PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

MARKVEIEN 9

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260057

Selger 1 navn
Maria Viktoria Mena

Gateadresse
Markveien 9

Poststed	Postnr
OSLO	0554

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: dnb

Polise/avtalenr.: 21336077

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260057

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pusset opp bad, og bygget et nytt bad

Arbeid utført av: Norsk Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: info i takstrapport

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt å tette tak i borettslag etter fukt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260057

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gjort en endring av planløsning mellom to seksjoner ved flytting/fjerning av vegg. Tiltaket ble omsøkt via arkitekt og det ble gitt brukstillatelse. Ferdigattest foreligger ikke per i dag. Ny søknad om ferdigattest er sendt inn via arkitekt, og saken forventes å være en formalitet. Selger skal sørge for at tiltaket kommer i orden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport gjort

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring av tak, og mulig oppgradering av vinduer, men denne leiligheten har nye vinduer, så burde ikke påvirke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260057

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260057

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Mena	96df38881f58f0f5c0d4729c4bccf4c610ef2e8e	01.04.2026 18:18:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260057

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

Tilstandsrapport

Leilighet

Markveien 9, 0554 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 157

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1655 **Eiendomsverdi ref nr:** XL5669

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende ved Birkelunden på Grünerløkka, i etablert boligstrøk med bygårder og enkelte nyere boligblokker i kvartalsbebyggelse. Gjennomgående hjørneleilighet i fjerde etasje med sydvendt balkong mot gårdsrom. Utsyn mot Paulus kirke i retning Birkelunden fra stue og kjøkken. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger og servicefunksjoner i Thorvald Meyers gate og Markveien, ved Birkelunden og på Olav Ryes plass. Holdeplasser for buss og trikk i nærheten.
Eier av leiligheten eier også en tilstøtende leilighet i fjerde etasje som er mindre enn boligen denne rapporten gjelder. Det er foretatt en rokkering mellom de to leilighetene for ca. 10 år siden ved at tidligere kjøkken i den minste leiligheten er tillagt den største leiligheten. I den forbindelse er nytt kjøkken i den minste leiligheten etablert i stue. Rommet som den største leiligheten er utvidet med her i dag delt i to rom, henholdsvis soverom og TV-stue.

I tillegg til utvidelsen som i dag inneholder soverom med utgang til balkong og TV-stue er leiligheten påkostet med standardheving av innvendige overflater, ny kjøkkeninnredning, nye garderobeløsninger og annet fast inventar i 2016/2017. Eksisterende våtrom er rehabilitert og et nytt våtrom er etablert i 2023. Foretaket Norsk Rørservice AS har hatt overordnet ansvar for tiltakene, og har stått for prosjektledelse, samt rørleggerarbeider, byggearbeider og flis-legging. Elektriske arbeider er utført av Rett Elektro AS. Membraner er lagt av foretaket Membranteknikk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

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

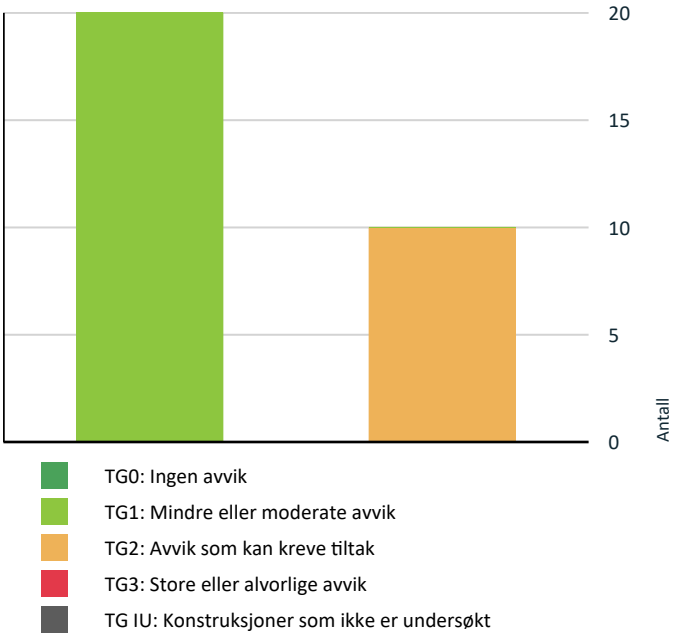
Det foreligger godkjente tegninger fra 2016, som i hovedsak illustrerer eksisterende planløsning med unntak av et nytt våtrom, som er etablert i soverom innenfor stue.
Etablering av våtrom internt i en bolig/branncelle er ikke søknadspliktig dersom tiltaket ikke medfører inngrep i etasjeskille, eller andre brannskiller. Det foreligger ingen søknader om inngrep i etasjeskille mot underliggende etasje i forbindelse med etablering av det nevnte våtrommet, og heller ikke i forbindelse med rehabilitering av eksisterende våtrom i leiligheten.
Søknad om tillatelse til ombygging av to leiligheter i 4. etasje i Markveien 9 er datert den 28.04.2016. Søker var Arkitektkontoret Knut Knudtsen AS. Tiltakshaver var dagens eier. Tillatelse er gitt den 29.06.2016. Tiltaket gjelder endring av planløsning og ble utført etter at tillatelsen forelå. Kjøkken i den minste leiligheten er tillagt den største leiligheten og ny kjøkkeninnredning er satt opp i stue i den minste leiligheten. Nytt leilighetsskille er etablert mellom nytt rom med utgang til balkong og ny TV-stue i den største leiligheten og entré/våtrom i den minste. Veggen skal være utformet som brannskille. Nye rørgjennomføringer er installert i forbindelse med flytting av kjøkken i den minste leiligheten. Tiltaket er som nevnt gjennomført og internt bruksareal i leilighetene er i dag henholdsvis BRA i 100 kvm i den største og BRA i 41 kvm i den minste. Etter at tiltaket ble utført er det ikke søkt om ferdigattest, og saken er henlagt av plan og bygningsetaten den 19.08.2024. En tillatelse er gyldig i 3 år, og når søknad om ferdigattest ikke er innlevert i løpet av en treårsperiode bortfaller i prinsippet tillatelsen. Ifølge de opplysninger som fremgår av plan og bygningsetatens digitale informasjon har ansvarlig søker sendt inn søknad om ferdigattest den 06.02.2026. Status er i dag at saken er under behandling.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1894, i en tid der landsdekkende forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i ettertid er det de forskrifter som var gjeldende på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Det foretas imidlertid tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de likevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fysisk, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det konkret fremgår av rapporten. Diverse opplysninger er imidlertid innhentet fra plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen. Rapporten er ellers basert på egne observasjoner, bruk av måleinstrumenter, opplysninger om påkostninger og vedlikehold oppgitt av eier og mottatt dokumentasjon for leilighetens to våtrom. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold - 2** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 1 > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 2 > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1894

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår med godt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

VINDUER MOT GATE:
Vinduer i malt tre med tolags isolerglass, montert i 2017.

Anslaget/tettefunksjonen, tettelister mellom karm og ramme, åpne og lukke-funksjon og hengsler er sjekket på enkelte vinduer. Ingen vesentlige avvik er registrert på disse. Tilstanden over tid kan være relatert til om vinduet plasseres i luftestilling, eller om hele rammen åpnes regelmessig. I luftestilling er påkjenningen på hengslene begrenset.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

VINDUER MOT GÅRDSROM:
Vinduer i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 1982.
Vinduene er mest sannsynlig montert i forbindelse med rehabilitering av gården på 1980- tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relater til aldersrelatert slitasje på vinduer som er ca. 44 år gamle.
Vinduene er sterkt malerslitte på utside og treverket har noe sprekker.
Det er registrert redusert eller ingen klaring mellom karm og ramme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt og sveller. Vindusrammen passer da ikke like godt i karmen som tidligere.
Regelmessig utvendig overflatebehandling er nødvendig for å unngå dimensjonsendringer i størst mulig grad.
Slitasjen på vinduene er relativt omfattende og utskifting til moderne vinduer anbefales.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Glatt hvitmalt entrédør i B-30 standard fra 1980- tallet.
Balkongdør i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédør:
Avviket er relatert til aldersrelatert slitasje på funksjon og tetningsdetaljer etter over 40 års bruk.
Balkongdør:
Avviket er relatert til alder og vesentlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entrédøren er i vesentlig bedre stand enn balkongdøren, og alder tatt i betraktning er entrédøren i relativt god stand.
Entrédører står i stabilt innvendig miljø og har vesentlig lengre sannsynlig levetid enn terrasse- og balkongdører.

Balkongdøren er slitt og utskifting er nødvendig på noe sikt.
Treverket på utsiden er sprukket opp som følge av manglende overflatebehandling/klimarelatert påkjenning over tid.

Terrasse- og balkongdører er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, vind og sollys. Regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å unngå klimarelatert slitasje i størst mulig grad. Liten klaring mellom karm og dørblad skyldes dimensjonsendringer, som følge av at treverket absorberer fukt. Dette fører til at dørbladet ikke lenger passer like godt i karmen som tidligere.

Bygg-teknisk forskrift stiller krav til energieffektivitet og lydisolasjon av ytterdører. Oppbygning av ytterdører med karmer og terskler, tettesystem mellom karm og vegg, og tetting mellom dørblad og karm, påvirker energieffektiviteten og lydisolasjonen til en ytterdør.
Utskifting til moderne ytterdører, både til oppgang og til balkong vil gi bedre funksjoner og redusert varmetap.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue, ca. 4 kvm.
Stålkonstruksjon med impregnerte terrassebord på overflaten.
Rekkverk i sortlakkert stål med høyde på 1 m.
Balkonger er montert av foretaket Balkongteam.
Ferdigattest for tiltaket er datert den 21,07.2014.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til rekkverkshøyden.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Dette gjelder blant annet krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra balkongdekke til terreng er inntil 10 meter. Kravet til rekkverkshøyde er 1,2 m der avstanden til terreng er over 10 m. Avstanden fra balkongdekke til grunnen i gårdsrommet er ca. 11,80 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring.
Ønske om endring av rekkverk på bygningens balkonger må eventuelt besluttes i generalforsamling internt i borettslaget. Slike tiltak er å regne som fasadeendring, og er derfor også søknadspliktige.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

GULVFLATER:
Gulvflater er foret opp og avrettet i forbindelse med utført oppgradering. Innenfor entrédør er gulvnivået originalt. Grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm innenfor dør i entré. Bambusparkett er lagt på alle øvrige gulvflater i leiligheten bortsett fra i våtrom.
Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel i bad/wc med adkomst fra entré/gang. Runde mosaikkfliser med nedstøpt varmekabel i bad/wc med adkomst fra soverom.
VEGGFLATER:
Fliser og malte våtroms-plater i begge våtrom. Malte plater og malt panel for øvrig.
HIMLINGER:
Hovedsakelig malte plater. Stukkatur og rosett i hjørnestue. I soverom innenfor stue er det en rosett. Stukkatur mot yttervegg og mot vegg til stue. Over dobbel seng er himlingen foret ned med 2 hengende pendler. Downlights i begge våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til stedvis slitasje på overflater med parkett, hovedsakelig i kjøkken og i gulvflate innenfor balkong.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved ønske om å lukke avviket der merker og riper er dypest må ny parkett legges.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre-bjelkelag, isolert med tørket leire.
Gulvflater i eldre bebyggelse har vanligvis skjevheter i større eller mindre grad som følge av setninger i grunnen og nedbøyning i bjelkene.
Alle gulvflater i leiligheten er avrettet i forbindelse med utført oppgradering, og fremstår med to nivåer.
Det laveste nivået er hjørnestue, samt soverom og våtrommet innenfor.
Arealet for øvrig er ca. 10 cm høyere.
Det er ikke registrert høydeforskjeller utenfor aksepterte tolleransekrav verken på det nederste eller det øverste nivået.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper i bygningen.
Rehabilitering av skorsteiner som er i bruk til fyring er utført i 2018. Slike tiltak er søknadspliktige.
Søknad er mottatt i plan og bygningsetaten den 15.05.2018. Tillatelse er gitt den 05.06.2018. Ferdigattest er datert den 07.09.2018.

ILDSTED:
Peis-ovn i stue.
Ovnen er montert på ildfast plate.

Generelt:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte hvitmalte dører.
Glatte hvite skyvedører mellom entré og omkledningsrom og mellom soverom og våtrom.
Tredelt dør med herdet glass i sorte stålrammer er montert mellom omkledningsrom og TV-stue.
Originale fløydører mellom stue/kjøkken og stue/soverom.
Ny fløydør mellom TV stue og soverom med utgang til balkong.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré:
Innebygget garderobeskap i vegg mot omkledningsrom. Fast montert sko-skap på motsatt side.
Omkledningsrom:
Plassbygget garderobeskap fra gulv til himling med fire profilerte fronter og grep i messing. Kommode med fire profilerte skuffe-fronter og malt benkeplate. Motsatt side av rommet (mot bad/wc): Plassbygget skapinnredning/kommode med 15 skuffe-fronter og et smalere skap i samme høyde med to skapfronter. Grep i messing. All innredning er tilpasset etter mål, og malt i lys grå farge.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I nisje mot stue innerst i gangen er det etablert en spesialtilpasset skapinnredning. I innredningen er det installert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I prinsippet er det slik at alle vanninstallasjoner skal være lekkasjesikret. I rom uten sluk skal vanninstallasjoner være lekkasjesikret med elektronisk vannstopper. Inntrykket er at installasjonen er etablert i forbindelse med at leiligheten ble vesentlig oppgradert for ca. 10 år siden da standardheving av innvendige overflater ble gjennomført og ny kjøkkeninnredning etablert i stue. I den forbindelse er det nødvendigvis installert nye vann- og avløpsrør til både kjøkken og installasjoner med opplegg for vaskemaskin innerst i gangen. Etter all sannsynlighet er det installert et fordeler-skap for rør i rør bakerst i skapinnredningen der vaskemaskin og tørketrommel er plassert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er mottatt dokumentasjon for vann- og avløpsinstallasjoner tilknyttet kjøkken og skapinnredning med opplegg for vaskemaskin, og at fordeler-skap for vannrør tilknyttet disse installasjonene ikke er synliggjort og tilgjengelig. Det er derfor heller ikke er mulig å konstatere om installasjonene er lekkasjesikret med elektronisk vannstopper, som er alternativet der det ikke er sluk der installasjonen er installert. Ved besiktigelse av benkeskap med vann og avløp i kjøkken er det ikke observert et fordelingspunkt for et rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å kontakte foretaket som har gjennomført installasjonene for nærmere informasjon om utførelsen med tilhørende dokumentasjon som viser samsvar med de krav som gjelder for slike installasjoner. Oversikt over installasjonene kan eventuelt tilegnes ved å kontakte et annet VVS firma for evaluering. Det er ellers et krav at fordeler-skap for vannrør skal være lett tilgjengelig for besiktigelse.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Beskrivelse

Foretaket Norsk Rørservice AS har hatt overordnet ansvar for rehabilitering av våtrommet. Arbeidet er utført i 2023. Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er mottatt pr e-post. Dokumentasjonen viser at anvendte produkter innehar nødvendig produktgodkjenning og samhørighet.

4. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

VEGGER:
Fliser med natursteinsuttrykk i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater i dusj-sone. Malte våtroms-plater på øvrige veggflater.
Ifølge mottatt dokumentasjon er veggflater i våtrommet belagt med Vetpro våtroms-plater, som er et Sintef-godkjent produkt. Platene har en kjerne av ekstrudert polystyren (XPS) med en sementbasert og glassfiberarmert mørtel på begge sider. Det er dokumentert at platene har godkjent samhørighet med anvendte rørmansjetter, tettebånd etc. Godkjente våtroms-plater er på forhånd sjekket for vanndampmotstand, motstand mot høye temperaturer, mot vannpåkjenning og støt.
Ifølge mottatt beskrivelse innehar anvendt påstrykningsmembran (smøremembran) dokumentert samhørighet med våtroms-platene.
HIMLING:
Malte plater med downlights i himling.

4. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser med natursteinsuttrykk i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel.
Det er konstatert at høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er ca. 50 mm. Minstekravet er 25 mm.
Det er konstatert godt og jevnt fall på hele gulvflaten i retning fra dør til sluk inerst i rommet.

4. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk-renne mot vegg i dusj-sone.
Det er anvendt underliggende protan foliemembran med dokumentert utførelse.

4. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-nisje med dusjvegg i herdet glass. Integrert blandebatteri i messing. Garnityr med Integrert regnfalls-dusj i messing. Integrerte komponenter er lekkasjesikret i vegg, ca. 5 cm over sokkelflis.

Hvitt badekar med integrert blandebatteri og håndholdt dusj.
Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne.

Malt skapinnredning med to skuffe-fronter og benkeplate i kompositt eller laminat med rund hvit servant. Blandebatteri i messing er montert på benkeplate.

4. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil er montert i himling.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Avviket består i at det ikke er såkalt forsert avtrekk med en sentral el vifte tilknyttet avtrekkskanalen. Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonskanaler i bruk av flere enn ett våtrom, og det er vanligvis ikke tillatt å montere elektriske vifter til kanalene. Det er derfor ikke mulig å oppnå TG 1 uten at det foretas grep i form av installering av nye ventilasjonskanaler gjennom etasjene. Gjennomføring av slike tiltak må vedtas i generalforsamling internt i sameie, og søknad om tillatelse må så rettes til kommunens plan og bygningsetat.

4. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet kun er ca. 2 år gammelt, og det foreligger detaljert dokumentasjon for valg av produkter og sammensetningen av disse. På befaring er de konstatert at krav til høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og topp slukrist er i h.t. forskrift med god margin. Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

4. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Beskrivelse

Foretaket Norsk Rørservice AS har hatt overordnet ansvar for rehabilitering av våtrommet. Arbeidet er utført i 2023. Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er mottatt pr e-post. Det fremgår at de produkter som er anvendt er omfattet av godkjenningsordninger. Dokumentasjonen viser at anvendte produkter innehar nødvendig produktgodkjenning og samhørighet.

4. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

VEGG:
Lyse fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm på begge sider av hjørne i dusj-sone. Malte våtroms-plater på øvrige veggflater.
Ifølge mottatt dokumentasjon er veggflater i våtrommet belagt med Vetpro våtroms-plater, som er et Sintef-godkjent produkt. Platene har en kjerne av ekstrudert polystyren (XPS) med en sementbasert og glassfiberarmert mørtel på begge sider. Det er dokumentert at platene har godkjent samhørighet med anvendte rørmansjetter, tettebånd etc. Godkjente våtroms-plater er på forhånd sjekket for vanndampmotstand, motstand mot høye temperaturer, mot vannpåkjenning og støt.
Ifølge mottatt beskrivelse innehar anvendt påstrykningsmembran (smøremembran) dokumentert samhørighet med våtroms-platene.

HIMLING:
Malte plater med downlights.

4. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Runde mosaikkfliser med nedstøpt varmekabel.
Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er ca. 40 mm. Minstekravet er 25 mm.

4. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Sluk-renne mot vegg i dusj-sone.
Underliggende foliemembran med dokumentert utførelse.
Det fremgår av beskrivelse at Protan sveisemembran er montert med 15 cm oppkant på vegg.

4. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Integrert blandebatteri i messing. Integrert regnfalls- dusj i messing og håndholdt dusj på vegg. Vegg-montert klosett. Innredning med hvit skuffe-front og benkeplate i kompositt eller messing med rund servant i sten.

4. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Avtrekksventil høyt på vegg over vegg-montert klosett.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Avviket består i at det ikke er såkalt forsert avtrekk med en sentral el vifte tilknyttet avtrekkskanalen. Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonskanaler i bruk av flere enn ett våtrom, og det er vanligvis ikke tillatt å montere elektriske vifter til kanalene. Det er derfor ikke mulig å oppnå TG 1 uten at det foretas grep i form av installering av nye ventilasjonskanaler gjennom etasjene. Gjennomføring av slike tiltak må vedtas i generalforsamling internt i sameie, og søknad om tillatelse må så rettes til kommunens plan og bygningsetat.

4. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet kun er ca. 2 år gammelt, og det foreligger detaljert dokumentasjon for valg av produkter og sammensetningen av disse. På befaring er de konstatert at krav til høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og topp slukrist er i h.t. forskrift med god margin. Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

KJØKKEN

4. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter i benkeskap og på innredning, som er montert fra gulv til himling mot skrå vegg. Benkeplater i kompositttstein med nedfelt kum i rustfritt stål. Benkeplate i bambus er montert på innredning mot skrå vegg. Koketopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Det er tilrettelagt for plassering av side by side skap (kjøl/frys).

4. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For at avtrekket i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet bør rommet ha kontinuerlig avtrekk, og avtrekket bør kunne forseres ved behov i forbindelse med steking og koking. Kjøkkenet må minst ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte til det fri. Fordi det blir fettavleiringer i kanalen føres alltid avtrekk fra koketopp i kjøkken til en separat kanal. I hus der det ikke finnes separate kanaler fra kjøkken brukes vanligvis ventilator med omluft (Ventilator med kullfilter), som ikke gir den samme effekten.

I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate kanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er i strid med sameiets vedtekter å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. I bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid, og det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i slike tilfeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

FELLES VANNTILFØRSEL:
Gården er rehabilitert i 1980-19983). Felles stigerør for vanntilførsel er mest sannsynlig vannrør i kobber fra denne tiden. Felles installasjoner er ellers ikke vurdert og heller ikke karakterisert med tilstandsgrader i denne rapporten.

INTERN VANNTILFØRSEL:
Vanntilførsel til kjøkken og til utstyr i begge våtrom er installert med vannrør i rør i rør system
For begge våtrom er det benyttet 15 mm PEX og 25 mm varerør.
Fordeler-skap er
montert med drenering/lekkasjesikring til bad. Fordelere med avstengningsventiler for kaldt og varmt vann.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Vannrør til kjøkken og til opplegg for vaskemaskin, som er installert i skapinnredning i entré, er mest sannsynlig installert skjult under oppforet gulv i entré og kjøkken. I veggen bak opplegg for vaskemaskin er det sannsynligvis et fordeler-skap som gjelder for vannrør til kjøkken og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er et godt synlig og tilgjengelig fordeler-skap for installasjonen, og at det ikke er mulig å ha kjennskap til hvordan eller om røropplegget er lekkasjesikret. .
Et fordeler-skap der lekkasjesikring ikke er installert til rom med sluk skal skapet være lekkasjesikret med elektronisk vannstopper (waterguard, aqua-stop, eller lignende). Det foreligger ikke dokumentasjon for denne installasjonen. Vanntilførselen er skjult og det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan installasjonen er organisert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å kontakte et VVS foretak for nærmere evaluering av rørsystemet for vanntilførsel til kjøkken og opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

FELLES AVLØPSINSTALLASAJONER:
De fleste gårdene på Grünerløkka ble rehabilitert på 1980- tallet. Tidligere var det felles wc i oppgangene. Felles avløpsstammer/soilrør er mest sannsynlig avløpsrør i plast fra 1980- tallet. Felles installasjoner er ellers ikke vurdert og heller ikke karakterisert med tilstandsgrader i denne rapporten.

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER I LEILIGHETEN:
Leilighetens kjøkken er flyttet fra rommet som i dag er et omkledningsrom og til tidligere stue mot gate. Nytt avløpsrør til kjøkken skal i den forbindelse være montert under oppforet gulv i leiligheten og fram til ny kjøkkeninnredning.
I forbindelse med rehabilitering av eksisterende våtrom og etablering av nytt våtrom i 2023 er nye sluk og ny avløpsrør installert for begge våtrom.
Det foreligger detaljert dokumentasjon for arbeider som er utført i begge våtrom, inkludert avløpsinstallasjoner.
Det er ikke mottatt dokumentasjon for avløpsinstallasjoner til nytt kjøkken og til opplegg for vaskemaskin som ble installert for ca. 10 år siden.

Plastrørene er lagt skjult i vegg eller nedstøpt i dekker. Den tekniske tilstanden til innstøpte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor kun funksjonen som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

Generelt:
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.

Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

I eldre murgårder er det naturlig ventilasjon. Varm luft stiger opp via ventilasjonsløp i skorsteiner, og frisk luft trekkes inn gjennom spalteventiler i vinduer og ved vanlig lufting. Ved oppgradering av fasader og utskifting av vinduer blir bygningene tettere og infiltrasjon av luft reduseres. Opprinnelig var ukontrollerte luftlekkasjer en større bidragsyter til ventilasjon av bygårdsleiligheter enn i dag.
Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre bygårder kan være er å montere ventilasjonsanlegg, som kan plasseres sentralt i kjeller eller på loft, eller eventuelt i hver enkelt leilighet. Sjakter og skorsteiner kan ved planlegging benyttes til føringsveier for kanaler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig oppdriftsventilasjon i bygningen. Det er tidvis behov for rensing av kanaler, og det er ikke kjent om slike behov foreligger i dag. Kanalene er skjulte og det er ikke mulig å ha et avklart inntrykk av tilstanden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at ventilasjonen i en boligblokk eller bygård skal kunne karakteriseres med TG 1 bør det enten være installert mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Mekanisk ventilasjon forutsetter separate kanaler med avtrekk over yttertak for ethvert kjøkken og for ethvert våtrom. I eldre bygninger der det er felles avtrekkskanaler er det ikke anledning til å føre avtrekk fra ventilator direkte til ventilasjonskanaler. Det er heller ikke anledning til å føre avtrekk fra ventilator direkte gjennom yttervegg. Mekanisk ventilasjon er et søknadspliktig tiltak, som må organiseres kollektivt i bygningen, og installeres sjelden i eldre bebyggelse.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme.
Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten.
Generelt om nedstøpte el kabler:
Levealder for el kabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentral tilførsel av felles forbruksvann.
Borettslaget har ansvar for vedlikehold og levering.
Alder og tilstand til felles varmtvannsberedere er ikke kjent for undertegnede.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Hovedbryter på 40 ampere. En kurs på 20 ampere, seks kurser på 16 ampere og en kurs på 13 ampere.

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.
   Elektrisk anlegg i begge våtrom er installert i 2023.
   Anlegget for øvrig er i hovedsak oppgradert i regi av dagens eier for ca. 10 år siden.
   Det er ikke kjent for undertegnede om hele det eksisterende anlegget ble skiftet for ca. 10 år siden.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget i begge våtrom er installert av foretaket Rett Elektro AS.
   Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer samsvarserklæring for begge våtrom.
   Det er ikke kjent om det foreligger samsvarserklæring for den øvrige delen av anlegget.
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 Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet. Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Felles brannvarslingsanlegg er installert i bygningen.
Sensor for brannvarsling er montert i entré.
Røykvarslere er montert i stue og kjøkken.
Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er 1 m høyt. Der avstanden fra balkongdekke til terreng er over 10 m er kravet til rekkverkshøyde 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Dette gjelder blant annet krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra balkongdekke til terreng er inntil 10 meter. Kravet er 1,2 m der avstanden til terreng er over 10 m. Avstanden fra balkongdekke til grunnen i gårdsrommet er ca. 11,80 m.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

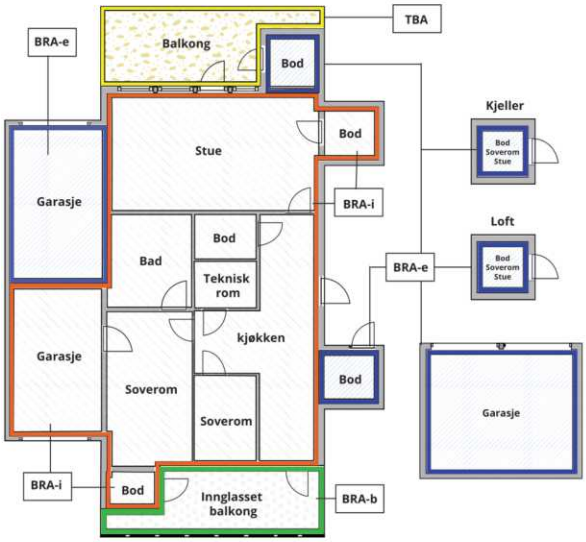
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	100	12		112	4
SUM	**100**	**12**			**4**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue, spisestue/kjøkken, tv-stue, soverom 1, soverom 2, omkledningsrom, bad/wc 1, bad/wc 2	Kjellerbod, loftsbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Sydvendt balkong med utgang fra soverom, 3,7 kvm.
Kjellerbod, BRA 8 kvm.
Loftsbod, BRA, ca. 4 kvm.
Mye lagring i boden gjorde oppmålingen vanskelig
Måleverdig areal i boden er anslått.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger fra 2016, som i hovedsak illustrerer eksisterende planløsning med unntak av et nytt våtrom, som er etablert i soverom innenfor stue.
Etablering av våtrom internt i en bolig/branncelle er ikke søknadspliktig dersom tiltaket ikke medfører inngrep i etasjeskille, eller andre brannskiller. Det foreligger ingen søknader om inngrep i etasjeskille mot underliggende etasje i forbindelse med etablering av det nevnte våtrommet, og heller ikke i forbindelse med rehabilitering av eksisterende våtrom i leiligheten.
Søknad om tillatelse til ombygging av to leiligheter i 4. etasje i Markveien 9 er datert den 28.04.2016. Søker var Arkitektkontoret Knut Knudtsen AS. Tiltakshaver var dagens eier. Tillatelse er gitt den 29.06.2016. Tiltaket gjelder endring av planløsning og ble utført etter at tillatelsen forelå. Kjøkken i den minste leiligheten er tillagt den største leiligheten og ny kjøkkeninnredning er satt opp i stue i den minste leiligheten. Nytt leilighetsskille er etablert mellom nytt rom med utgang til balkong og ny TV-stue i den største leiligheten og entré/våtrom i den minste. Veggen skal være utformet som brannskille. Nye rørgjennomføringer er installert i forbindelse med flytting av kjøkken i den minste leiligheten. Tiltaket er som nevnt gjennomført og internt bruksareal i leilighetene er i dag henholdsvis BRA i 100 kvm i den største og BRA i 41 kvm i den minste.
Etter at tiltaket ble utført er det ikke søkt om ferdigattest, og saken er henlagt av plan og bygningsetaten den 19.08.2024. En tillatelse er gyldig i 3 år, og når søknad om ferdigattest ikke er innlevert i løpet av en treårsperiode bortfaller i prinsippet tillatelsen. Ifølge de opplysninger som fremgår av plan og bygningsetatens digitale informasjon har ansvarlig søker sendt inn søknad om ferdigattest den 06.02.2026. Status er i dag at saken er under behandling.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eksisterende våtrom er rehabilitert og et nytt våtrom er etablert i 2023. I den senere tid er rom i sidefløy mot bakgård delt fysisk i to rom. En to-fløyet dør er montert mellom rommene, som nå fremstår som soverom og TV-stue.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Maria Viktoria Mena	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	157		0	445.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Markveien 9

Hjemmelshaver
Markv 9 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARKVEIEN 9 BORETTSLAGET	947921924		OBOS Eiendomsforvaltning Tlf 22 86 59 99	Mena Maria Viktoria, Kleppa Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende ved Birkelunden på Grünerløkka, i etablert boligstrøk med bygårder og enkelte nyere boligblokker i kvartalsbebyggelse. Gjennomgående leilighet i fjerde etasje med sydvendt balkong mot gårdsrom.
Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger og servicefunksjoner i Thorvald Meyers gate og Markveien, ved Birkelunden og på Olav Ryes plass.

Adkomstvei

Adkomst via portrom fra Markveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Hoved-regulering i området er boligformål.

Om tomten

Opparbeidet felles gårdsrom.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger om påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier på befaring.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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.

• 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

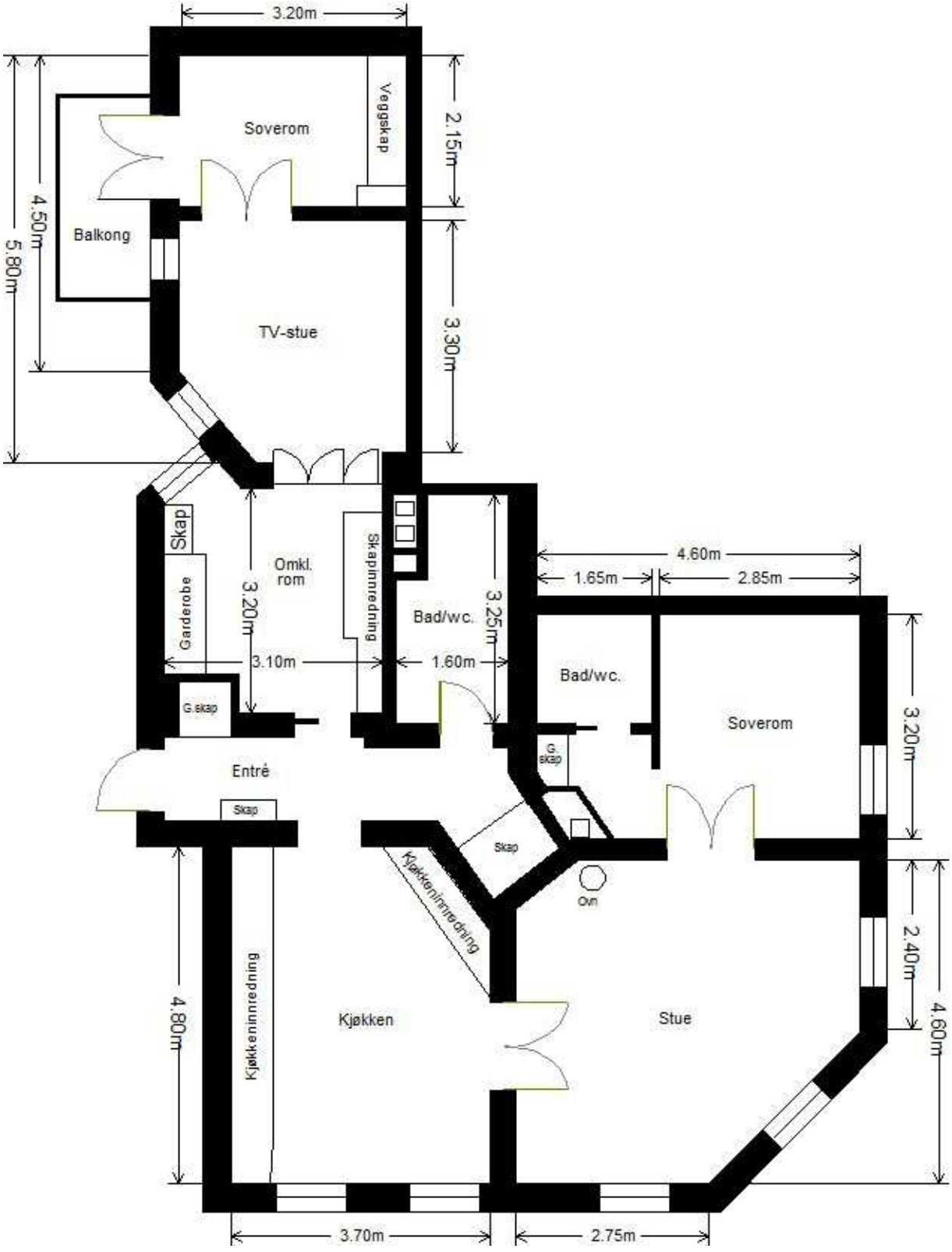
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XL5669

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

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



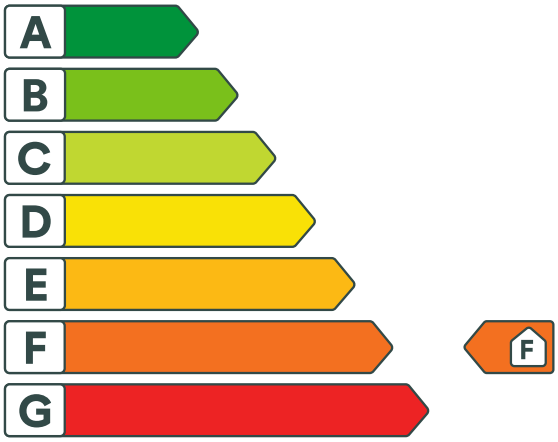
Markveien 9	Andel nr. 15	4. etasje	BRA i 100 kvm.

enova

Energiattest



Adresse **Markveien 9, 0554 OSLO**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275538**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80571321**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **157**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **1 900,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **1 600,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **247,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **247,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **420 136 kWh**



Markveien 9, 0554 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Markveien 9, 0554 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Markveien 9

Nabolaget Kunsthøgskolen/Øvre Grünerløkka vest - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	2 min 0.1 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.2 km

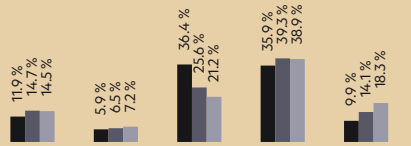
BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Birkelunden	3 min
Innom Birkelunden	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kunsthøgskolen/Øvre Grüne	1 001	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Foss v.g. skole/grunerløkka	1 min
Sagene skole	6 min
SATS Ringnes Park	6 min
SATS Ila	6 min

«Pulserende liv og spennende butikker og restauranter:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

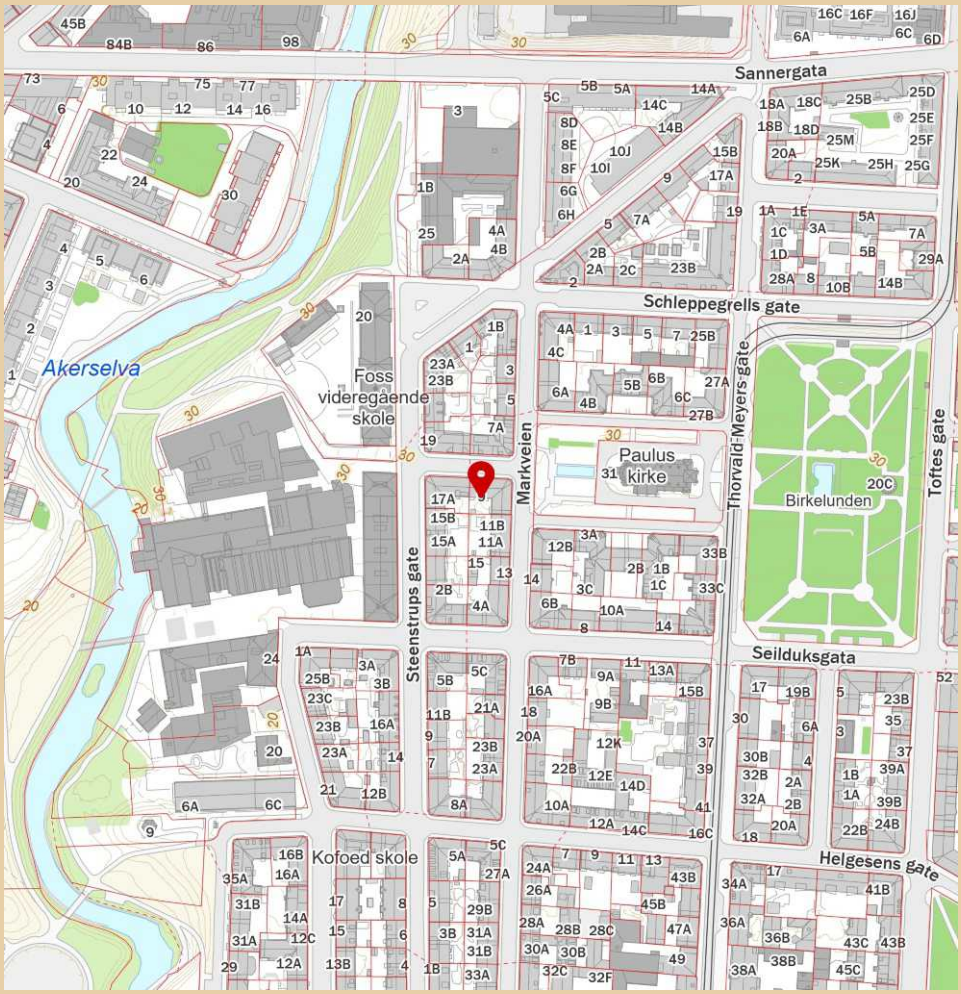
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

HUSORDENSREGLER

FOR B/L MARKVEIEN 9

Alle som bor i B/L Markveien 9 har ansvar for hele eiendommen og bomiljøet. Alle har ansvar for å ivareta felles interesser, og ta hensyn til hverandre.

Trappen skal vaskes hver uke. Det henger oppslag i hver etasje når det er din tur. Kryss av når du har vasket.

Utgangsdøra skal være låst.

Det skal ikke henge klesvask ute på søndager.

Det skal ikke plasseres ting i oppgangene, loftsrommet *) eller i kjellerganger.

Kjeller og loftsbod skal merkes med navn.

Søppel skal pakkes inn og legges i søppelspannene.

Det skal vanligvis være ro i huset mellom kl 22.00 og kl 07.00.

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre.

*) Eventuell dispensasjon gis av styret.

Behandlet og vedtatt på ordinær generalforsamling

Vedtekter
for
Borettslaget Markveien 9
Org. nr. 947921924

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 14/6-2006.
Endret i ordinær generalforsamling 05.06.08

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Markveien 9 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget - forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(3) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 32(2), jf borettslagslovens § 4-1 S første ledd.

(5) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(6) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(7) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte. Andelseier som vil benytte seg av sin forkjøpsrett må innen S hverdager fra kunngjøringen melde skriftlig til borettslagets styre at forkjøpsrett ønskes gjort gjeldende. Andelseier som ikke melder seg innen fristen, kan ikke benytte seg av forkjøpsretten ved dette eierskiftet.

(8) Borettslagets krav om å gjøreforkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpeberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(9) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-2 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseiere som har balkong i tilknytning til sin bolig skal bære alle kostnader forbundet med oppføring av balkonger og både indre og ytre vedlikehold samt utskifting av deler eller hele balkongen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Ett styremedlem velges for to år og ett styremedlem velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Fredrik Dyve
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260057 . Vår ref.: 0710-1-4001 Dato: 29.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	MARKVEIEN 9 B/L
Organisasjonsnr:	947921924
Andelseier:	Mena, Maria Viktoria
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4001
Adresse:	Markveien 9, 0554 OSLO
Andelsnummer:	12
Gnr.	228
Bnr.	157
Borettsinnskudd:	Kr. 224 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565909.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har intern forkjøpsrett. E-post til styret: markvn9@styrerommet.no Kontakt styre for informasjon

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207358983
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	474 261,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207537772
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	700 638,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 052,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 052,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	121,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 419,-
Annen formue:	35 016,-
Gjeld:	56 278,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207358983
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207537772
Restsaldo:	56 277,90
Kapitalkostnader:	335,27
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 56 277,90,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marte Andresen, e-post: markvn9@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr

Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 710
Markveien 9 B/L

Velkommen til årsmøte i Markveien 9 B/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
23. mai 2024 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Bytte internettleverandør til GlobalConnect
9. Fellesbod ute

Med vennlig hilsen,
Styret i Markveien 9 B/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Knut Eirik Leira Hjelle er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Knut Eirik Leira Hjelle foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0710 Årsrapport med regnskap.docx.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 32.000kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Eirik Leira Hjelle

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Megård jr.
- Ida Maria Greenwood

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Joni Soltvedt Hovland

Sak 8

Bytte internettleverandør til GlobalConnect

Forslag fremmet av:
Knut Eirik Leira Hjelle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per idag har vi avtale med Telia der vi betaler 189kr/mnd/enhet for 50/10mbps internett, og første oppgradering til 100/10 koster 259kr/mnd ekstra.

Vi har fått tilbud på fiber fra GlobalConnect på 100/100mbps for 259kr/mnd, eller 1000/1000mbps for 299kr/mnd.

For de som ønsker en TV-avtale har de individuelle avtaler med Viasat og Riks-TV på 259kr/mnd.

Forslag til vedtak
Vi inngår avtale med GlobalConnect om fibernett.

Sak 9

Fellesbod ute

Forslag fremmet av:
Maria Mena

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Maria har ønsket en fellesbod ute, der man kan oppbevare barnevogn ol.

Det har vært behov for dette tidligere også, og det kan tenkes at den kan brukes til å oppbevare noe av hageutstyret i tillegg.

Styret har hentet inn noen alternativer, pris uten fundament, takpapp, montering og maling, se vedlegg.

Totalpris vil nok ligge på rundt 40.000kr.

Forslag til vedtak
Vi bygger en bod i bakgården, så lenge totalprisen ikke blir vesentlig høyere enn estimert

Vedlegg
2. Fellesbod i bakgården.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Eirik Leira Hjelle	Markveien 9
Styremedlem	Ida Maria Greenwood	Markveien 9
Styremedlem	Gunnar Jr Megård	Markveien 9
Varamedlem	Joni Soltvedt Hovland	Markveien 9

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Markveien 9 B/L
Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.
Markveien 9 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947921924, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
228 157

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Markveien 9 B/L har 1 ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det er avholdt 4 styremøter siden forrige årsmøte
- Det har ikke vært gjort noen større vedlikeholdsprosjekter
- Byttet låser til kjellerdøren etter innbrudd
- Trimmet trær i nabogården etter tidligere avtale
- Undersøkt ny fiberavtale
- Planlagt dugnad

Fremtidige planer:

- Tilstandsrapport på kjeller
- Få fikset lekkasjer på taket
- Tilstandsrapport på rør
- Tilbud på nye vinduer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning i husleie.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i energikostnader, kommunale avgifter og til dels forsikringer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Det er planlagt reparasjon av taket pga. lekkasjer, men det er ikke hentet inn et tilbud på dette ennå. Ingen andre større vedlikehold er planlagt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Markveien 9 B/L.

Lån
Markveien 9 B/L har lån i Obos-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Markv 9 Borettslaget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Markv 9 Borettslaget som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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.

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.

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MARKV 9 BORETTSLAGET
ORG.NR. 947 921 924, KUNDENR. 710

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**101 224**	**182 999**	**101 224**	**18 445**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		29 489	58 827	0	58 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-111 946	-140 503	-12 000	-15 000
Innsk. øremerk. bankkto		-322	-99	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-82 779**	**-81 775**	**-12 000**	**43 700**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**18 445**	**101 224**	**89 224**	**62 145**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	63 336	124 614
Kortsiktig gjeld	-44 891	-23 390
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**18 445**	**101 224**

MARKV 9 BORETTSLAGET
ORG.NR. 947 921 924, KUNDENR. 710

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	774 811	707 346	0	800 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**774 811**	**707 346**	**0**	**800 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 374	-4 512	0	-15 300
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	0	-32 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-6 875	0	-7 000
Forretningsførerhonorar		-55 463	-53 323	0	-57 000
Konsulenthonorar	6	-3 438	-1 980	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-64 396	-13 624	0	-25 000
Forsikringer		-128 727	-117 245	0	-140 000
Kommunale avgifter	8	-194 152	-161 725	0	-208 500
Energi/fyring		-52 811	-89 287	0	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 086	-89 856	0	-110 000
Andre driftskostnader	9	-28 470	-34 034	0	-2 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-678 166**	**-604 462**	**0**	**-672 300**
DRIFTSRESULTAT		**96 645**	**102 884**	**0**	**127 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	751	265	0	0
Finanskostnader	11	-67 907	-44 322	0	-69 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-67 156**	**-44 057**	**0**	**-69 000**
ÅRSRESULTAT		**29 489**	**58 827**	**0**	**58 700**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		29 489	58 827		

MARKV 9 BORETTSLAGET
ORG.NR. 947 921 924, KUNDENR. 710

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 593 836	6 593 836
Tomt		579 000	579 000
Øremerkede bankinnskudd	18	12 227	11 905
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 185 062**	**7 184 740**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 584	25 118
Driftskonto OBOS-banken		52 750	99 494
Sparekonto OBOS-banken		2	2
SUM OMLØPSMIDLER		**63 336**	**124 614**
SUM EIENDELER		**7 248 398**	**7 309 354**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		2 957 894	2 928 405
SUM EGENKAPITAL		**2 959 494**	**2 930 005**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 206 514	1 318 460
Borettsinnskudd	14	3 037 500	3 037 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 244 014**	**4 355 960**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 328	23 068
Skyldige offentlige avgifter	15	144	0
Påløpte renter		6 399	321
Annen kortsiktig gjeld	16	1 020	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**44 891**	**23 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 248 398**	**7 309 354**

Pantstillelse	17	5 042 420	5 042 420
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2024
Styret i Markv 9 Borettslaget

Knut Eirik Leira Hjelle Ida Maria Greenwood Gunnar Jr Megård

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	686 123
Viduslån	75 600
Eiendomsskatt	13 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**774 811**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 500
Påløpte feriepenger	-1 020
Arbeidsgiveravgift	-5 854
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 374**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 32 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 438
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 438**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-21 295
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 791
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 266
Kostnader dugnader	-5 044
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-64 396**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 094
Vann- og avløpsavgift	-110 941
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-194 152**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 605
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 445
Renhold ved firmaer	-9 500
Andre fremmede tjenester	-215
Andre kontorkostnader	-641
Bank- og kortgebyr	-2 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-28 470**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	322
SUM FINANSINNTEKTER	**751**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 254
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-40 325
Renter på leverandørgjeld	-328
SUM FINANSKOSTNADER	**-67 907**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1986	5 471 000
Tilgang 2007-Oppføring av 9 balkonger	1 122 836
SUM BYGNINGER	**6 593 836**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.228/bnr.157
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2007	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	673 669	
Nedbetalt i år	39 305	
		-487 026
OBOS-banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2016	-1 338 879	
Nedbetalt tidligere	546 750	
Nedbetalt i år	72 641	
		-719 488
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 206 514**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-3 037 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 037 500**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-144
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-144**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 020
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 020**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 037 500
Pantelån	1 206 514
TOTALT	**4 244 014**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 593 836
Tomt	579 000
TOTALT	**7 172 836**

NOTE: 18

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565909. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Piperehabilitering	Utført piperehabilitering. Det ble satt inn stålrør i de gamle pipeløpene, samt nye feieluker.
2017 - 2017	Utbedret fukt i kjeller	For å utbedre fuktproblemer i kjelleren har kjellerområdet som utgjør hjørnet Markv/Grünerstubben blitt sanert: Himling mm er fjernet og to lag gips installert. For å stabilisere problemet med fuktighet i kjelleren har det blitt installert et avfuktersystem. Dette består av to selvregulerende vifter som stabiliserer luftfuktigheten. Dette har vært en relativt stor investering, men forventes å avhjelpe problemene vi har hatt i kjelleren.
2016 - 2016	Oppgradering bakgård	Oppgradering bakgård Ny platting og sittegruppe anlagt. Utbedret kummelokk og dekke i bakgård Rehabilitert port Ny nettavtale

		Implementert nettavtale slik at alle leiligheter har bredbånd og digital-TV fra GET AS inkludert i fellesutgiftene
2015 - 2015	Rehabilitering av kjeller	Evaluerte lufteanlegg i kjeller og la til rette for utbedring av tak i kjeller.
2014 - 2014	Brannvarslingsanlegg	Brannvarslingsanlegg skiftet av Romerrike Svaksstrøm
2006 - 2007	Balkongrehabilitering	Balkongutbygging vedtatt på x-gen 09.02.2006 Styret har fått fullmakt til å innhente anbud på bygging av balkonger og iverksetting av dette innenfor den økonomiske rammen som avtales. Arbeidet starter tidligst 01.Oktober 2006 Følgende blir lagt til vedtektenes § 6 LEIEKONTRAKT som punkt (7): Andelseiere som har balkong i tilknytning til sin bolig skal bære alle kostnader forbundet med oppføring av balkonger og både indre og ytre vedlikehold samt utskifting av deler eller hele balkongen. Balkongene betaltes ved at borettslaget tar opp et ekstra lån ,"balkonglån". Dette ekstra lånet vil så bli belastet som en ekstra kategori på husleien til dem som får balkong. Ved et låneopptak på 1 200 000 for borettslaget totalt, vil ekstra innbetaling bli mellom 600 - 800 kroner i måneden pr. beboer som får balkong. Bancam
2003	Utbedring av fasade mot bakgård	
1990 - 1995	Diverse rehabiliteringer	*Badene er rehabilitert mot fuktskade. *Kjelleren er rehabilitert mot fuktskade. *Vannledninger i kjeller er skiftet ut. *Det er installert felles varmtvannsberedere i kjelleren. *Det er installert el røykvarslingsanlegg med varseltablå i oppganger. *Det er installert TV-kabel. *Vi har fått port med ringetablå. *Alle vinduer og dører er beiset. *Tidligere kontorlokale ombygd til leilighet. *Uteanlegget oppgradert, vannrør isolert i oppgang 2.

Fellesbod ute

Maria har ønsket en fellesbod ute, der man kan oppbevare barnevogn ol.
Det har vært behov for dette tidligere også, og det kan tenkes at den kan brukes til å oppbevare noe av hageutstyret i tillegg.



eksempel på bod

Styret har hentet inn noen alternativer, pris uten fundament, takpapp, montering og maling.
Totalpris vil nok ligge på rundt 40.000kr.

Link	Selger	Pris	Størrelse	Mål (BXD)	Dør	Vindu
Palmako Redskapsbod nils 5,4 5,6 m2 | Maxbo	Maxbo	**20 990**	5,4 kvm	233x239	Dobbel	Valgfri plassering
Palmako Redskapsbod leif 3,0 3,1 m2 | Maxbo	Maxbo	**9992**	3,1 kvm	183x170	Dobbel	Nei
Biohort Utebod europa str 3 quartz grå 156x244 | Maxbo	Maxbo	16290		227x155	Dobbel	Nei

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24
Selskapsnummer: 710 **Selskapsnavn:** Markveien 9 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Markveien 9 B/L

Organisasjonsnummer: 947921924
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Eirik Leira Hjelle er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Knut Eirik Leira Hjelle foreslått. Som protokollvitne ble Joni Soltvedt Hovland foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 32.000kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Eirik Leira Hjelle

Følgende stilte til valg:
Knut Eirik Leira Hjelle

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ida Maria Greenwood
Gunnar Megård jr.

Følgende stilte til valg:
Ida Maria Greenwood
Gunnar Megård jr.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Joni Soltvedt Hovland

Følgende stilte til valg:
Joni Soltvedt Hovland

8. Bytte internettleverandør til GlobalConnect

Fremmet av: Knut Eirik Leira Hjelle

Per idag har vi avtale med Telia der vi betaler 189kr/mnd/enhet for 50/10mbps internett, og første oppgradering til 100/10 koster 259kr/mnd ekstra.

Vi har fått tilbud på fiber fra GlobalConnect på 100/100mbps for 259kr/mnd, eller 1000/1000mbps for 299kr/mnd.

For de som ønsker en TV-avtale har de individuelle avtaler med Viasat og Riks-TV på 259kr/mnd.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi inngår avtale med GlobalConnect om fibernett.
>
> ✓ **Vedtatt. Det var enstemming at man går for 1000/1000mbps for 299kr/mnd/enhet.**

9. Fellesbod ute

Fremmet av: Maria Mena

Maria har ønsket en fellesbod ute, der man kan oppbevare barnevogn ol.

Det har vært behov for dette tidligere også, og det kan tenkes at den kan brukes til å oppbevare noe av hageutstyret i tillegg.

Styret har hentet inn noen alternativer, pris uten fundament, takpapp, montering og maling, se vedlegg.

Totalpris vil nok ligge på rundt 40.000kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi bygger en bod i bakgården, så lenge totalprisen ikke blir vesentlig høyere enn estimert
>
> ✓ **Vedtatt.**

Markn. 9

Jnr. 266/1892

Våningshus

Ø. D. J.-No. 266. 92.
5 Bilag

2333 / 92 — 2372 / 92.

Anmeldelse
& Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 9 Bjerkveien.

Indleveret 23de November 1892. Attesteret 25. 9 92

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.
Christiania 26 November 1892
P. B. Lauve

599/92 B

Intet at bemærke.
d. u. s.
Theodor Gaarder.

Overrendes den dertil Sundhedskommission.
Da jeg intet finder at bemærke ved
Anmeldelsen indstilles arbeidet til
approbation.

CHRISTIANIA 452 JULI 92 SUNDHEDSKOMMISSION

Christiania 28 November 1892
P. B. Lauve

Entreen i 1ste etage bør paabegyndes ventileret
ved en egen luftpibe, som bliver at anbringe ved
siden af kjøkkenpiben. Ellers intet at bemærke.
Kristiania den 29de november 1892

STADSINGENIØREN KRISTIANIA 1740. 92. I

Axel Kielland
ad

Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af dets §§
13, 14, 15 paabudne Bestemmelser

1-12-92 Christiania 30te November 1892
G. Bull

1240.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser vedlegges.

Chra. Stadsingeniørkontor 5 December 1892.

C. H. Smith

2372/92.

A. Meyer

Approberes med den af Stadsfysikus anførte Bemærkning. Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Anmelderen til Efterretning.

Christiania 5.te December 1892

G. Bull

J.-No. 2333/92 Kristiania

Stadsingeniøren 1740.92 Kristiania

Bygningsanmeldelse

Ø. D. J.-No. 266. 92
Bilag

til vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 9. Markveien. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet

Bygningens Fladeindhold: 342,90 □ Meter i 4 Etager
□ Meter i . . . do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 115,95 m².

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33(
15,60 mtr.

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 3 ov

Fundamentering (§ 26) Heller eller Flaade.

Grundbeskaffenhed fast Leer.

Isolation (§ 25) Stenpap.

Drainering 6 cm Drainrør rundt Grundmuren med Afløb til Kloaken

MEDFOTOGRAFERT 19 X

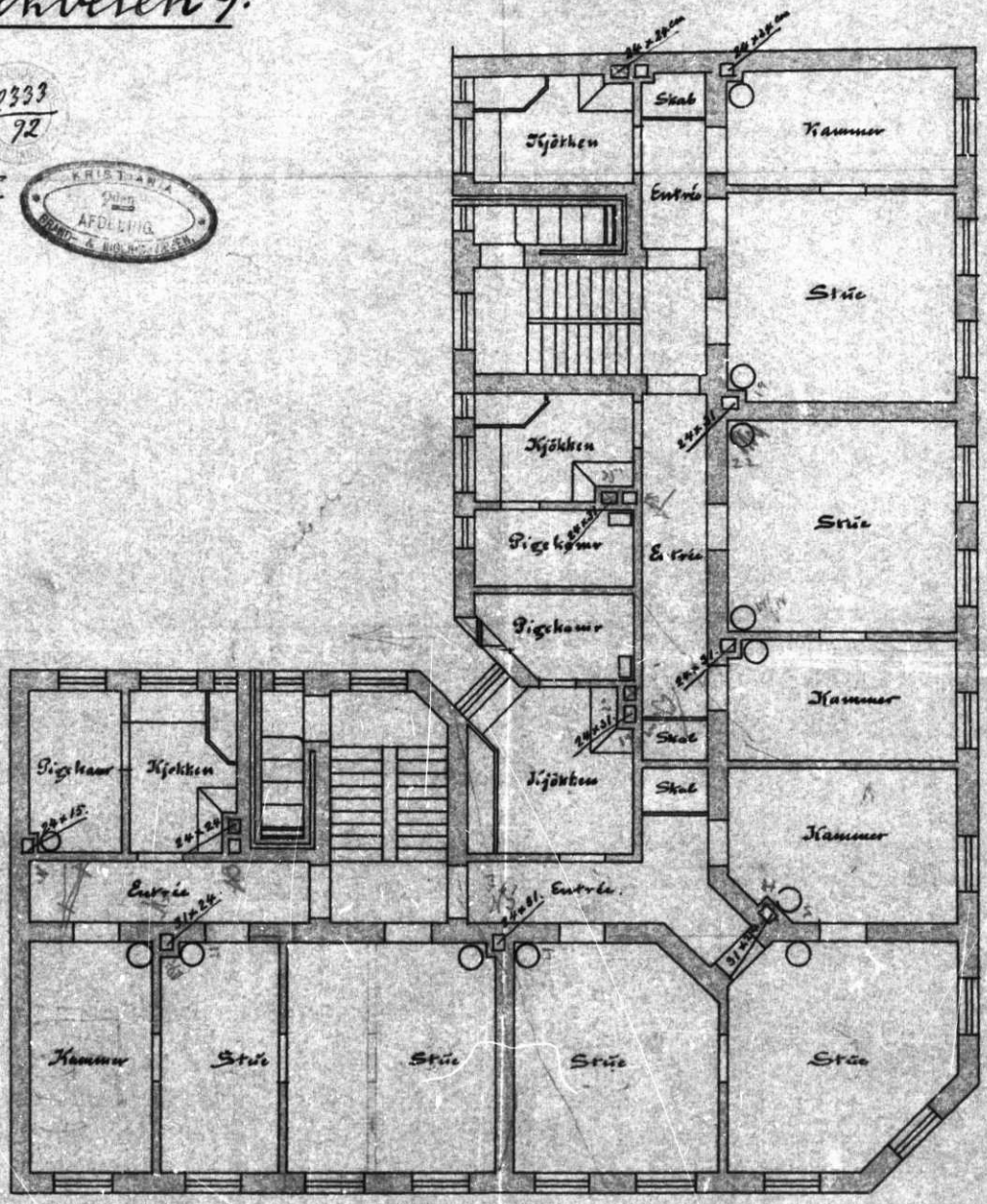
Markveien 9.

O.D.J.-No. 266.92
Bilag.

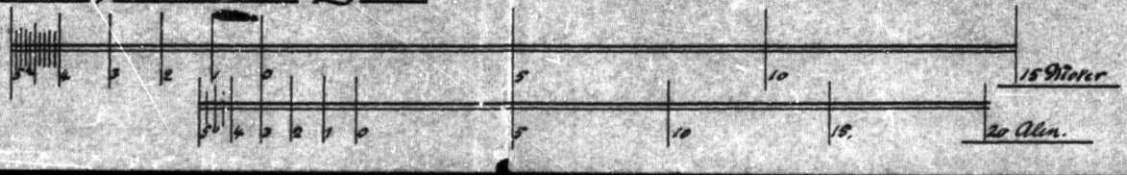
2333
92

S 1740-92

KRISTIANIA
Ouden
AFDELING
BRAND- & BOLIGFORSIKR.



Plan 2^den, 3^die og 4^de Etage.

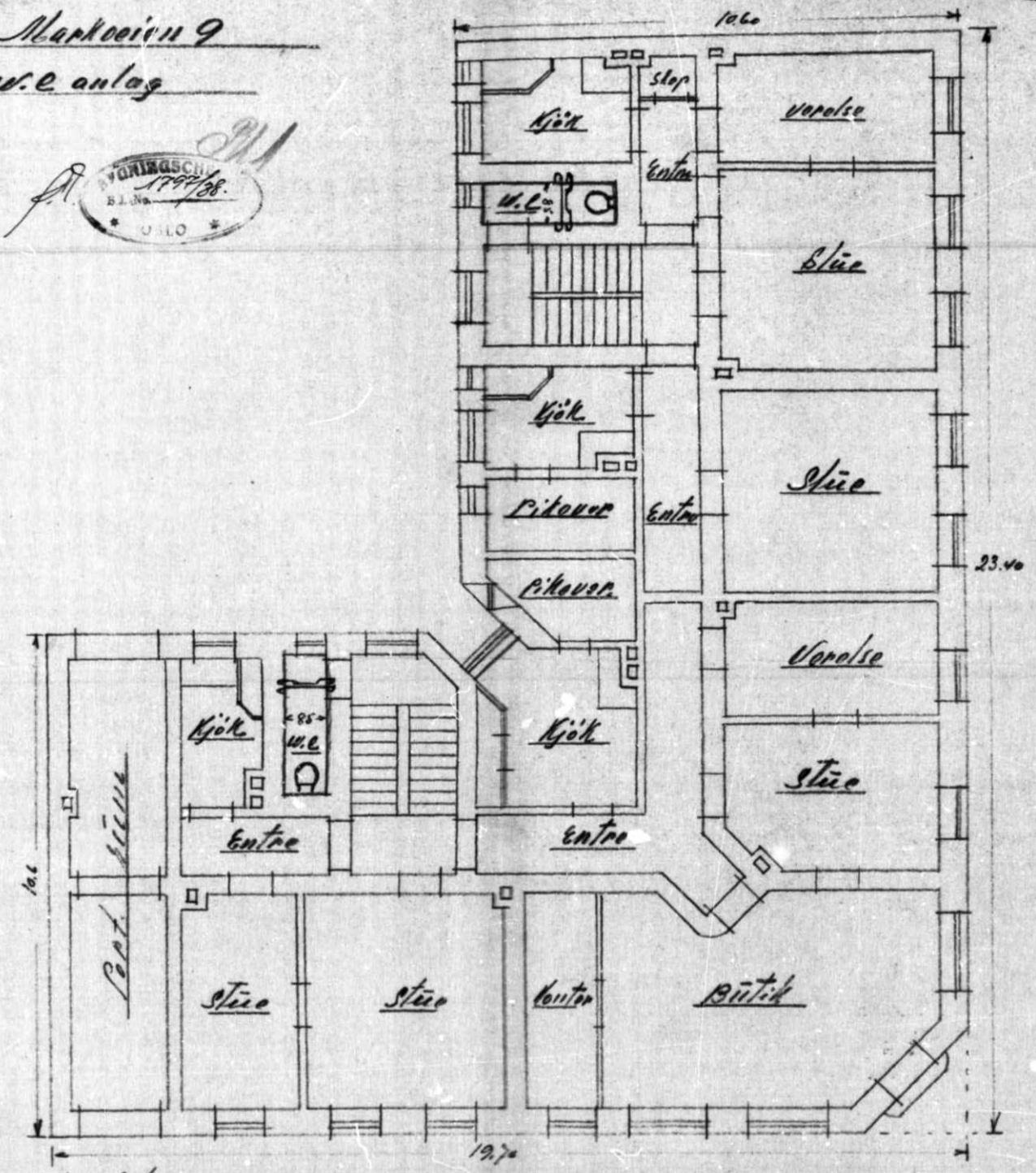


NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Markveien 9

w.c. anlegg

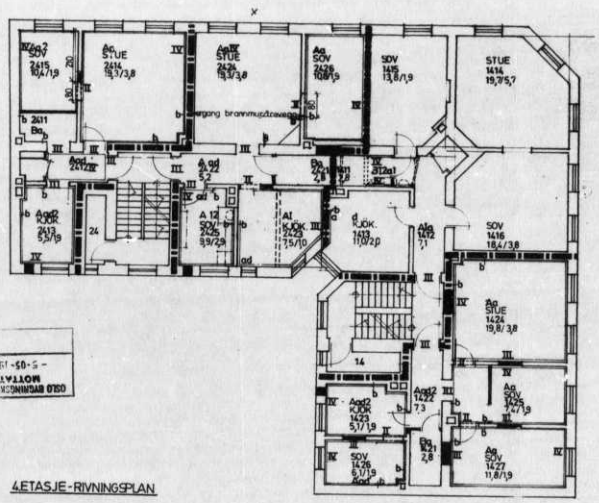
BYGNINGSSEKSJONEN
B.T.No. 1797/38.
OSLO



1ste Etage w.c. like likt i alle 4 etager

5 4 3 2 1 0 5 10 15 meter

Oslo 4/10 1938 O. Gottestad



4.ETASJE - RIVNINGSPLAN

TEGNFORKLARING

REVET PÅ GULV

A Gulvbelegg til fast underlag

B Bordgulv, tilfarere og leire

REVET AV VEGGER

I Vegg fra gulv til tak

II Vegg for åpning, 8/21, 9/21

III Døråpning: karm, terskel, gerikt e/t. m.overfelt og dørblad

IV Veggkledning til faspanel/rupanel/mur

REVET BELISTNING

a Gulvlist

b Brannmurlist

c Gerikt

d Taklist

e Feielist

DIVERSE RIVNING

1 Himling/h. ***ngsplater

(1) Nedforet himling o. monteres for senere montering

2 Fast innredning

(2) Fast innredning demonteres og lagres

3 Ovn/kamin

4 Terskler

8

KJÆRVEIEN 9
rehabilitering

dato: 11.12.81 | 01.03.82 | 3004.82

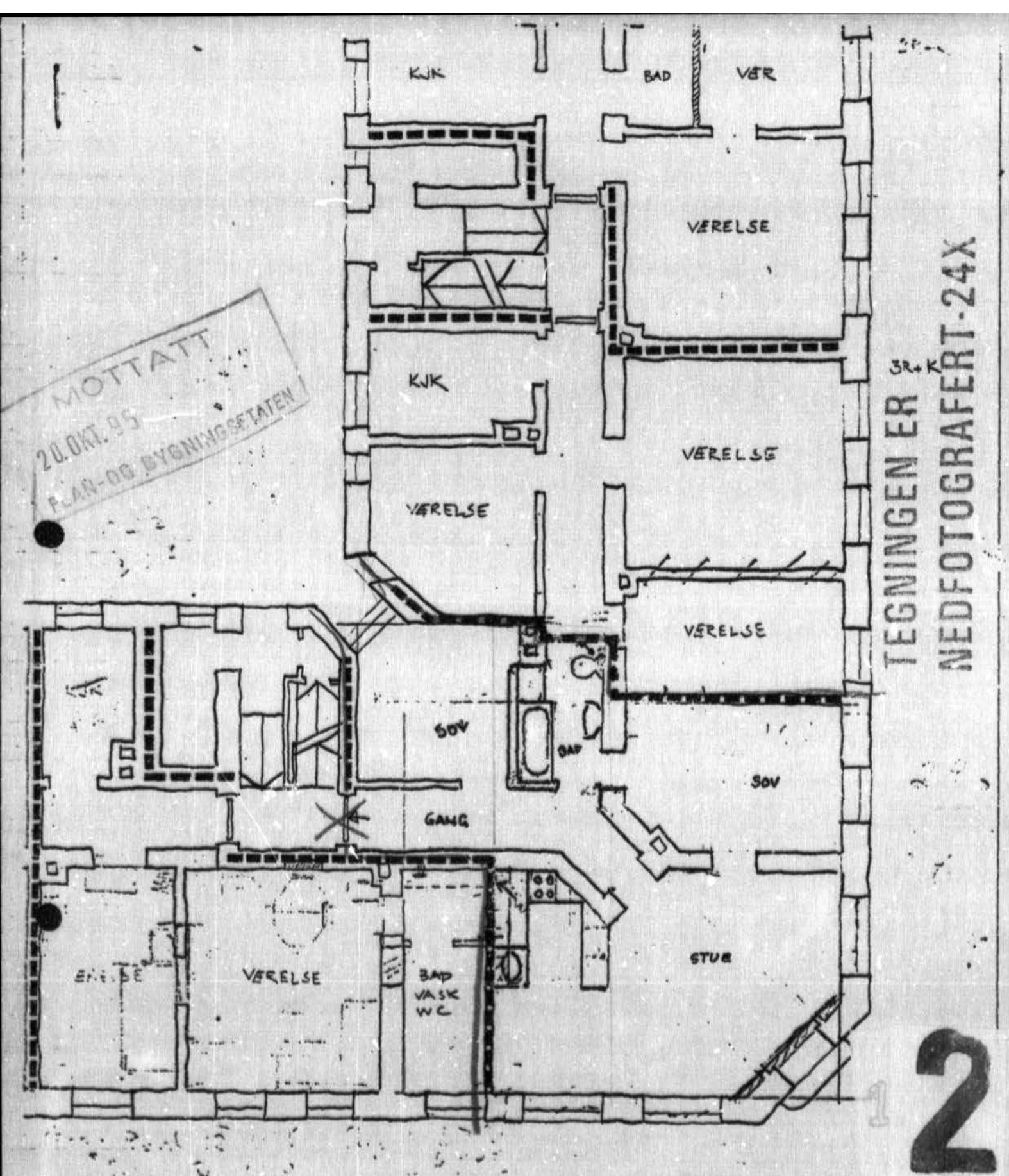
mål: 1:100

arkitekt mnal espen eriksland as
brydsøy alle 5 • oslo 2 • telefon: (02) 446410

nr. 114

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
- 5 -05- 1982

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



2

Plan for ombygging av kontor til leilighet 18.9.95 v/Siri Nygaard, Markveien 7, 0102

Lokalene disponerer kjellerbod 5m² og loftsbod 3,5m²

UTBEDRINGSPROGRAM FOR MARKVEIEN 9

ny plan . FORELØPIG

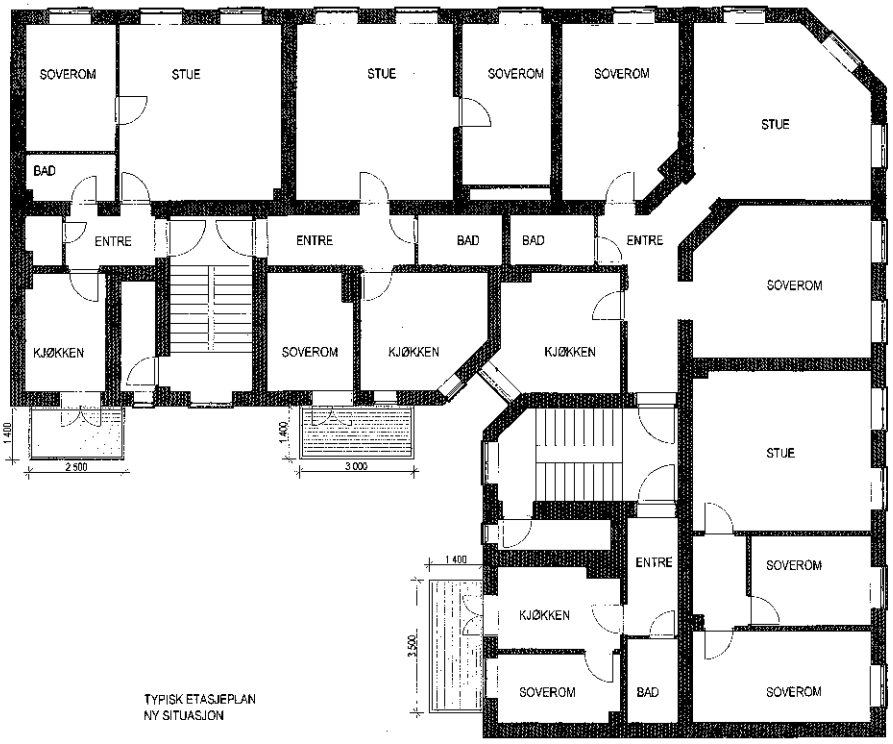
JOBB NR 45

DATO 12.06.1980

REV DATO

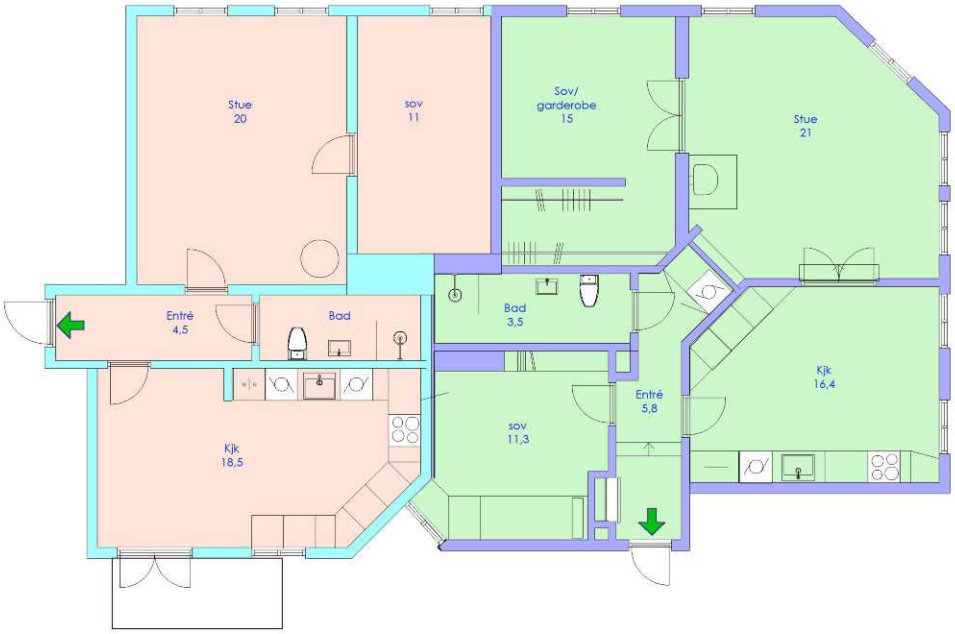
NARUD · STOKKE · WIIG ARKITEKTER MNAL
MAJORSTUVEIEN 20 OSLO 3 44 68 46

C-7



TYPISK ETASJEPLAN
NY SITUASJON

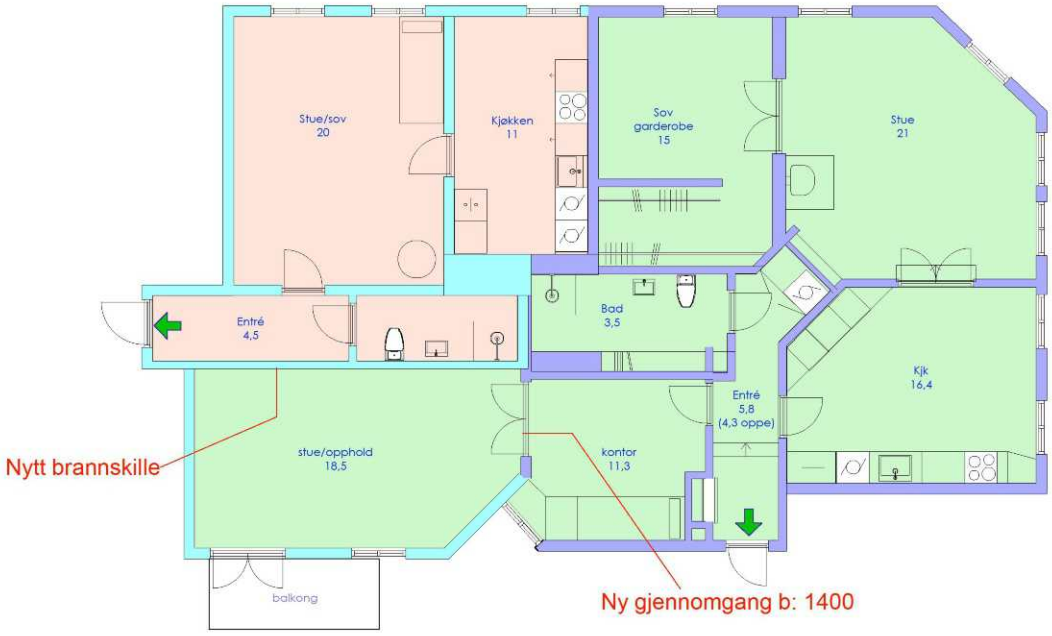
	Rev.	Korreksjon	Sign	Dato
Trondheimsveien 426 0963 Oslo Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74		Prosjekt: Markveien 9 Plan, ny situasjon Gnr 228, Bnr 157	Sign.	FJ
			Målt.	1:100
			Dato	30-07-06
			Tegn.nr	616-4



Andelsleil nr 15

Menas leil.

EKSISTERENDE PLAN

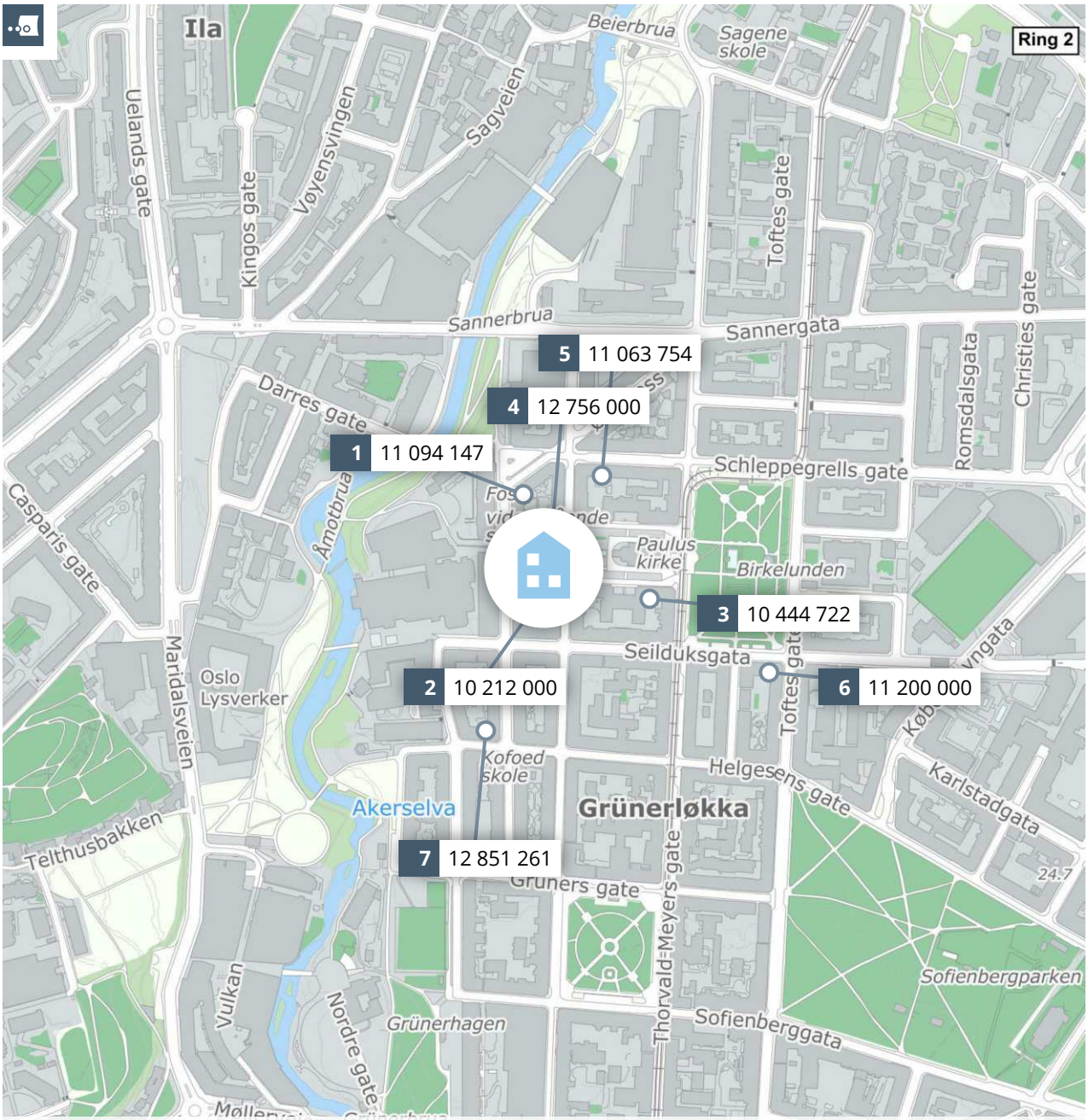


Utleie-del

Menas leil.

PLAN ETTER SAMMENFØYNING

Tegningen gjelder **Maria Mena** Markveien 9 0554 GBR-228/157 *Sammenføyning leiligheter* Plan	Dato **30.10.2015** Målestokk **1:100** Måleenhet mm	Prosjekterende anne k.milligan Postboks 117, Raveien 2, 1431 Ås t: 93 64 93 62 e: anne@arkitekt-knudtsen .no Prosjekt nr 166	Tegnet AKM Kontrollert Tegning nr 200 Rev.



Meglers verdivurdering

MARKVEIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 04.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Markveien 9, 0554 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1894

GNR 228 BNR 157 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 3

Verdivurdert til

11 900 000

56 278	11 956 278	119 563
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	12 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1894

Fellesutgifter	6 752
Formue	35 016
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Steenstrups gate 23 A 90 m² 1898 3. etg 3 sov	20.03.2026	9 690 000	**10 800 000**	294 147	11 094 147	**123 268**
2	Markveien 11 B 92 m² 1894 3. etg 2 sov	13.02.2024	9 950 000	**10 180 000**	32 000	10 212 000	**111 000**
3	Paulus' plass 1 A 113 m² 1897 3. etg 3 sov	15.10.2025	10 350 000	**10 350 000**	94 722	10 444 722	**92 431**
4	Markveien 7 A 118 m² 1892 3. etg 3 sov	07.06.2024	11 500 000	**12 500 000**	256 000	12 756 000	**108 102**
5	Schleppegrells gate 1 100 m² 1896 4. etg 2 sov	24.11.2025	11 675 000	**10 750 000**	313 754	11 063 754	**110 638**
6	Seilduksgata 23 A 123 m² 1888 4. etg 4 sov	24.10.2025	9 900 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**91 057**
7	Steenstrups gate 12 B 118 m² 1893 3. etg 3 sov	05.03.2024	12 650 000	**12 600 000**	251 261	12 851 261	**108 909**

Beliggenheten høyt i byggets 4. etasje, kombinert med hjørneplassering, gir en sjelden luftig atmosfære som forsterker opplevelsen av plass og kvalitet. Klassiske detaljer som god takhøyde, stukkatur og rosett samt dype vinduskarmer gir leiligheten særpreg og sjarm. På vår- og sommerhalvåret vil dere garantert sette pris på den deilige balkongen; hvor solskinn kan nytes med utsyn over rolig bakgård.

- Vedovn i romslig hovedstue
- Spesialbygget og moderne spisekjøkken
- Sydvendt balkong på 4 m²
- 2 romslige soverom, et i suite med baderom
- Totalt 2 delikate bad fra 2024, det ene med badekar
- Stort omkledningsrom og separat TV-stue

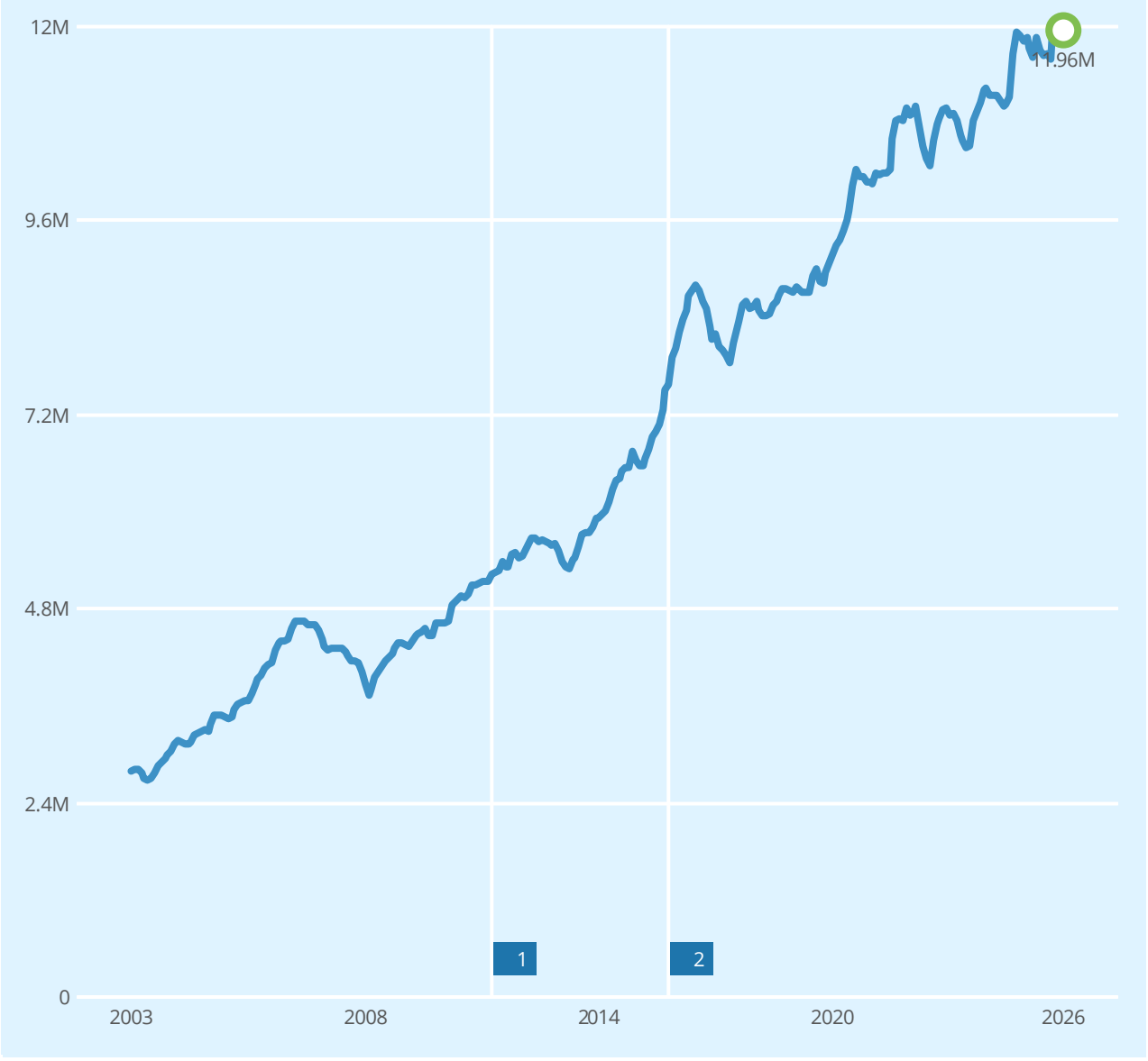
- Flislagt hall med garderobe
- Bodplasser på til sammen 12 m²

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.07.2014		02.07.2014	-	667 000	-	667 000	
22.12.2008		22.12.2008	-	3 010 000	-	3 010 000	3
16.02.2007		16.02.2007	-	2 980 000	-	2 980 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 3 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 3 grunnkrets siste 6 mnd

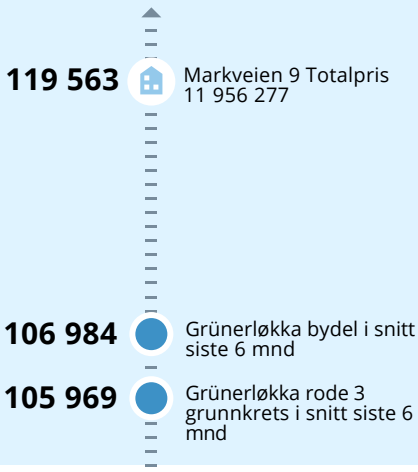
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Markveien 9, 0554 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 157, andelsnr. 12 i BORETTSLAGET MARKV 9 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260057

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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