stemme.

3. Forslag

3.1 Forslag fra Henrik Dokset om å fikse problemet med rotter i borettslaget

Rotteproblemet er tilbake, og det trengs fullstendig lukking av boder/søppelboder for å fjerne problemet. Må tas endelig hånd om innen 31.07.24.

Vedtak:
Godkjent

3.2 Forslag fra Henrik Dokset om å fikse veggdyrskade i "stallen"

Det er veggdyrskade i 'stallen' og har vært lukt i oppgangen i flere år. Må tas hånd om i løpet av året.

Vedtak:
Godkjent

3.3 Forslag fra Henrik Dokset om å vedlikeholde/reparere skader på mur og vinder

Det er skader på mur og avskalling av maling på vinduer og vinduskarmer. Dette må vedlikeholdes eller repareres med nytt lag i løpet av 2024. Det samme med eventuell muravskalling.

Vedtak:
Godkjent

3.4 Forslag fra Henrik Dokset om gjennomføring av dugnad

Det foreslås at dugnad gjennomføres innen 30. september 2024.

Vedtak:
Godkjent

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Knut Arne Eriksen

Vedtak:
Ingen ble valgt

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ronald Barø

Vegard Ånneland

Karoline Jensen Alnes

Vedtak:
Ingen ble valgt

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styremedlem, Karoline Jensen Alnes
Styremedlem, Ronald Barø
Styremedlem, Vegard Ånneland

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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0040/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Markveien 46C 0554 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 186, snr 1 (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