notar



Grünerløkkas beste beliggenhet!

Markveien 27C

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.


RAMEN
80 EASY NOODLE BOWLS AND BROTHS
OLIVE OIL



Gjennomgående 2-roms leilighet med moderne standard! Nytt bad & kjøkken i 2017. Vedovn. Solrik felles takterrasse!




TINTIN
ORANGES



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	16
Ditt nye nabolag	26
Om eiendommen	29
Vedlegg	41
Budskjema	111

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Markveien 27C, 0554 OSLO
Prisantydning	Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld	Kr 339 738,-
Omkostninger	Kr 10 390,-
Totalpris	Kr 5 550 128,-
Fellesutgifter	Kr 5 391,-
BRA-i/BRA Total	51/55 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1893
Soverom	1


P
S
Petrus
EV 56529
DR 80703

Din megler



Katrine Solvåg

Eiendomsmegler/Daglig leder

ks@notar.no
986 15 515

Jeg startet min karriere i meglerbransjen i 2014, og har siden den gang hatt gleden av å hjelpe flere hundre kunder med vellykkede boligsalg. Gjennom årene har jeg blitt hedret med flere utmerkelser, både lokalt i Oslo og nasjonalt. En utmerkelse jeg setter spesielt høyt, er «Best på visning» fordi nettopp møtet med interessentene og formidlingen av boligens kvaliteter er noe jeg brenner for.

Med over ti års erfaring i bransjen kan du være trygg på at salget av din bolig er i kompetente hender. For meg handler boligkjøp og boligsalg om langt mer enn kvadratmeter og fargetoner. Det handler om mennesker, store beslutninger og viktige faser i livet.

Som din eiendomsmegler møter du en engasjert og tilstedeværende rådgiver som følger deg tett gjennom hele prosessen. Jeg legger stor vekt på å skreddersy hvert enkelt salg, slik at det tilpasses både boligen og dine behov. Med markedets beste verktøy, grundige forberedelser og aktiv oppfølging i alle ledd, jobber jeg målrettet for å sikre deg det beste mulige resultatet.

Jeg har én klar ambisjon i jobben min: å være megleren jeg selv ville valgt.


ILLA PARADISO
Please wait to be seated!




436
SEE OPTIKK

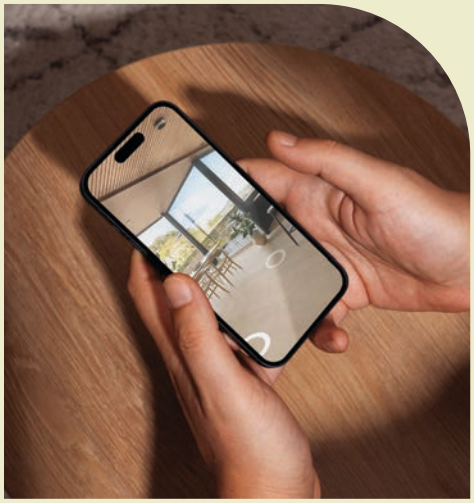
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

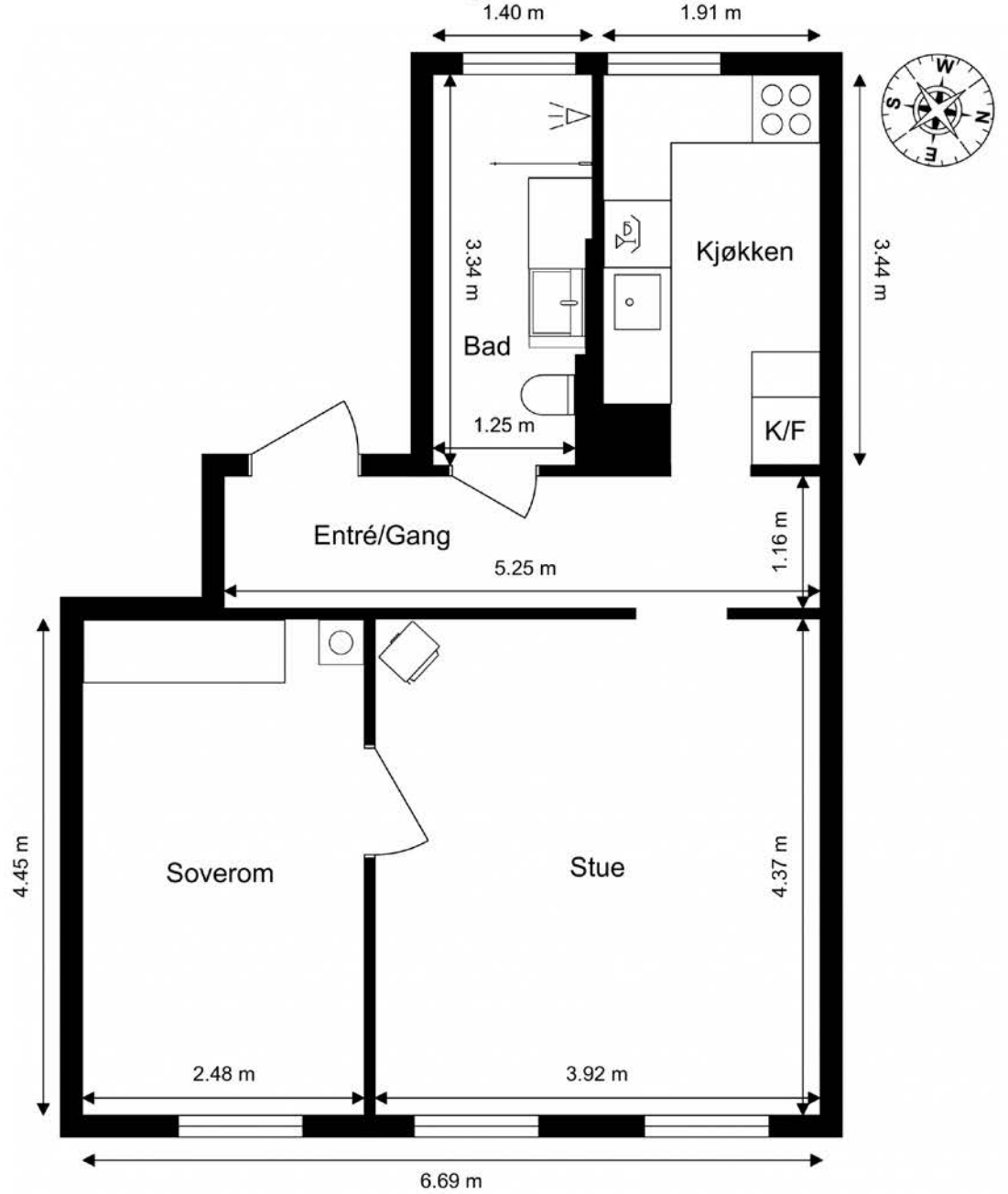


Markveien 27C

Plantegning

Markveien 27C, 0554 OSLO

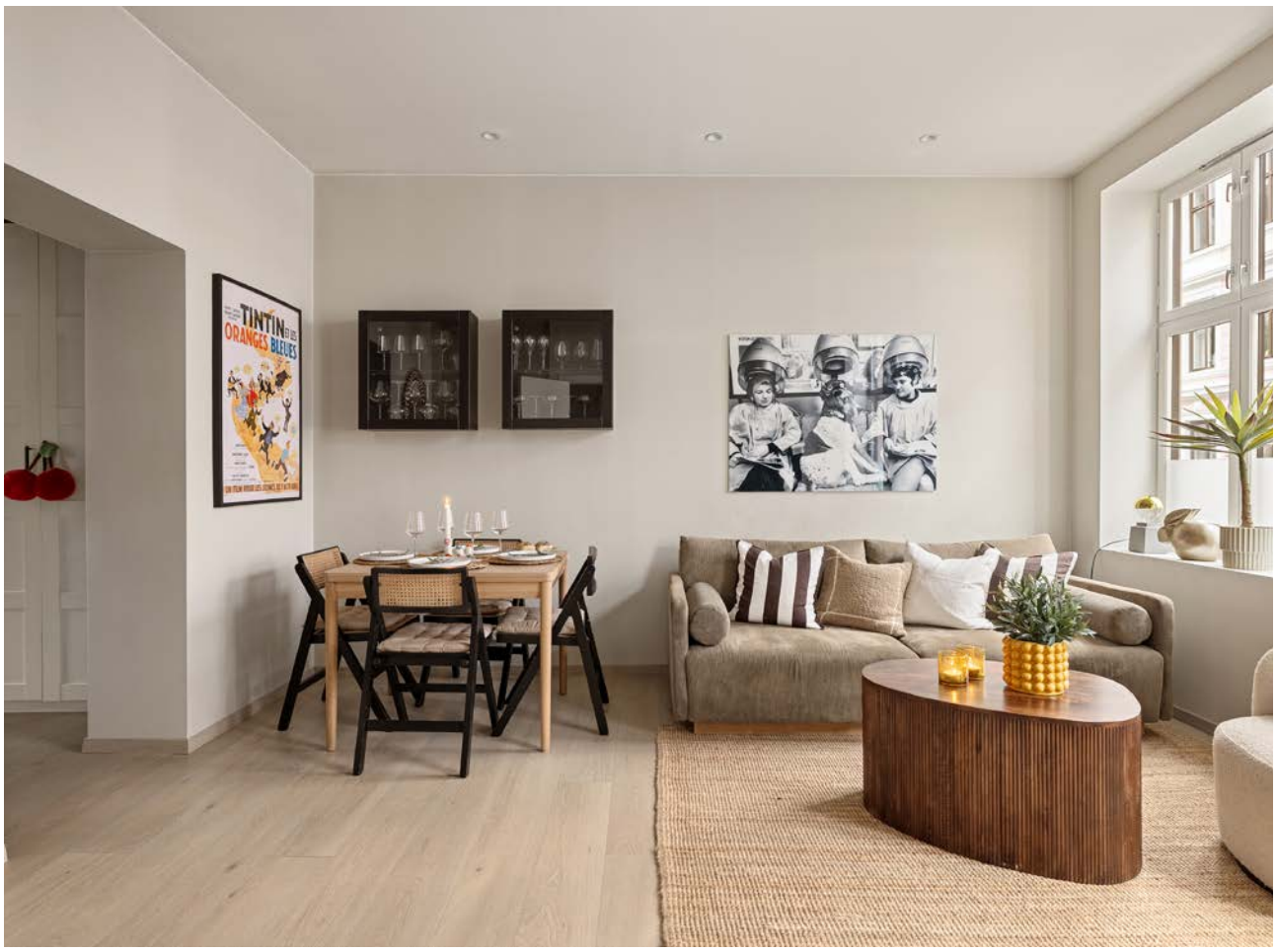
Andelsleilighet - 1.Etasje



Ordernr. 15086780

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.


TINTIN ET LES
ORANGES BLEUES


TINTIN ET LES
ORANGES BLEUES








RAMEN



















Velkommen til Markveien 27C

Velkommen til Markveien 27C! En stilren og gjennomgående 2-roms andelsleilighet med flott plassering midt på Grünerløkka! Boligen ligger flott til i høy første etasje i tilbaketrukket sidegate. Leiligheten fremstår som velholdt og ble omfattende oppusset i 2017 med både moderne bad og kjøkken! Laget har i nyere tid pusset opp hele fasaden og bakgården. Så dette er et bygg i godt stand for fremtiden. Borettslaget har i tillegg IN-ordning knyttet til fellesgjelden. Ved innfrielse av fellesgjelden vil felleskostnaden reduseres til 3751,- med dagens betingelser.

Nå får du muligheten til å bo med parker, kafeer, restauranter og kollektivtilbud like utenfor døren, samtidig som du kan trekke deg tilbake i fredelige omgivelser.

Kort fortalt:
- Gjennomgående og romslig 2-roms leilighet
- IN-ordning.
- Bad og kjøkken er nytt fra 2017.
- Moderne el-anlegg.
- Vedovn fra Norpeis i stue fra 2017.
- Stilren enstavsgulv, slette veggflater og downlights i tak.
- Tidsriktig kjøkken med god oppbevaring og hvitevarer.
- Leiligheten disponerer 2 romslige boder.
- Felles, solrik sørvestvendt takterrasse.
- Hyggelig bakgård med sykkelparkering.
- Fibernett og VV inkludert i fellesutgiftene.
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Markveien 27, midt i hjertet av populære Grünerløkka. Her bor du i en av Oslos mest ettertraktede bydeler, med et yrende byliv, hyggelige kaféer, spennende restauranter, nisjebutikker og grønne parker rett utenfor døren. Beliggenheten kombinerer det beste av urbant byliv med nærhet til rekreasjonsområder og gode kollektivforbindelser.

Grünerløkka er kjent for sin særegne atmosfære, sjarmerende bygårder og levende miljø. Markveien er en av bydelens mest karakteristiske gater, med et variert utvalg av småbutikker, vintageforretninger og serveringssteder. I umiddelbar nærhet finner du populære spisesteder som Villa Paradiso, Delicatessen, Mucho Mas og Hrimnir Ramen. Området byr også på hyggelige kaffebarer som Kaffebrenneriet, Godt Brød og Supreme Roastworks og verdenskjente Tim Wendelboe.

Daglige gjøremål er enkle å få unna, med flere dagligvarebutikker, apotek og øvrige servicetilbud innen kort gangavstand. Kultur- og utelivstilbudet er også svært godt, med populære møteplasser som Parkteatret, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri. En kort spasertur unna ligger Vulkan-området med Mathallen, restauranter og et variert kulturtilbud.

Til tross for den sentrale beliggenheten er det kort vei til flotte grøntområder. Olaf Ryes plass ligger kun meter unna, mens Birkelunden, Sofienbergparken og Grünerhagen byr på gode muligheter for rekreasjon. Langs Akerselva finner du idylliske tur- og sykkelstier som strekker seg videre nordover mot Maridalsvannet. For den aktive finnes også flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS Schous Plass og SATS Ringnes Park.

Kollektivtilbudet er svært godt, med kort gangavstand til trikkeholdeplassene Olaf Ryes plass og Schous plass, samt flere bussforbindelser. Oslo sentrum, Youngstorget og Oslo S er lett tilgjengelig til fots, med sykkel eller kollektivtransport.

Her bor du med alle byens fasiliteter innen rekkevidde – midt i et levende og sjarmerende nabolag som kombinerer urbant byliv med grønne pusterom.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.


P
09-20
(09-20)

Markveien 27C

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Markveien 27C, 0554 OSLO

Oppdragsnummer
17-0108/26

Selger
Hedda Basnes Hallquist
Lisebeth Hallquist

Matrikkel
Gårdsnummer 228, bruksnummer 171, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 5 i BORETTSLAGET MARKVEIEN 27 med orgnr.: 954319326 i Oslo kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
G

Info energiklasse
Rød

Strømforbruk
Selger opplyser om et gjennomsnittlig forbruk i 2025 på 9115,82 kwh.

Tomt
Eiet tomt på 393 kvm.

Beskrivelse av tomt
Pent opparbeidet felles tomt med blant annet belegningsstein, sykkelparkering, sittegrupper og diverse beplantning.

Takst
Tilstandsrapport datert 13.10.2026. utført av Anticimex AS.

Byggeår
1893

Byggemåte
Andelsleiligheten ligger i en bygård med kjeller og grunnmur av naturstein. Ytterveggene er i hovedsak av tegl-/murverk, og de utvendige fasadene er utført med murpuss. Taket er et halvvalmtak i trekonstruksjoner, og yttertaket er belagt med takplater av metall. Boligen har vinduer med karmer/rammer av tre og entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Etasjeskiller er beskrevet som betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom:
- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Vinduer viser begynnende tegn til slitasje med noe redusert åpne lukkefunksjon, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom:
- Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført: Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/ hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Tekniske anlegg:
- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Yttervegger inkl. fasader:
- Lufting av ytterkledning: Det er ikke mulig å kontrollere

om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
- Gnagersikring: Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Elektrisk anlegg:
El-anlegget er fra boligens byggeår/ oppføringstidspunkt, men det er gjort vesentlige oppgraderinger i ettertid.
Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år): Nei.

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Reidar Hagen Eiendom og Håndverkertjenester AS (iht. forrige selgers egenerklæringsskjema)
Beskrivelse: Iht. forrige selgers egenerklæringsskjema ble bad pusset opp i 2017

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Ny membran på bad i 2017 iht. forrige selgers egenerklæringsskjema

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Rørlegger Øst AS (iht. forrige selgers egenerklæringsskjema)
Beskrivelse: Iht. forrige selgers egenerklæringsskjema: nytt sluk, nytt rør i rør-system, nytt fordelingsskap på bad, samt nye rør, avløp og lekkasjestopp på kjøkken

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det har vært noe dårlig trekk tidligere. Det er nå knyttet egen vifte til pipeløpet i oppgangen som skrus på når det fyres i peisen for ekstra tilluft. Pipeløpet ble rehabilitert med nye stålrør i 2013.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Noe skjevt gulv i gangen

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Bravida (2025), Elektrisk Kompagni AS (2023), Iht. forrige selgers egenerklæringsskjema: Oslo Elektro Tech AS (2017)
Beskrivelse: Skiftet ut alle sikringer og overspenningsvern i sikringsskapet i 2025. Dimmere i stue og gang ble også byttet ut. I 2023 ble dimmere på bad og kjøkken byttet ut, og det ble montert LED-lyslist under overskap på kjøkkenet. Iht. forrige selgers egenerklæringsskjema ble alt elektrisk anlegg i leiligheten byttet i 2017.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Lars E. Strand
Beskrivelse: Fasade og bakgård ble pusset opp i regi av borettslaget i 2022.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

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

Beskrivelse: Det er oppstått en uenighet mellom borettslaget og næringslokalet knyttet til tolkning av avtalen mellom partene, herunder hvilke kostnader som skal dekkes av hvem.

28. 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?
Ja
Beskrivelse: Det har vært råteskader i kledningen på verandaene til leilighetene i 4. etasje. Dette ble utbedret i september/oktober 2026.
Kommentar fra selger: Vegger i stue og gang ble malt i 2024. Kjøkken, bad og vinduskarmer ble malt i 2026. Noen av vinduene kan være trege ved åpning/lukking.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2017:
• Baderom fra 2017. Fremlagt ferdigattest vedrørende rehabilitering av våtrom, datert 29.10.2019. Garantibevis for membran, datert 29.05.2017.
• Kjøkken med delvis åpen løsning mot entré/gang. Innredning fra 2017 med slette fronter og benkeplater av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med periodisk avtrekk. Komfyrvakt. Automatisk lekkasjestopper.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2024:
• Montert avfuktere i kjeller.

2023:
• Montering av trommel til hageslanger i bakgård og på felles takterrasse.
• Utbytting av callinganlegg til borettslaget.
• Gjennomført service og oppgradering av branngardiner i bakgård.

2022:
• Totalrehabilitering av fasade mot gate og bakgård.
• Oppussing av bakgård.
• Malt felles takterrasse.
• Byttet utekran mot bakgård.
• Satt inn vask i kjeller til trappevask.

2021:
• Skiftet taknedløp til inngangspartiet i C-oppgangen.

2019:
• Installering av branngardiner i bakgården

2018:
• Oppussing av trappeoppgang B

2016:
• Brannsikring av loft og trappeoppganger (branntetting av gjennomganger og rundt leilighetsdører)

2015:
• Utbedring av rekkverk til trapper i oppgang B

2014:
• Råte- og soppbehandling av kjeller.
• Brannsikring av kjeller.

2013:
• Rehabilitering av 4 pipeløp. Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert i regi av borettslaget med stålrør i 2013.
• Skiftet bærende konstruksjon under portrom

2011:
• Totalrehabilitering takterrasse.
• Innstallering en ekstra varmtvannsbereder.

2010:
• Nye takstiger.

2009:
• Bytte av varmtvannsberedere.
• Maling vinduer oppganger.
• Oppussing oppganger og portrom (nytt linoleumsdekke, maling).
• Brannsikringstiltak (brannsikring oppgang kjeller, innstallering brannvarslingssystem, innstallering dørlukkere på alle enheter)

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Hovedformålet er beboelseshus.

Følger reguleringsplan Grunerløkka. Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Grunerløkka, I.B.IV. (plan-ID S-200GO), som er en regulerings- og bebyggelsesplan der det med de unntak som er nevnt i vedtekten bare tillates ført opp beboelseshus.. 26.09.1947

Følger kommuneplan Kommuneplan 2015–2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen vist innenfor Indre by (utviklingsområder) med områdenavn U3.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_2 - Andre sikringssoner i kommuneplanen 2015–2030.

Pågående byggesaker:
Markveien 27 B - bruksendring av areal fra lager til bolig. Saksnummer: 202605189
Helgesens gate 3 B - forespørsel om mulig ulovlig hyblifisering. Saksnummer: 202505994
Helgesens gate 3 - tilbakeføring av fasader. Saksnummer: 202600459
Markveien 25 A - bruksendring av areal i 1. etasje til treningsrom. Saksnummer: 202514211
For nærmere oversikt over pågående byggesaker i nærområdet anbefales det at man som interessent søker opp boligens adresse her: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn

Pågående plansaker:
- Saksnr: 202209792. Saken gjelder: Markveien - Gateopprustning. Sakstype: Detaljregulering.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet, varme i gulv på bad og vedovn i stue.

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett 1000/1000- linje fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnadene.

Parkeringsforhold
Parkering etter områdets bestemmelser.

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Bebyggelse
Området består i all hovedsak av lavblokk og bygårdsbebyggelse.

Adgang til utleie
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 husstanden 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig runn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukere innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger bygningsanmeldelse for bruksforandring fra systue til pakkelokale for plastartikler i Markveien 27, 1. etasje, datert 26.11.1957.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for bruksforandring til pakkelokale for plastartikler i Markveien 27, datert 11.12.1957.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for bruksforandring til pakkelokale for plastartikler i Markveien 27, datert 20.12.1957.
Det foreligger ferdigattest for bruksforandring til pakkelokale for plastartikler i Markveien 27, datert 22.09.1961.
Det foreligger ferdigattest for sammenslåing av leiligheter, innredning av bad og w.c., utskifting av vinduer m.m. i Markveien 27, datert 04.04.1987.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for innredning av leiligheter på loft i Markveien 27, gnr. 228 bnr. 171, datert 03.02.1989.
Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging i Markveien 27, eiendom 228/171/0/0, datert 13.02.2001.
Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging i Markveien 27, eiendom 228/171/0/0, datert 10.02.2015.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av fire balkonger i Markveien 27, eiendom 228/171/0/0, datert 20.04.2017.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom i Markveien 27, eiendom 228/171/0/0, datert 29.10.2019.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Verneklasse/SEFRAK
Bygger er på gul-liste.

Radonmåling
Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt. Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent. Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen. Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Innhold
Loft:
BRA-e 4 kvm: Bod.

1. Etasje:
BRA-i 51 kvm: Entré/gang, bad, soverom og stue og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod mål til 15 kvm i gulvreal (grunnet lav takhøyde)

Standard
Kjøkken:
Kjøkken med delvis åpen løsning mot entré/gang. Innredning fra 2017 med slette fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt nedfelt platetopp. Ventilator med periodisk avtrekk. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad:
Baderom fra 2017 med flislagt gulv med varme, flislagte vegger og himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter og benkeplate av laminat, ovenpåliggende servant med ettgreps armatur, speil og overlys over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører samt dusjarmatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Malte flater.
- Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør-system med stoppekraner er plassert på bad.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.
- Varmtvann: Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
- Oppvarming: Oppvarming med elektrisitet og elektrisk gulvvarme på bad.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i entré, og anlegget er sikret med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen har slukkeutstyr og røykvarsling.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ikke handelen: Vaskemaskin på bad, skoskap i gang og skap over spisebord, TV-benk, vegghengt TV med feste, nattbordslamper, monterte hyller i alle rom, gitarholdere på soverom, skohorn, støvsuger med feste.
Evt. skrue-/spikerhull vil ikke bli sparklet eller malt til overtagelse. Det vil heller ikke bli malt bak veggmonterte møbler til overtagelse.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 51 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 51 m² Entré/gang, bad, soverom og stue og kjøkken.
5. etasje
BRA-e: 4 m² Bod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.
I tillegg har borettslaget en felles takterrasse til fri bruk av beboerne.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,83 meter på stue og 2,72 meter i baderom.

Kommentar til boder:
- Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 6 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.
- Kjellerboden har et totalt gulvareal (GUA) på 15 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er ikke arealet måleverdig som bruksareal.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 5 200 000,-

Info eiendomsskatt
Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Selger oppgir at det betales ca. kr.0,- pr. år i eiendomsskatt. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

Felleskostnader
Kr. 5 391,- /mnd

Felleskostnader inkluderer
Fibernett (1000/1000-linje), varmtvann, tappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, nedbetaling av fellesgjeld, normal drift og vedlikehold.
Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet tilknyttet fellesgjelden.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 280 556,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 5 122 225,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger

dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 5 200 000,- (Prisantydning)
kr. 339 738,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 5 539 738,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 10 390,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 5 550 128,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Servitutter/Rettigheter

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

301/228/171/2:
Heftelser i eiendomsrett:

18.10.2024 - Dokumentnr: 2115383 - Pantedokument
Beløp: NOK 4 300 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

11.10.1928 - Dokumentnr: 924546 - Erklæring/avtale vedr. salg av øl m.v.
Rettighetshaver Ringnes Bryggeri, Oslo.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:171

27.07.2000 - Dokumentnr: 43000 - Fellesobl. for bor.innsk.
Beløp: NOK 965 160
Panthaver: OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AL
Løpenr: 7321416

14.08.2006 - Dokumentnr: 381230 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2006/329029-1

07.04.2025 - Dokumentnr: 394060 - PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/198671-1
2025/198671-1/200 19.02.2025
21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 070 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

Eiendommens rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato

16.10.2026

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

83673927

Om borettslaget

Borettslaget Markveien 27 (org.nr. 954 319 326) ligger i Oslo kommune. Forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).

Markveien 27 ble oppdelt i 2 eierseksjoner ved tinglysning 20.12.1989, der seksjon nr. 1 er et næringslokale og seksjon nr. 2 er et borettslag. Borettslaget består av 11 andelsleiligheter, og det er opplyst om 12 enheter totalt. Byggeår er 1882, og bygningstypen er bygård.

Seksjon nr. 1 er et næringslokale. Seksjon 1 skal dekke 8,1 % av felleskostnadene, ifølge seksjoneringsbegjæringen. Det kreves inn et månedlig beløp, og det foretas årlig avregning.

Av fellesfasiliteter og fellestjenester er det avtale med Renholdsenter AS om trappevask og mattebytter til oppgangene. Renholdet skjer hver 14. dag i sommerhalvåret og ukentlig i vinterhalvåret. Vaktmestertjenester bestilles og utføres i regi av styret. Borettslaget har callinganlegg fra Defigo. Borettslagets fellesvaskeri er avviklet.

Styreleder svarer følgende pr. epost den 13.10.2026 vedr. planlagt rehabilitering: - Er noen planlagt rehabilitering i nærmeste fremtid som vil/er av betydning for ny eier? Vi planlegger ingen rehabilitering i nærmeste fremtid. - Holder dere for tiden på med noe rehabilitering/oppgradering som er av betydning? Vi har akkurat blitt ferdige med rehabilitering av verandaene til 4. etasje i oppgang B og oppgang C. - Evt. økning i fellesgjeld/fellesutgifter? Det planlegges ikke økning i fellesgjeld. Vi planlegger med KPI justering for felleskostnader. - Hvilken pakke av internett/kabel-TV er inkludert i felles kostandene? Vi har Fiber fra Global Connect (1000/1000).

Pågående saker
- 2026: Det har oppstått råteskader i kledningen på verandaene til leilighetene i 4. etasje. Asfaltplatene bak virker også å være fuktholdende. Kledningen stammer trolig fra byggeår og har dermed nådd forventet levetid. Skadeomfanget er spredt, noe som gjør det vanskelig å kun bytte ut deler av kledningen. Styret har innhentet flere tilbud fra 2–3 entreprenører. Det er lite spredning på tilbudene, ca. 250 000 inkl. mva. Kostnaden dekkes av budsjettet og driftskontoen. Styret vil kontrahere en entreprenør som kan utføre vedlikeholdsarbeidet til en kostnadsramme på opptil 300 000 inkl. mva.
- 2026: Fasaden ved inngangspartiet har begynt å løsne og må utbedres. Ifølge entreprenør skyldes dette salting av trappen. Saltet har trengt inn i teglsteinen og ødelegger pussen. Foreslått løsning er å skifte ut de nederste rekkene med teglstein rett ved trappen og etablere ny puss. Styret har innhentet tilbud fra den samme entreprenøren som har gjort fasadearbeidene tidligere. Tilbudet ligger på 90 000 inkl. mva. Styret har satt en ramme på 100 000 for å gjennomføre dette. Kostnaden dekkes av driftskontoen og næringslokalets eventuelle innbetaling.
- 2025: Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 36 styresaker.

Part. Obl. Nr.
5

Innskudd
Kr. 65 520,-

Andel Fellesgjeld
Kr. 339 738,- pr. 12.10.2026

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Borettslaget har for tiden avdragsfrihet knyttet til fellesgjelden. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2027 utgjøre ca kr 470,00 per måned for denne boligen

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 94927046827, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12-10-2026: 5,85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 312
Saldo per 12-10-2026: kr 4864945
Andel av saldo: kr 339739
(siste termin 30-09-2052)
IN-Ordning: Ja

Andel Formue
Kr. 37 038,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026: -2 300.

Årsresultat for 2025: -209 435.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Utbedring av takterrasser: Styret vil kontrahere en entreprenør som kan utføre vedlikeholdsarbeidet til en kostnadsramme på opptil 300.000,- inkl. mva.
- Utbedring av fasade ved inngang næringslokalet: Styret har satt en ramme på 100.000,- for å gjennomføre dette.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sikringsfond
Laget er forsikret mot tap ved manglende betaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen gjelder for inneværende år, og fornyes automatisk ved årsskiftet.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Dyrehold
Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde dyr, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i trappeløp. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet. Dyreeier er pliktig til å overholde de til enhver gjeldende lover og forskrifter om dyrehold (hundeloven, politivedtekter mv.). Det foreligger nærmere bestemmelser rundt dyrehold i borettslagets husordensregler.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget praktiserer dugnad en til to ganger pr. år.

Diverse opplysninger

Diverse
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
17.10.2026

Ansvarlig meglerforetak
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler
Katrine Solvåg, Eiendomsmegler/Daglig leder
Epost: ks@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med .85% av kjøpesum (inkl. mva).
Tilrettelegging kr. 12 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr ved utlegg av takst/foto kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Direkte utlegg dekkes av selger.

Viktig informasjon

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han

burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

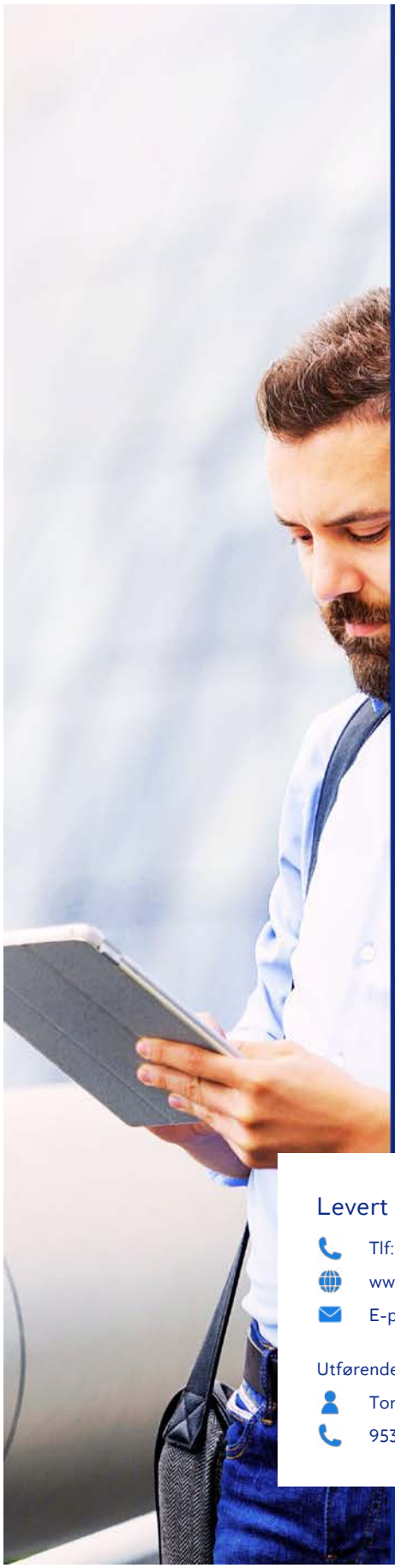
3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.



Markveien 27C

Vedlegg



Anticimex

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Markveien 27C
0554 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/171
Oslo kommune

Rapportdato: 15.10.2026
Befaringsdato: 13.10.2026
Referansenummer: 15086780

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 55 m² (BRA-i: 51 m²)

Totalt bruksareal: 55 m² (BRA-i: 51 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Tom Ivar Stensen
95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.10.2026
Referansenummer	15086780
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-0108/26
Hjemmelshaver/selger	Hedda Basnes Hallquist/Lisebeth Hallquist
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Hedda Basnes Hallquist.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5 °C.
Rapportdato	15.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Markveien 27C
Postnummer/sted	0554 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/171
Seksjonsnr./Andelsnr.	2/5
Tomt	Eiet tomt: 404 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1893		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet bakgård med belegningsstein og takterrasse.Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Bolig oppført i 1893. Grunnmur av naturstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Halvvalmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
1. etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	9	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		4		4	
		Bod.			
1.Etasje	51			51	
	Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.				
SUM	51	4		55	
	Total bruksareal: 55 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,83 meter på stue og 2,72 meter i baderom.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasse og bakgård med sykkelparkering.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 6 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.
Kjellerboden har et totalt gulvareal (GUA) på 15 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er ikke arealet måleverdig som bruksareal.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 11.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan- og fasadetegning, datert 27.11.1984.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende rehabilitering av våtrom, datert 29.10.2019.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Samsvarserklæringer.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Garantibevis for membran, datert 29.05.2017.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2017. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter og benkeplate av laminat. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overlys over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og håndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksvifte på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Fordelerskap og fordelerstammer

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot entré/gang. Innredning fra 2017 med slette fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med periodisk avtrekk. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner er plassert på bad. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran

TGIU Innvendig stakeluke — Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom 1 og i entré. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert i regi av borettslaget med stålrør i 2013.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1 Skorsteiner inne i boligen — Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1.Etasje

TG 1 1.Etasje — Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
I kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.
I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1982).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer viser begynnende tegn til slitasje med noe redusert åpne lukkefunksjon, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort vesentlige oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens brannteknisk krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

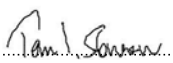
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0108/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lisebeth Hallquist	Hedda Basnes Hallquist

Gateadresse
Markveien 27C

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 17-0108/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Iht. forrige selgers egenerklæringsskjema ble bad pusset opp i 2017
Arbeid utført av	Reidar Hagen Eiendom og Håndverkertjenester AS (iht. forrige selgers egenerklæringsskjema)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran på bad i 2017 iht. forrige selgers egenerklæringsskjema

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Iht. forrige selgers egenerklæringsskjema: nytt sluk, nytt rør i rør-system, nytt fordelingsskap på bad, samt nye rør, avløp og lekkasjestopp på kjøkken
Arbeid utført av	Rørlegger Øst AS (iht. forrige selgers egenerklæringsskjema)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært noe dårlig trekk tidligere. Det er nå knyttet egen vifte til pipeløpet i oppgangen som skrus på når det fyres i peisen for ekstra tilluft. Pipeløpet ble rehabilitert med nye stålrør i 2013.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevt gulv i gangen

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut alle sikringer og overspenningsvern i sikringsskapet i 2025. Dimmere i stue og gang ble også byttet ut. I 2023 ble dimmere på bad og kjøkken byttet ut, og det ble montert LED-lyslist under overskap på kjøkkenet. Iht. forrige selgers egenerklæringsskjema ble alt elektrisk anlegg i leiligheten byttet i 2017.
Arbeid utført av	Bravida (2025), Elektrisk Kompagni AS (2023), Iht. forrige selgers egenerklæringsskjema: Oslo Elektro Tech AS (2017)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 17-0108/26

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasade og bakgård ble pusset opp i regi av borettslaget i 2022.
Arbeid utført av	Lars E. Strand

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er oppstått en uenighet mellom borettslaget og næringslokalet knyttet til tolkning av avtalen mellom partene, herunder hvilke kostnader som skal dekkes av hvem.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært råteskader i kledningen på verandaene til leilighetene i 4. etasje. Dette ble utbedret i september/oktober 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0108/26

Document reference: 17-0108/26

Tilleggskommentar

Vegger i stue og gang ble malt i 2024. Kjøkken, bad og vinduskarmer ble malt i 2026. Noen av vinduene kan være trege ved åpning/lukking.

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0108/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisebeth Hallquist	7664d2931d72f1be3630bf57a23fe952807dd2c1	11.10.2026 13:52:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hedda Basnes Hallquist	f82db3f352b784ee5d519861043fd897498ae5ff	11.10.2026 13:48:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0108/26

→ 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

Boligopplysninger:

Borettslaget Markveien 27		**Vår ref.:**	170/5	**Fødselsdato eier:**	27.07.1995
Markveien 27 B		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	10.06.1996
0554 OSLO		**Eiere:**	Hedda Basnes Hallquist, Lisebeth Sjøen		
Organisasjonsnr:	954 319 326	**Andelsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 391**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 751
	Renter IN-lån	1 640

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	339 738	Gjeld siste årsoppg.:	339 738
Klient ajourf. lån:	5 069 945	Klient gj. s. årsoppg.:	5 069 945

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927046827, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.10.2026: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 312

Saldo per 12.10.2026: 4 864 945

Andel av saldo: 339 739

Første termin: 30.08.2026Neste avdrag: 30.06.2027 (siste termin 30.09.2052)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2027 utgjøre ca kr 470,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gilles Vanvuchelen
Adresse:	Markveien 27 C
Postnr/-sted:	0554 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 12.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	339 738	Andre inntekter:	1 980
Annen formue:	37 038	Utgifter:	21 861		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	65 520
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1882
Gårds/bruksnr:	228/171
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	83673927

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1980	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Borettslaget Markveien 27		**Vår ref.:**	170/5	**Fødselsdato eier:**	27.07.1995
Markveien 27 B		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	10.06.1996
0554 OSLO		**Eiere:**	Hedda Basnes Hallquist, Lisebeth Sjøen		
Organisasjonsnr:	954 319 326				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	170-010	P-rom	53
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELT
Husleien dekker alle utgiftskategorier. Brl. har pant for skyldig husleie ifølge leiekontrakten.
Markveien 27 ble oppdelt i 2 eierseksjoner ved tinglysning 20.12.1989, der seksjon nr 1 er et næringslokale og seksjon nr 2 er et borettslag. Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

NÆRINGSSEKSJON
Seksjon 1 skal dekke 8,1 % av felleskostnader (iflg seksjoneringsbegjæring). Det kreves inn et månedlig beløp,. Man foretar årlig avregning.

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

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

PARKERING
Borettslaget har ingen parkeringsplasser eller garasjer.

IN-LÅN
Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån med nr. 94927046827.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

NØKLER, SKILT
Borettslaget har callinganlegg fra Defigo.
Nøkler til felles inngangsdører bestilles via styret. Dersom beboer mister en systemnøkkel, skal dette meldes til styret. Nye/ekstra kopi av systemnøkler og postkasseskilt bekostes av andelseier.

BREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget Markveien 27 har avtale med Global Connect for leveranse av fibernett 1000/1000-linje.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Borettslaget Markveien 27 har avtale med Renholdsenter AS til trappevask/mattebytter til oppgangene. Renholdet skjer hver 14. dag i sommerhalvåret og ukentlig i vinterhalvåret.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Borettslaget Markveien 27	**Vår ref.:**	170/5	**Fødselsdato eier:**	27.07.1995
Markveien 27 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	10.06.1996
0554 OSLO	**Eiere:**	Hedda Basnes Hallquist, Lisebeth Sjøen		

Organisasjonsnr: 954 319 326

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SIKRINGSORDNING
Laget er forsikret mot tap ved manglende betaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen gjelder for inneværende år, og fornyes automatisk ved årsskiftet.

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET MARKVEIEN 27

Fastsatt i generalforsamling i 1999. Endret på generalforsamling 11.04.2022.

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. RO I LEILIGHETEN

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Ved eventuelle klager, plikter andelseieren å etterkomme disse. Det skal være alminnelig ro inne og ute i borettslaget mellom kl. 23 og 07, og helligdagsfreden må respekteres. Støyende oppussing skal ikke forekomme i tidsrommet lørdag etter kl. 18.00 frem til mandag kl. 07.00.

Ved fester eller annen støy utover de generelle bestemmelsene, skal det gis nabovarsel minst 2 dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider o.l.

3. RENHOLD

I tillegg til renhold i sin egen leilighet, plikter andelseieren å ta del i felles renhold. Samtlige plikter å holde fellesarealer herunder loft, takterrasse, kjeller og oppganger fritt for søppel og avfall.

4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte andelseier.

Ved ombygging av leiligheten må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget. Alle arbeider tilknyttet ombygging, elektriske anlegg eller rør/vann gjøres under forutsetning av at installasjonen blir utført av fagfolk og til enhver tid forskriftsmessig måte.

Hvis det oppdages veggdyr eller andre skadedyr i leiligheten, må dette straks meldes til styret.

Beboere er selv ansvarlige for at sluk og avløp er åpne, og at alt håndverksarbeid utføres på en forsvarlig og fagkyndig måte.

Verandagulv vedlikeholdes av andelseier, og regnes for innvendig vedlikehold.

5. AVFALL

Det er ikke tillatt å mellomlagre søppel i fellesarealene, verken innendørs eller utendørs uten samtykke fra styret. Avfall skal kildesorteres og emballeres i fargede poser jmf. bestemmelsene til bymiljøetaten angående kildesortering i Oslo. Avfall og papp kastes egne søppeldunkene som er plassert i bakgård. Glass/metall skal kastes i egne konteinere.

Det er strengt forbudt å kaste løst avfall, brennende gjenstander og oljeavfall i søppelkassene.

Skarpe gjenstander og glass må emballeres ekstra godt. Store gjenstander leveres ved

vår- og høstrenovasjon, og må ikke oppbevares på fellesarealene. Spesialavfall leveres på

egne leveringspunkter for spesialavfall."

6. FELLES VASKERIET

Borettslagets fellesvaskeri er avviklet.

7. FELLES TAKTERRASSE

Det skal tas hensyn til nærliggende naboer, og støyende aktiviteter, som for eksempel musikk, skal opphøre kl. 22.00.

Takterrassen skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bruker bli belastet med rengjøringskostnaden. Når man forlater takterrassen, skal den etterlates i samme stand som man ønsker å finne den i.

Du er velkommen til å bruke møblene på takterrassen. Alle møbler på takterrassen er borettslagets eiendom og må behandles med varsomhet.

Det er ikke tillatt med bruk av lys/fakler eller fyrverkeri på takterrassen.

Dersom skader påføres møbler, vegger, rekkverk eller sprinkleranlegg må styret informeres umiddelbart. Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og begrensninger i tilgangen på takterrassen. Meld fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.

Dersom takterrassen blir dobbeltbooket på merkedager, vil dette avgjøres via loddtrekning av styret.

7. BALKONGER

Risting og lufting av tøy gjennom vinduer eller over balkonggelendre er ikke tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

Det må innhentes forhåndstillatelse fra styret før markiser, skilt mm. kan monteres på balkongene.

Blomsterkasser må sikres forsvarlig.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongene.

Grilling:

- På balkongene er det kun tillat med elektrisk- eller gassgrill. Kullgrill er strengt forbudt.

- Grilling medfører ofte en del mat-os som ikke alle naboene setter pris på. Vis hensyn til hverandre!

- Gassflasker til gassgriller skal oppbevares utendørs (på balkongen) også i vinterhalvåret.

Det er forbudt å oppbevare disse innendørs både i leiligheten eller i boder.

7. OPPVARMING OG LUFTING

Leilighetene må holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser.

Lufting skal primært skje gjennom spalteventilene, luftelukene og avtrekksventilene på kjøkken og bad. Avtrekksventilene må ikke tildekkes.

Det er ikke tillatt å montere vifter i luftelukene eller avtrekksventilene.

8. KJELLER OG LOFT

Beboerne deler ansvaret for renhold i kjeller og på loft.

Lufting må skje med varsomhet slik at ikke frostskader oppstår, eller uvedkommende kommer inn. Alle dører skal være låst.

Det er forbudt å bruke fellesarealene til oppbevaring med mindre styret gir tillatelse til det.

Det er strengt forbudt å bruke ild eller levende lys.

Røyking er forbudt i fellesarealer som kjeller, loft og oppganger. Røyking er tillatt i fellesarealer utendørs når det begrenses slik at det ikke er til sjenanse eller plage for andre beboere i form av lukt eller forsøpling.

9. ANDRE FELLESROM

Inngangsdørene til oppgangene, takterrassen, kjeller og loft skal alltid være låst.

Alle rømningsveier skal holdes fri for hindringer. Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres på anviste steder i bakgård eller i egen bod. Det er ikke tillatt å benytte bakgård til parkeringsplass for motorsykkel og lignende.

10. Dyrehold:

Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde dyr, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i trappeløp. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.

Ved ønske om dyrehold skal beboer rette seg etter følgende regler:

- Dyreeier er pliktig til å overholde de til enhver gjeldende lover og forskrifter om dyrehold (hundeloven, politivedtekter mv.).
- Dyreeier plikter å sørge for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse for andre beboere i borettslaget.
- Hunder skal føres i bånd på borettslaget eiendom. Dyreeier er pliktig til straks å fjerne ekskrementer hunder etterlater seg.
- Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for skader dyr måtte påføre person eller eiendom.
- Dersom reglene om dyrehold ikke overholdes skal styret gi skriftlig advarsel til dyreeier. Dersom overtredelsen ikke opphører kan styret kreve at dyreholdet opphører.

11. MATING AV FUGLER OG DYR

All utlegging av mat på borettslagets område er strengt forbudt.

12. UT- OG INNFLYTTING

Ved utflytting plikter andelseieren å sørge for at leiligheten blir skikkelig rengjort, og at alt avfall blir kjørt bort. Den som flytter må også sørge for å levere alle nøkler og andre ting som tilhører borettslaget. Ny beboer må påse at evt. avfall kjøres bort.

13. SKADEANSVAR

Andelseierne vil bli holdt økonomisk ansvarlige for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påføres borettslaget av andelseieren eller hans/hennes familiemedlemmer eller besøkende.

14 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av leiekontrakten mellom borettslaget og andelseierne. Brudd på reglene er derfor det samme som misligholdelse av leiekontrakten, noe som kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

15 GYLDIGHET OG BRUK

Husordensreglene er en del av den totale leiekontrakten mellom andelseierne og borettslaget. De har gyldighet sammen med selve leiekontrakten, vedtektene for borettslaget, samt øvrige vedtekter og reglement som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

16 ENDRINGER

Alle forslag til endringer må leveres skriftlig til borettslagets styre, og de vil deretter bli behandlet på første ordinære generalforsamling. Endringsforslagene krever simpelt flertall for å bli vedtatt.

17. STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp, må sendes skriftlig til styret. Styret kan kontaktes på epost:

Markveien27@gmail.com

VEDTEKTER FOR

BORETTSLAGET MARKVEIEN 27

Vedtatt på generalforsamling 23.9.1982, endret på generalforsamling 26.04.2006. Endret på generalforsamling 11.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

(1) Borettslagets navn er Borettslaget Markveien 27. Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget Markveien 27 er oppdelt i to eierseksjoner ved tinglysning 20.12.1989. Totalt består Markveien 27 av 854 eierandeler hvor seksjon nr. 1 er et næringslokale med 69 andeler og seksjon nr. 2 er et borettslag med 785 andeler. Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

(3) Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (bruksrett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med denne. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

(4) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Ansvarsbegrensning

(1) Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

(1) Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2. Andeler, andelseiere

2.1 Andeler

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 1 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 ledet 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) En kreditor kan eie 1 eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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, men erververen må godkjennes av borettslaget for å få rett til å bruke boligen. Godkjenning kan kun nektes når det foreligger saklig grunn for det.

(2) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med kapittel 2 i vedtektene.

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

(4) Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

(1) Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

4. Bruk av andelen

4.1 Andelseiers rett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Overlating av bruk til andre

(1) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 husstanden 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig runn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukere innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

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

(6) Borettslaget kan kreve et honorar forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier. Se punkt 6-1 (5).

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig 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. Montering av kjøkkenvifter med avtrekk eller avtrekk til bad kan ikke gjøres uten forhåndssamtykke fra styret. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv.- er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Andelseier har ikke lov til å trekke rør utenfor sin leilighet i forbindelse med oppussing. Dette inkluderer å gå gjennom brannmur i kjeller.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiers 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, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), apparater, brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier 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) Andelseier 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) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier 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.

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 andelseier.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller 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 andelseier 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, jfr. 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) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av seksjoneringsbegjæring. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

(3) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

(4) Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

(5) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av andelseier som har søkt, se punkt 4.2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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

(1) 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

(1) Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse. Ref. punkt 7.3 (1).

(2) Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

7.3 Fravikelse

(1) Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 7.1. og borettslagsloven § 5-23.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to 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.

(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, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
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. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

(1) 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 boligbyggelaget.

(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

(1) 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

(1) 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

(1) Hver andel gir rett til 1 stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn 1 andel har likevel bare 1 stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 1 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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

(1) 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

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

11.2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Borettslaget Markveien 27

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 27.05.2026, kl 19:00

Sted: digitalt på Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til markveien27@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Markveien 27 onsdag 27.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:
https://teams.microsoft.com/meet/32602993483780?p=V9oR6EzFDKNO6jqKoy

Møte-ID: 326 029 934 837 80

Passord: Cs7jF9Rm

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

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Borettslaget Markveien 27

Onsdag 27.05.2026, kl 19:00
digitalt på Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Markveien 27

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 15.000.

4. Orienterings- og diskusjonssaker

4.1 Utbedring av takterrasser

Det har oppstått råteskader i kledningen på verandaene til leilighetene i 4. etasje. Asfaltplatene bak virker også å være fuktholdende. Kledningen stammer trolig fra byggeår og har dermed nådd forventet levetid. Skadeomfanget er spredt. Dette gjør det vanskelig å kun bytte ut deler av kledningen.

Styret har innhentet flere tilbud (2-3 entreprenører). Det er lite spredning på tilbudene (ca. 250.000,- inkl. mva). Kostnaden dekkes av budsjettet og driftskontoen.

Styret vil kontrahere en entreprenør som kan utføre vedlikeholdsarbeidet til en kostnadsramme på opptil 300.000,- inkl. mva.

4.2 Utbedring av fasade ved inngang næringslokalet

Fasaden ved inngangspartiet har begynt å løsne og må utbedres. Ifølge entreprenør skyldes dette salting av trappen. Saltet har trengt inn i teglsteinen og ødelegger pussen. Foreslått løsning er å skifte ut de nederste rekkene med teglstein rett ved trappen og etablere ny puss. Styret har innhentet tilbud fra den samme entreprenøren som har gjort fasadearbeidene tidligere. Tilbudet ligger på 90.000,-

inkl. mva.

Styret har satt en ramme på 100.000,- for å gjennomføre dette. Kostnaden dekkes av driftskontoen og næringslokalets evt. innbetaling.

5. Forslag

5.1 Beslutning om prosess ovenfor næringslokalet

Bakgrunn

I kjølvannet av oppussingsarbeidene på fasaden har det oppstått en uenighet mellom borettslaget og næringslokalet knyttet til tolkningen av avtalen som ble inngått mellom partene i 2010 om hvilke kostnadert skal dekke. Avtalen fastslår at næringslokalet skal bidra til kostnader knyttet til bygningsmessig vedlikehold, men er fritatt for vedlikehold av blant annet bakgård og portrom, forutsatt at disse ikke benyttes av næringslokalet.

Borettslaget legger til grunn at fritaket gjelder løpende og mindre vedlikehold som ikke knytter seg til selve bygningskroppen, som for eksempel utskifting av lyspærer og tilsvarende driftsoppgaver, samt innkjøp av blomster, sykkelstativ ol. Fasadearbeidene knytter seg til selve bygningskroppen og anses derfor som bygningsmessig vedlikehold, noe som etter borettslagets syn faller inn under næringslokalets betalingsplikt.

Næringslokalet tolker avtalen annerledes, og mener de er unntatt betalingsplikt av fasadearbeidene som er gjort på bygningskroppen i bakgård og portrom etter avtalen som foreligger mellom partene.

Økonomiske konsekvenser

Tvisten har fått direkte økonomiske konsekvenser for borettslaget. Næringslokalet har nektet å betale deler av sin andel av fasadearbeidene, og har senere også unnlatt å betale felleskostnader i påvente av at uenigheten blir avklart.

Tvistesummen fra borettslagets side utgjør:

kr 100.000 i utestående krav

ca. kr 15.000 i forsinkelsesrenter

Saksomkostninger

Næringslokalet har på sin side fremsatt krav om tilbakebetaling av kostnader de tidligere har betalt for fasadearbeidet, uten å spesifisere beløpets størrelse.

Styret har over en periode på nærmere to år brukt betydelige ressurser på å forsøke å inndrive kravene og komme til enighet om tolkningen av avtalen, uten å lykkes.

Juridisk prosess

Som følge av den fastlåste situasjonen har borettslaget engasjert advokat som representant i saken. Tvisten er nå brakt inn for forliksrådet, med behandling berammet til 9. juni. Styret vil møte i forliksrådet den 9. juni 2026.

Styret ønsker at generalforsamlingen tar stilling til om styret kan inngå et forlik og hva dette forliket kan innebære. Dersom næringslokalet avviser alle våre forsøk på forlik, blir det dom fra forliksrådet. Dommen kan ankes.

Slik styret ser det foreligger det i hovedsak tre alternativer:

Alternativ 1: Redusert krav i bytte for enighet om tolkning av avtalen

Borettslaget går med på å redusere kravet (f.eks. halvering av tvistesum og droppe forsinkelsesrenter) i bytte for at næringslokalet avgir en protokollført enighet om vår tolkning av avtalen.

Fordel: Enighet om tolkning av avtalen dersom næringslokalet går med på det (positiv for fremtiden). Viser velvilje ovenfor forliksrådet dersom næringslokalet ikke går med på det (kan være positiv mtp dommen).

Ulempe: Vi dekker deler av næringslokalets felleskostnader for 2023, 2024 og 2025 dersom næringslokalet går med på det.

Alternativ 2: Droppe forsinkelsesrenter uten enighet om tolkning av avtalen

Borettslaget går med på å droppe forsinkelsesrenter uten protokollført enighet om vår tolkning av avtalen.

Fordel: Viser litt velvilje ovenfor forliksrådet dersom næringslokalet ikke går med på det. Kan tolkes ved senere anledninger om at næringslokalet implisitt har anerkjent vår tolkning av avtalen siden de betaler tvistesummen fullt ut.

Ulempe: Ingen protokollført enighet om vår tolkning av avtalen dersom næringslokalet går med på det.

Alternativ 3: Be direkte om dom fra forliksrådet

Borettslaget gjør ingen forsøk på å komme til enighet og legger utfallet til saken i hendene til forliksrådet.

Fordel: Gjør det tydelig at borettslaget ønsker at avtalens tolkning blir bedømt.

Ulempe: Viser lite velvilje ovenfor forliksrådet. Lite kontroll over dommen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret mandat til å gå videre med alternativ 1, 2 eller 3.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har ett år igjen av sin periode: Gilles Vanvuchelen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Katrine Solvåg (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Hedda Hallquist

Forslag til vedtak: Styret ønsker flere i borettslaget inn i styret.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Olav Chen (stiller til gjenvalg)

Kathrine Torday Gulden (stiller til gjenvalg)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 27.05.2026

Styret i Borettslaget Markveien 27

Styreleder, Gilles Vanvuchelen
Styremedlem, Katrine Sætervik Solvåg
Styremedlem, Hedda Basnes Hallquist
Varamedlem, Olav Chen
Varamedlem, Kathrine Torday Gulden

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Markveien 27

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gilles Vanvuchelen
Styremedlem, Katrine Sætervik Solvåg
Styremedlem, Hedda Basnes Hallquist
Varamedlem, Olav Chen
Varamedlem, Kathrine Torday Gulden

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på markveien27@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Markveien 27

Borettslaget Markveien 27 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954 319 326. Borettslaget inneholder 11 boligenheter.

Borettslaget Markveien 27 deler eiendommen med et næringslokale. Eiendommen er seksjonert i to seksjoner, én næringseksjon og én samleeseksjon bolig (Borettslaget Markveien 27).

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Markveien 27 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Markveien 27 har avtale med Renholdsenter AS til trappevask/mattebytter til

oppgangene. Renholdet skjer hver 14. dag i sommerhalvåret og ukentlig i vinterhalvåret.

Vaktmestertjenester bestilles/utføres i regi av styret.

Fibernett

Borettslaget Markveien 27 har avtale med Global Connect for leveranse av fibernett 1000/1000-linje.

Nøkler

Borettslaget har callinganlegg fra Defigo.

Nøkler til felles inngangsdører bestilles via styret. Dersom beboer mister en systemnøkkel, skal dette meldes til styret. Nye/ekstra kopi av systemnøkler bekostes av andelseier.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Markveien 27, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Markveien 27 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 83673927.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Rehabilitering/større vedlikehold utført i regi av borettslaget:

2024: Montert avfuktere i kjeller.

2023: Montering av trommel til hageslanger i bakgård og på felles takterrasse. Utbytting av

callinganlegg til borettslaget. Gjennomført service og oppgradering av branngardiner i

bakgård.

2022: Totalrehabilitering av fasade mot gate og bakgård. Oppussing av bakgård. Malt felles

takterrasse. Byttet utekran mot bakgård og satt inn vask i kjeller til trappevask.

2021: Skiftet taknedløp til inngangspartiet i C-oppgangen.

2019: Installering av branngardiner i bakgården

2018: Oppussing av trappeoppgang B

2016: Brannsikring av loft og trappeoppganger (branntetting av gjennomganger og rundt

leilighetsdører)

2015: Utbedring av rekkverk til trapper i oppgang B

2014: Råte- og soppbehandling av kjeller. Brannsikring av kjeller.

2013: Rehabilitering av 4 pipeløp

2013: Skiftet bærende konstruksjon under portrom

2011: Totalrehabilitering takterrasse. Innstallering en ekstra varmtvannsbereder.

2010: Nye takstiger.

2009: Bytte av varmtvannsberedere. Maling vinduer oppganger. Oppussing oppganger og

portrom (nytt linoleumsdekke, maling). Brannsikringstiltak (brannsikring oppgang kjeller,

innstallering brannvarslingssystem, innstallering dørlukkere på alle enheter)

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 36 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, mindre vedlikehold, dugnad mm.

07.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Markveien 27

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	949 578	890 598	933 564	984 363
Sum		**949 578**	**890 598**	**933 564**	**984 363**
Sum		**949 578**	**890 598**	**933 564**	**984 363**
Forretningsførsel og revisjon	2	81 039	62 646	66 500	67 500
Lønn og honorar	3, 4	17 115	17 115	17 115	17 115
Vedlikehold	5	270 610	63 144	100 000	107 500
Eksterne tjenester	6	66 456	36 254	11 000	58 000
Kabel-tv og bredbånd		48 708	48 708	51 000	51 000
Forsikring		84 036	75 805	81 000	81 000
Kommunale avgifter		199 578	184 414	206 000	226 000
Brensel og strøm		79 010	73 478	82 000	70 000
Andre driftsutgifter	7	39 850	41 279	15 000	28 100
Sum		**886 402**	**602 843**	**629 615**	**706 215**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**63 175**	**287 756**	**303 949**	**278 148**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**63 175**	**287 756**	**303 949**	**278 148**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	22 888	27 746	1 500	0
Rentekostnad	9	302 146	309 002	305 449	280 448
Andre finansposter	10	6 647	6 047	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-272 611**	**-275 210**	**-303 949**	**-280 448**
Årsresultat	**11**	**-209 435**	**12 546**	**0**	**-2 300**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-55	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-209 490**	**12 546**	**0**	**-2 300**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	5 173 951	5 173 951
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**5 173 951**	**5 173 951**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		78 963	47 801
Forskuddsbetalte kostnader	14	91 050	82 494
Andre fordringer		29 788	13 663
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		399 029	645 434
Innestående på særvilkår		69 547	70 342
Sum omløpsmidler		**668 377**	**859 734**
SUM EIENDELER		**5 842 327**	**6 033 685**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	1 100	1 100
Annen egenkapital 1.1		-101 668	-114 214
Årets resultat	11	-209 435	12 546
Sum egenkapital	**16**	**-310 004**	**-100 568**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	5 069 945	5 070 000
Borettsinnskudd		965 172	965 172
Sum langsiktig gjeld		**6 035 117**	**6 035 172**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 901	84 394
Skyldig off. myndigheter		0	5 180
Påløpne renter		1 556	1 690
Annen kortsiktig gjeld		4 756	7 817
Sum kortsiktig gjeld		**117 214**	**99 081**
Sum gjeld		**6 152 331**	**6 134 253**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 842 327**	**6 033 685**

Oslo 30.04.26
Styret i Borettslaget Markveien 27

Sted:_____, dato:_____

Gilles Vanvuchelen	Hedda Basnes Hallquist	Katrine Sætervik Solvåg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

170 Borettslaget Markveien 27

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	594 504	566 232	594 519	671 806
3602 Leieinntekt	41 111	19 014	20 000	18 106
3605 Leieinntekter fellesarealer	13 596	13 200	13 596	14 003
3607 Renter og avdrag	203 648	292 152	305 449	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	96 718	0	0	280 448
Sum	**949 578**	**890 598**	**933 564**	**984 363**

Noter 170 Borettslaget Markveien 27

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 375	5 125	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar	51 132	48 918	51 000	52 000
Annen regnskapsførsel	24 532	8 603	10 000	10 000
Sum	**81 039**	**62 646**	**66 500**	**67 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	15 000	15 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115	2 115	2 115
Sum	**17 115**	**17 115**	**17 115**	**17 115**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	236 890	16 798	100 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	26 494	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	39 302	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 227	7 045	0	7 500
Sum	**270 610**	**63 144**	**100 000**	**107 500**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	32 148	29 685	0	30 000
6725 Juridisk rådgivning	14 638	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	19 670	6 569	11 000	28 000
Sum	**66 456**	**36 254**	**11 000**	**58 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	17 447	23 751	0	16 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	360	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 187	3 983	0	4 500
7770 Bank og kortgebyrer	2 775	2 564	0	2 600
7772 Andre gebyrer	12 500	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 942	10 621	15 000	5 000

Noter 170 Borettslaget Markveien 27 Orgnr: 954319326

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	**39 850**	**41 279**	**15 000**	**28 100**

Noter 170 Borettslaget Markveien 27

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	19 230	27 584	1 500	0
8059 Andre renteinntekter	3 658	162	0	0
Sum	**22 888**	**27 746**	**1 500**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 9492.70.46827	302 146	309 002	305 449	280 448
Sum	**302 146**	**309 002**	**305 449**	**280 448**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	6 647	6 047	0	0
Sum	**6 647**	**6 047**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**760 653**	**748 107**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-209 435	12 546
Avdrag langsiktig lån	-55	0
B. Årets endring i disponible midler	**-209 490**	**12 546**
C. Disponible midler 31.12	**551 163**	**760 653**

Note 12 - Bygninger

Laget ble stiftet 23.09.1982. Bygningene ble anskaffet i 1882. Opprinnelig anskaffelsesverdi er ikke kjent, men bokført verdi er kr 5 173 951. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Noter 170 Borettslaget Markveien 27 Orgnr: 954319326

Note 13 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 173 951
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 173 951
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 173 951

Antatt levetid i år :

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	86 848	78 435
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 202	4 059
Sum	**91 050**	**82 494**

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 11 andeler á kr 100.

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Noter 170 Borettslaget Markveien 27

Note 17 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av eksisterende lån og opplåning til rehabilitering av fasade
Lånenummer:	**94927046827**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.10.2052
Opprinnelig lånebeløp:	5 070 000
Lånesaldo 01.01:	5 070 000
Avdrag i perioden:	55
Lånesaldo 31.12:	**5 069 945**
Saldo 5 år frem i tid:	4 521 232

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927046827	2	620 676	1 241 352
	1	561 875	561 875
	2	535 742	1 071 484
	2	444 274	888 548
	1	431 207	431 207
	1	405 073	405 073
	1	339 739	339 739
	1	130 669	130 669

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 94927046827 har første avdrag 30.06.2027 med kr 7 237	2	620 676	923
	1	561 875	836
	2	535 742	797
	1	444 274	661
	1	431 207	641
	1	405 073	603
	1	339 739	505
	1	444 274	356
	1	130 669	194

Kommentarer til lån

Borettslagets pantelån og borettsinnskudd kr 965 172 er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 5 173 951.

Noter 170 Borettslaget Markveien 27 Orgnr: 954319326

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Markveien 27.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Markveien 27

Styreleder	Gilles Vanvuchelen (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Katrine Sætervik Solvåg (sign.)	07.05.2026
Styremedlem	Hedda Basnes Hallquist (sign.)	11.05.2026

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Markveien 27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Markveien 27 som viser et underskudd på NOK 209 435. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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.

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 for MKE, 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.

Lillestrøm, 13. mai 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

13.05.2026 16:59:47

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Markveien 27 onsdag 27.05.2026 kl. 19:00 - digitalt på Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Markveien 27

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Stian Paulsen Michalsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 15 000.

4. Orienterings- og diskusjonssaker

4.1 Utbedring av takterrasser

Det har oppstått råteskader i kledningen på verandaene til leilighetene i 4. etasje. Asfaltplatene bak virker også å være fuktholdende. Kledningen stammer trolig fra byggeår og har dermed nådd forventet levetid. Skadeomfanget er spredt. Dette gjør det vanskelig å kun bytte ut deler av kledningen.

Styret har innhentet flere tilbud (2-3 entreprenører). Det er lite spredning på tilbudene (ca. 250.000,- inkl. mva). Kostnaden dekkes av budsjettet og driftskontoen.

Styret vil kontrahere en entreprenør som kan utføre vedlikeholdsarbeidet til en kostnadsramme på opptil 300.000,- inkl. mva.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Utbedring av fasade ved inngang næringslokalet

Fasaden ved inngangspartiet har begynt å løsne og må utbedres. Ifølge entreprenør skyldes dette salting av trappen. Saltet har trengt inn i teglsteinen og ødelegger pussen. Foreslått løsning er å skifte ut de nederste rekkene med teglstein rett ved trappen og etablere ny puss. Styret har innhentet tilbud fra den samme entreprenøren som har gjort fasadearbeidene tidligere. Tilbudet ligger på 90.000,- inkl. mva.

Styret har satt en ramme på 100.000,- for å gjennomføre dette. Kostnaden dekkes av driftskontoen og næringslokalets evt. innbetaling.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Beslutning om prosess ovenfor næringslokalet

Bakgrunn

I kjølvannet av oppussingsarbeidene på fasaden har det oppstått en uenighet mellom borettslaget og næringslokalet knyttet til tolkningen av avtalen som ble inngått mellom partene i 2010 om hvilke kostnadert skal dekke. Avtalen fastslår at næringslokalet skal bidra til kostnader knyttet til bygningsmessig vedlikehold, men er fritatt for vedlikehold av blant annet bakgård og portrom, forutsatt at disse ikke benyttes av næringslokalet.

Borettslaget legger til grunn at fritaket gjelder løpende og mindre vedlikehold som ikke knytter seg til selve bygningskroppen, som for eksempel utskifting av lyspærer og tilsvarende driftsoppgaver, samt innkjøp av blomster, sykkelstativ ol. Fasadearbeidene knytter seg til selve bygningskroppen og anses derfor som bygningsmessig vedlikehold, noe som etter borettslagets syn faller inn under næringslokalets betalingsplikt.

Næringslokalet tolker avtalen annerledes, og mener de er unntatt betalingsplikt av fasadearbeidene som er gjort på bygningskroppen i bakgård og portrom etter avtalen som foreligger mellom partene.

Økonomiske konsekvenser

Tvisten har fått direkte økonomiske konsekvenser for borettslaget. Næringslokalet har nektet å betale deler av sin andel av fasadearbeidene, og har senere også unnlatt å betale felleskostnader i påvente av at uenigheten blir avklart.

Tvistesummen fra borettslagets side utgjør:

kr 100.000 i utestående krav

ca. kr 15.000 i forsinkelsesrenter

Saksomkostninger

Næringslokalet har på sin side fremsatt krav om tilbakebetaling av kostnader de tidligere har betalt for fasadearbeidet, uten å spesifisere beløpets størrelse.

Styret har over en periode på nærmere to år brukt betydelige ressurser på å forsøke å inndrive kravene og komme til enighet om tolkningen av avtalen, uten å lykkes.

Juridisk prosess

Som følge av den fastlåste situasjonen har borettslaget engasjert advokat som representant i saken. Tvisten er nå brakt inn for forliksrådet, med behandling berammet til 9. juni. Styret vil møte i forliksrådet den 9. juni 2026.

Styret ønsker at generalforsamlingen tar stilling til om styret kan inngå et forlik og hva dette forliket kan innebære. Dersom næringslokalet avviser alle våre forsøk på forlik, blir det dom fra forliksrådet. Dommen kan ankes.

Slik styret ser det foreligger det i hovedsak tre alternativer:

Alternativ 1: Redusert krav i bytte for enighet om tolkning av avtalen

Borettslaget går med på å redusere kravet (f.eks. halvering av tvistesum og droppe forsinkelsesrenter) i bytte for at næringslokalet avgir en protokollført enighet om vår tolkning av avtalen.

Fordel: Enighet om tolkning av avtalen dersom næringslokalet går med på det (positiv for fremtiden). Viser velvilje ovenfor forliksrådet dersom næringslokalet ikke går med på det (kan være positiv mtp dommen).

Ulempe: Vi dekker deler av næringslokalets felleskostnader for 2023, 2024 og 2025 dersom næringslokalet går med på det.

Alternativ 2: Droppe forsinkelsesrenter uten enighet om tolkning av avtalen

Borettslaget går med på å droppe forsinkelsesrenter uten protokollført enighet om vår tolkning av avtalen.

Fordel: Viser litt velvilje ovenfor forliksrådet dersom næringslokalet ikke går med på det. Kan tolkes ved senere anledninger om at næringslokalet implisitt har anerkjent vår tolkning av avtalen siden de betaler tvistesummen fullt ut.

Ulempe: Ingen protokollført enighet om vår tolkning av avtalen dersom næringslokalet går med på det.

Alternativ 3: Be direkte om dom fra forliksrådet

Borettslaget gjør ingen forsøk på å komme til enighet og legger utfallet til saken i hendene til forliksrådet.

Fordel: Gjør det tydelig at borettslaget ønsker at avtalens tolkning blir bedømt.

Ulempe: Viser lite velvilje ovenfor forliksrådet. Lite kontroll over dommen.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å gå for alternativ 3.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har ett år igjen av sin periode: Gilles Vanvuchelen

Vedtak:
Det ble ikke valgt ny styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Katrine Solvåg (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Hedda Hallquist

Vedtak:
Stian Paulsen Michalsen ble enstemmig valgt som nytt styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Olav Chen (stiller til gjenvalg)

Kathrine Torday Gulden (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Kathrine Torday Gulden og Olav Chen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:42.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

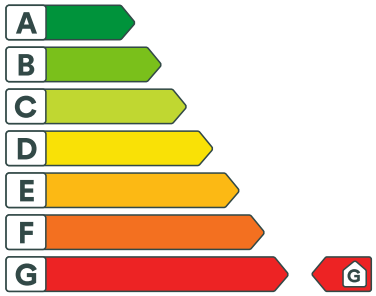
Styreleder, Gilles Vanvuchelen, 1 år igjen
Styremedlem, Stian Paulsen Michalsen, for 2 år
Styremedlem, Hedda Basnes Hallquist, 1 år igjen
Varamedlem, Olav Chen, for 1 år
Varamedlem, Kathrine Torday Gulden, for 1 år

enova

Energiattest



Adresse	
Markveien 27C, 0554 OSLO	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366644**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80571569**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **171**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1893**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
423,11

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

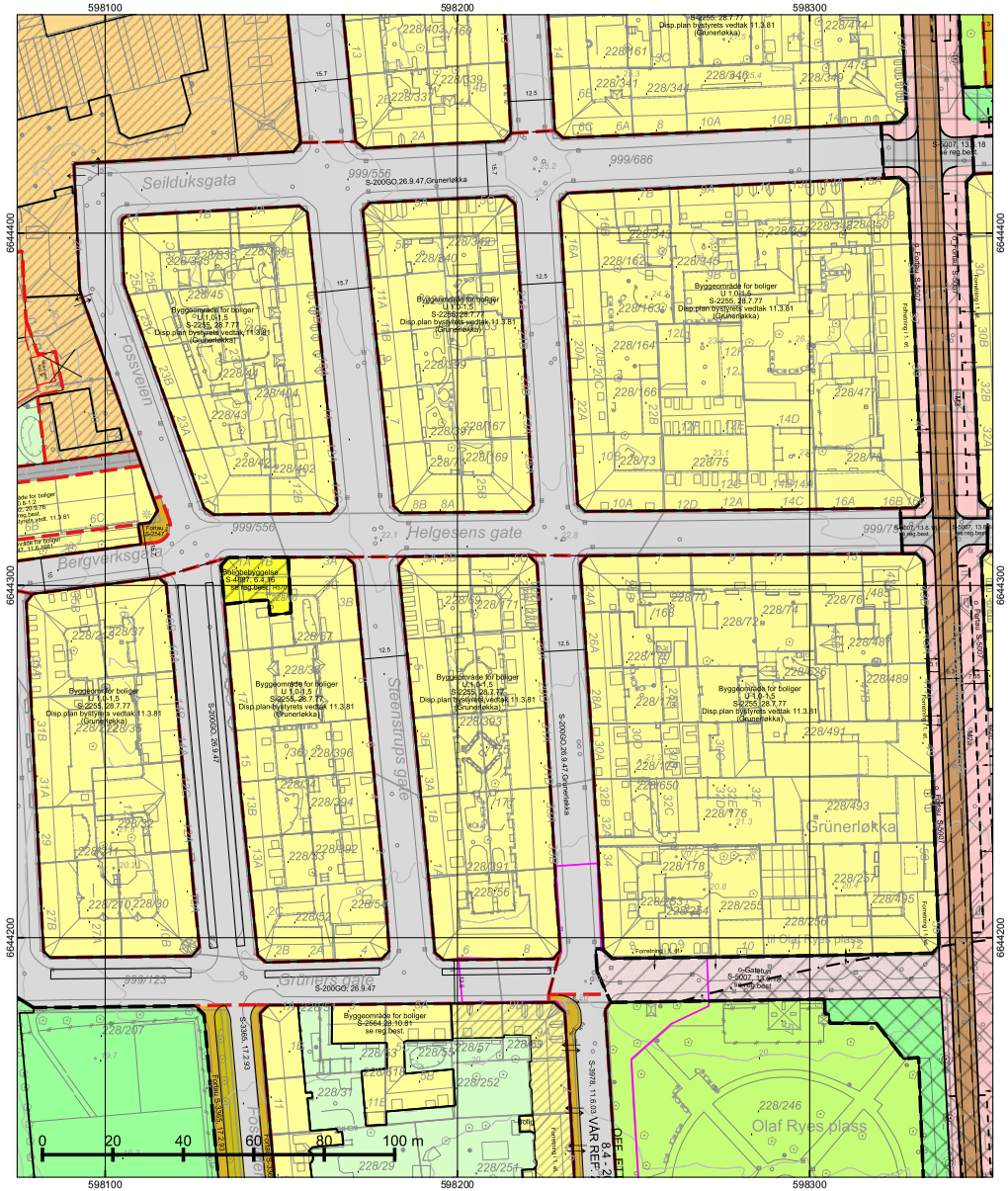
Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163945/ 86541182
Deres ref.:
Adresse: Markveien 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/171

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

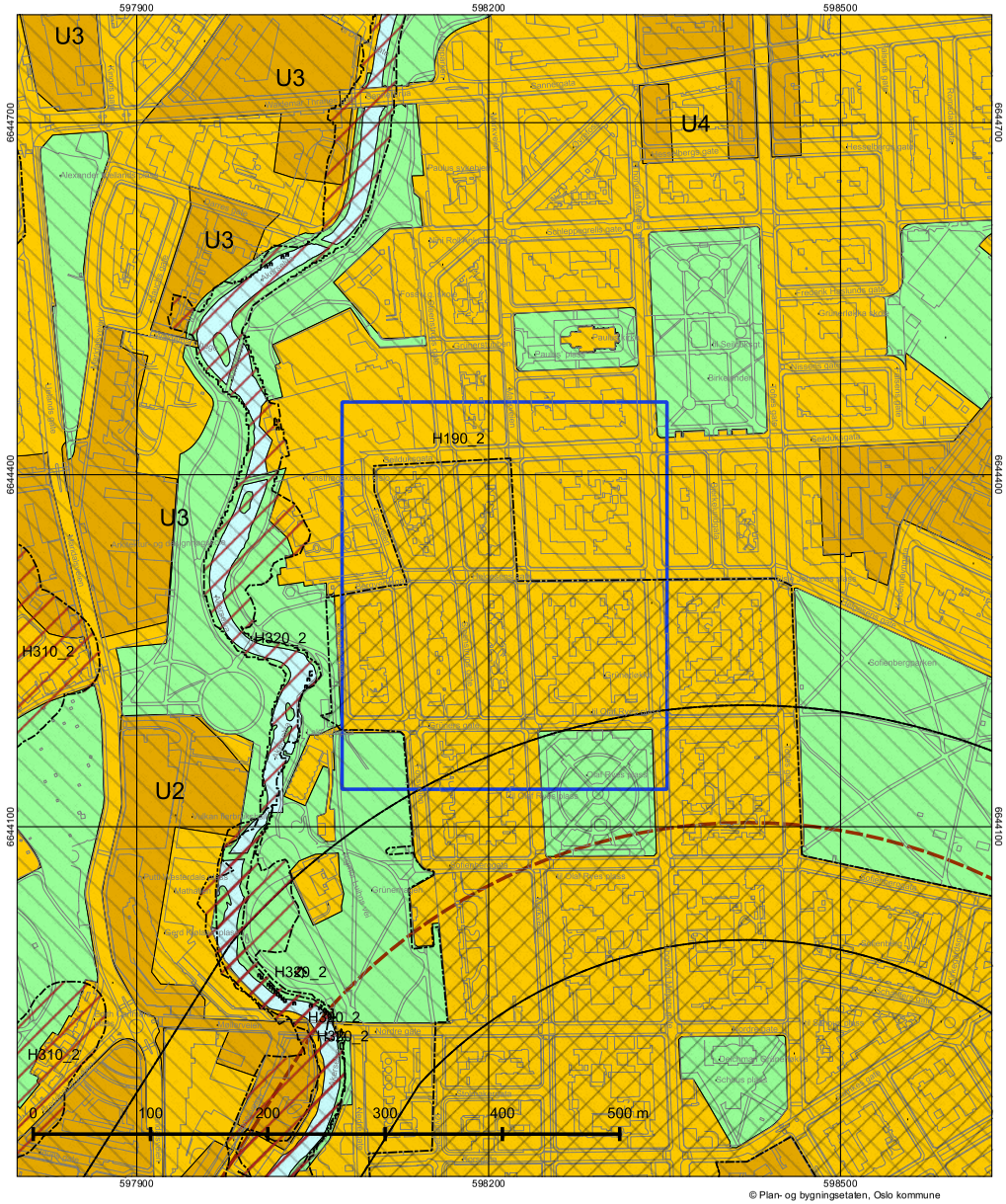
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

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

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

- Grense for bebyggelse
- Bygning som forutsettes revet
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163945/86541182
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541183
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 171.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 228, bnr. 171.

GNR. 228 BNR. 171

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.10.1877.

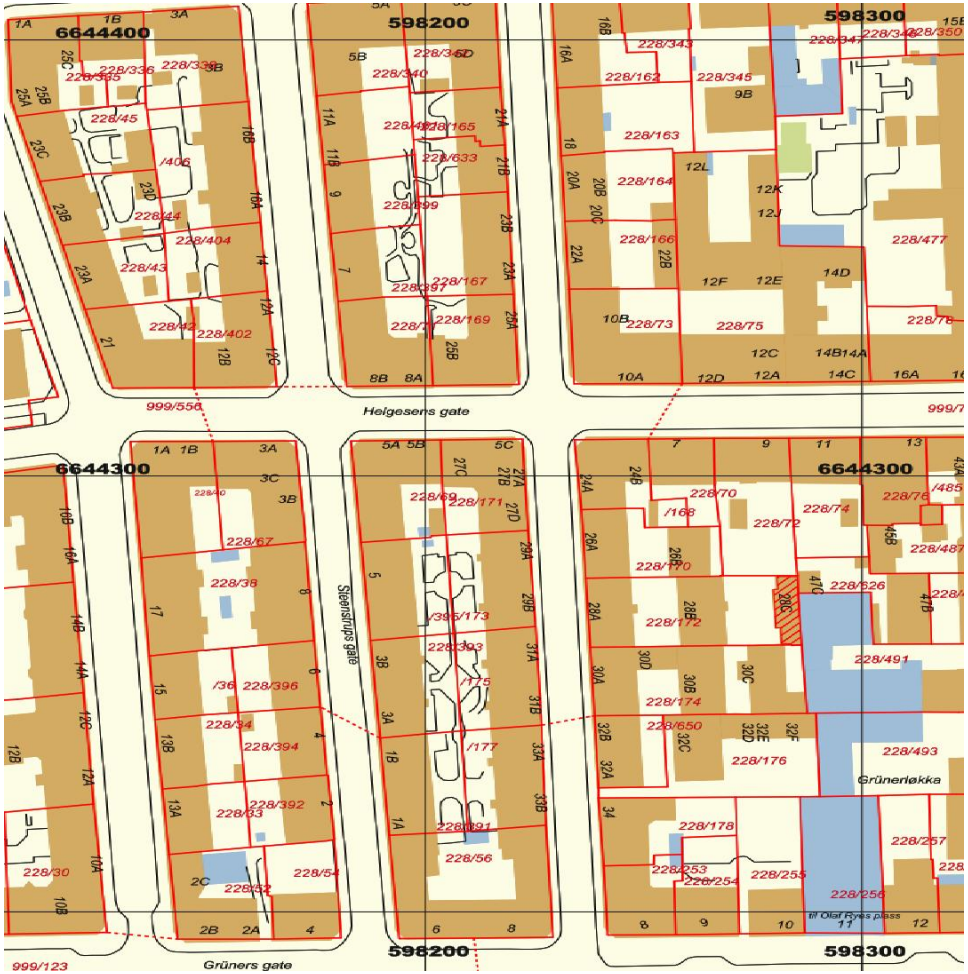
Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

393 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.



Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-200GO

Grunerløkka. Reguleringes- og bebyggelsesplan for del av Grunerløkka, I.B.IV.

Vedtaksdato: 26.09.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701512

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 12175, 37182, V070475, V171108N2, V171103

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939	(S-133GO) V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939	(S-132GO) V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942	(S-171GO) N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940	(S-161GO) V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942	(S-179GO) Grunerl.
		23/05-1947	26/09-1947	(S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942	(S-172GO) Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947	(S-198GO) Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942	(S-173GO) N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947	(S-195GO) Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942	(S-178GO) Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952	(S-444) Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942	(S-177GO) V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone",og arealer som er satt av til :
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av

bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

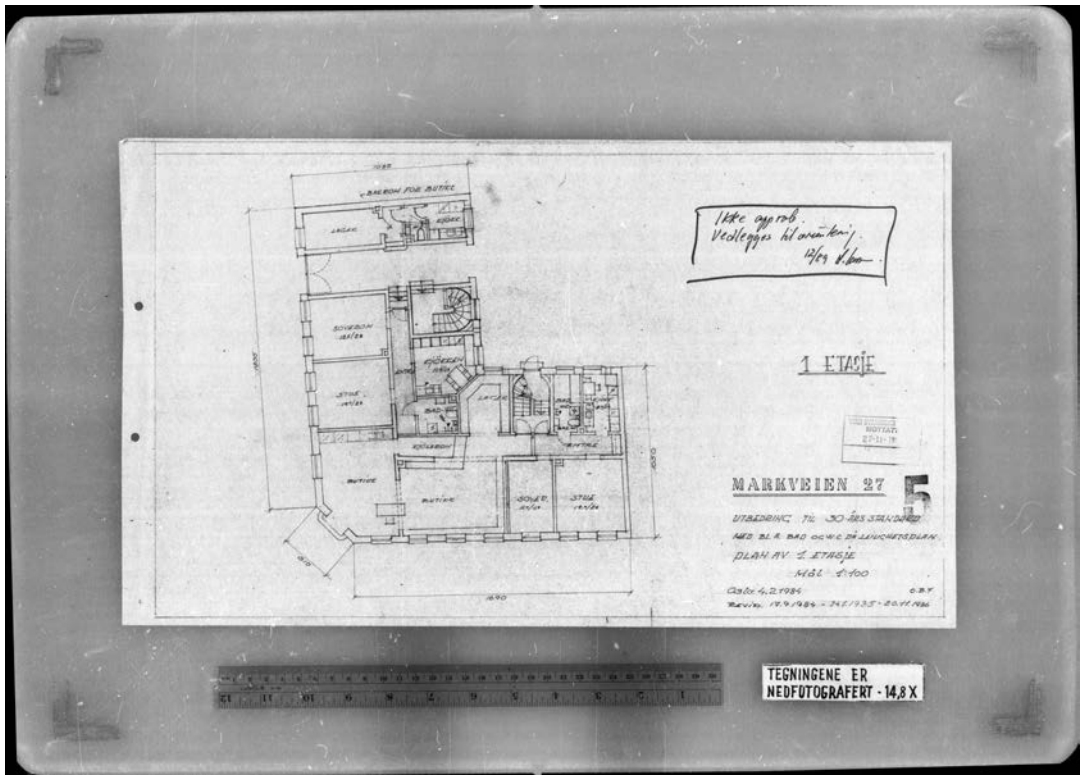
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Markveien 27
Journalnr.	84/3906
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter, innr. bad og w.c. utskifting vinduer m.m
Innlevert	26.9.84
Byggherre	Bel. Markv. 27 V/A/L Oslo og Omegn Boligforvaltning, Trondheimsveien 139 0570 Oslo 5.
Anmelder	" " "

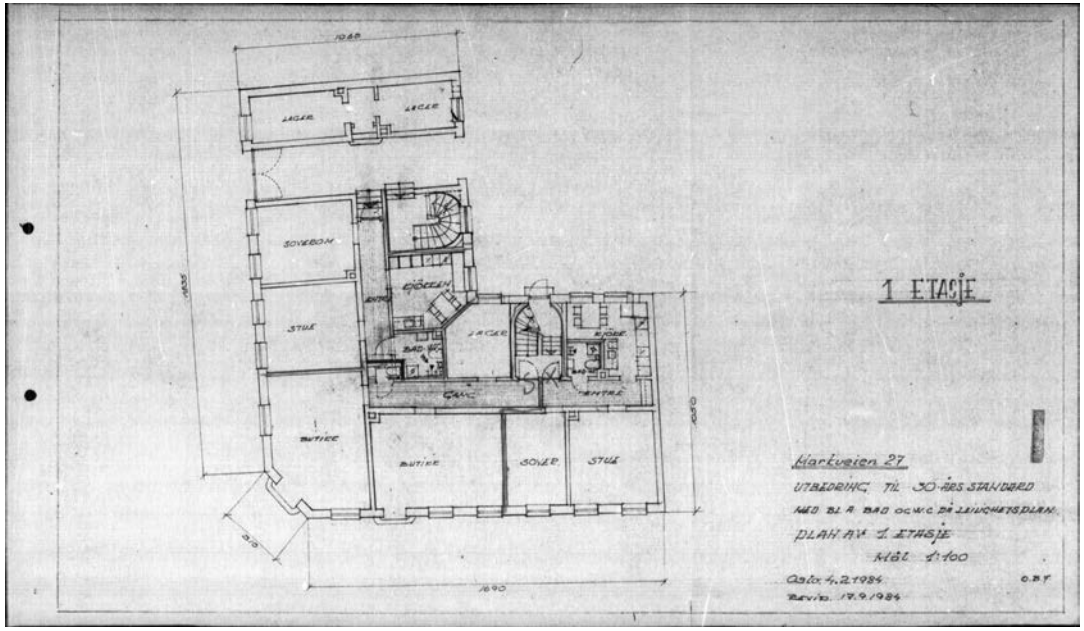
1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

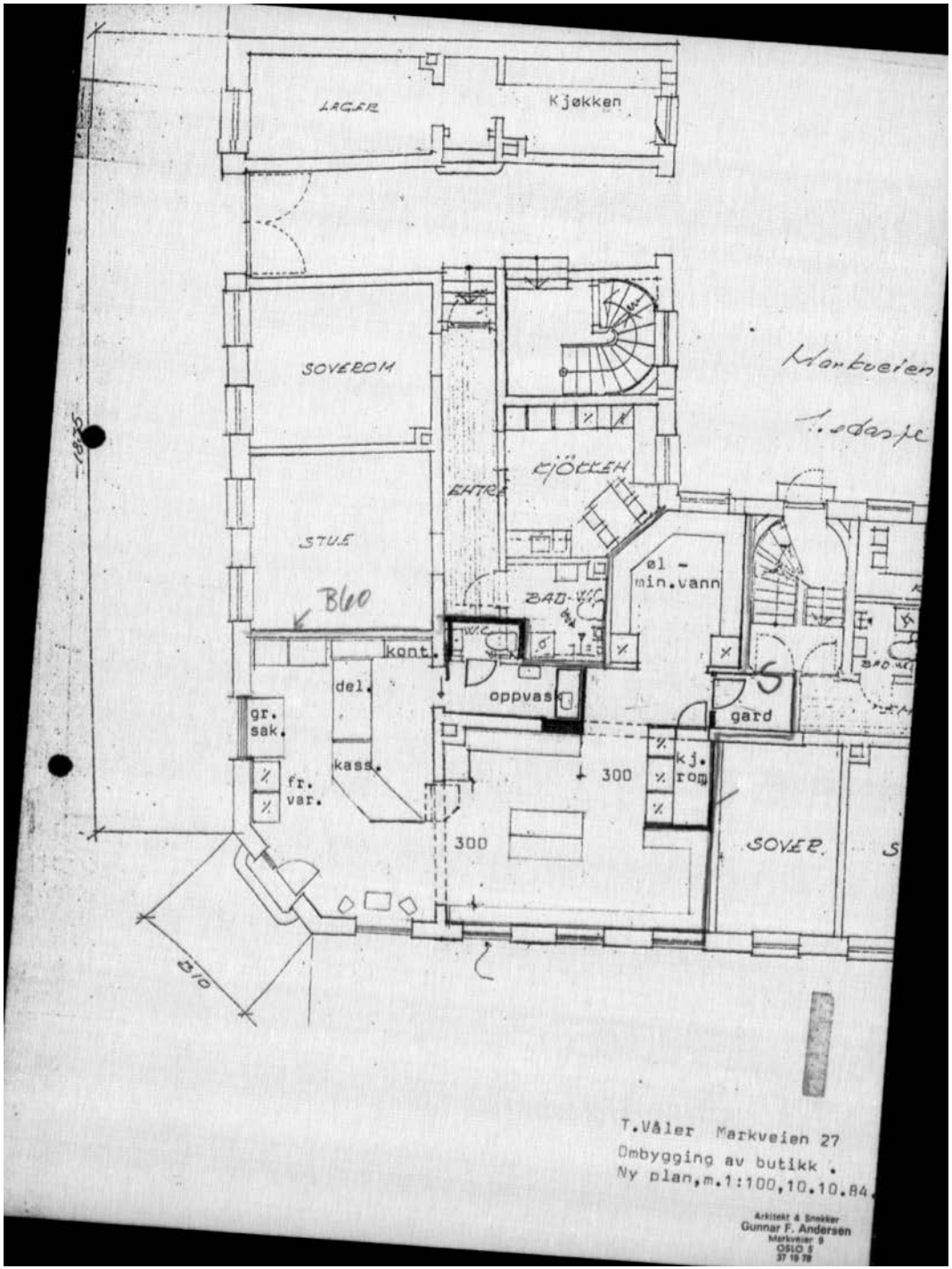
dbl. oppg.

SEND BYGGETILLATELSE 22/2-85 RW

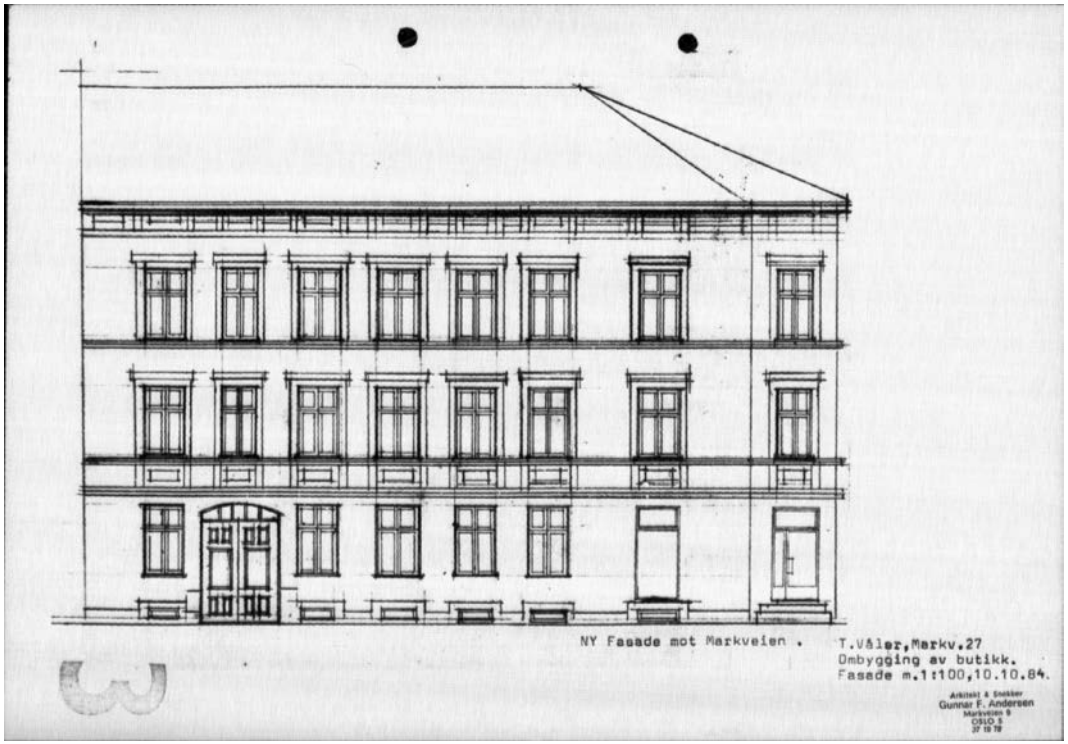
Meldt GAB 24/5-87 N.U. 22. 2. 85 vp

Skj. B-15 5000. Ardvord.




LAGER
Kjøkken
SOVEROM
STUE
B60
EHTRE
KJÖKKEN
BAD-W.C.
øl -
min.vann
kont.
del.
oppvask
gard
gr.
sak.
kass.
fr.
var.
300
kj.
rom
300
SOVER.
Markveien
T.Våler Markveien 27
Ombygging av butikk .
Ny plan,m.1:100,10.10.84.
Arkitekt & Snekker
Gunnar F. Andersen
Markveien 9
OSLO 5
37 19 78


NY Fasade mot Helgesens gt.
T.Våler, Markv. 27
Ombygging av butikk.
Fasade m.1:100 10.10.84
Arkitekt & Snekker
Gunnar F. Andersen
Markveien 9
OSLO 5



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRLEGGERMESTER TORSTEIN SOLLI AS
Ragna Nielsens vei 28
0592 OSLO

Dato: 29.10.2019

Deres ref.: TORSTEIN SOLLI | Vår ref.: 201800248-4 | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARKVEIEN 27	Eiendom:	228/171/0/0
Tiltakshaver:	Kathrine Gulden og Christer Vinje Gimse	Adresse:	Heimdalsgata 27 F, 0561 Oslo
Søker:	RØRLEGGERMESTER TORSTEIN SOLLI AS	Adresse:	Ragna Nielsens vei 28, 0592 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Markveien 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 25.10.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Kathrine Gulden og Christer Vinje Gimse, Heimdalsgata 27 F, 0561 Oslo, arild@torstein-solli.no

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

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Markvn. 27.

Jnr. 3261/1957

Bruksforandr.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

03261

Arbeidssted (adresse)	Markv. 27, 1. etage. Oslo.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Byggherre	Bergh & Co.	Adresse og telefonnr.	Slemdal. 696821.	
Byggemelder	Bergh & Co.	Adresse og telefonnr.	Slemdal. 696821.	

Arbeidets art: Bruksforandring.

Bilag: 2. stk. tegninger.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
et	m³		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m³		
L. m. nye vegger.	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	

Byggebeskrivelse: Bruksforandring. Markv. 27. 1.

Melder herved bruksforandring av ett kv. lokale i Markv 27. 1.etage. Fra systue til pakkelokale for Sprøytegeleer etc.

Ingen forandring av lokalet, kunn oppussing.

Arbeidet i lokalet medfører ingen støy eller lukt.

For tiden brukes en godkjent elk. klebemaskin for plast og en håndrevet fyllemaskin.

Vedlagt 2 tegninger, med skravert felt av lokalet.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: **i anledning:**

Bygn.vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

§ 2. Bruksforandring kr. 30.-

Oslo, den 26 november 1957.

Bergh & Co. Slemdal.
Gjennan Bergh
Byggherrens underskrift.

Bergh & Co. Slemdal.
Gjennan Bergh
Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

4-57. R.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Markveien 27.	Journalnr. 57/3261.	Tegn.nr. 1--
Arbeidets art	Bruksforandring til pakkelokale for	Innlevert 28/11-57	
Bygningens art	plastartikler.		
Byggherre	Bergh & Co Slemdal.tlf.696821.		
Byggemelder	" - "		

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Gulvet må være lett å holde rent, likedan gulv,vegger og tak som må oljemales i lyse farger. Det må sørges for en effektiv ventilasjon og oppvarming.

I lokalet må det ikke installeres maskiner eller mekaniske innretninger som fremkaller støy, larm eller vibrasjon. Det må ikke anvendes varer, produkter av noe slag som frembringer lukt, røyk e.l. som kan være til sjene for de omboende.

Det må være lett adgang til vann og vask og toalett, for de personer som arbeider i lokalet. Det må sørges for garderobeskap til de ansatte.

Vi forbeholder seg å forlange driften i lokalet - som ligger i et boligbygg - stoppet, dersom det kommer berettigede klager.

Oslo helseråd, den 11.des.1957.

J.Nissen.
bm.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
032775 27.DEC 57
Gnr. Bnr.

A.Hjelmerud.

10 000. 4-57. R.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Markveien 27.	Journalnr. 57/3261.	Tegn.nr. 1--
Arbeidets art	Bruksforandring til pakkelokale for	Innlevert 28/11-57	
Bygningens art	plastartikler.		
Byggherre	Bergh & Co Slemdal.tlf.696821.		
Byggemelder	" - "		

FN/KS. jnr. 15861/57.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Fra brannmesterens side er intet å bemerke hvorfor anmeldelsen anbefales.

Oslo brannvesen den 20. desember 1957.

R. Hamborgström.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
032772 27.DEC 57
Gnr. Bnr.

F. Nanseth.

10 000. 4-57. R.A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art Bruksforandring til pakkelokale for plastartikler.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Markveien 27.	Markveien 27.	57/3261

Byggherre: Firma Bergh & Co.
Slemdal.

Ansvarshavende:

KR/NU.
Dato 22. september 1961.

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

10 000. 3-61. R. A. -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRLEGGERMESTER TORSTEIN SOLLI AS
Ragna Nielsens vei 28
0592 OSLO

Dato: 29.10.2019

Deres ref.: TORSTEIN SOLLI | Vår ref.: 201800248-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARKVEIEN 27	Eiendom:	228/171/0/0
Tiltakshaver:	Kathrine Gulden og Christer Vinje Gimse	Adresse:	Heimdalsgata 27 F, 0561 Oslo
Søker:	RØRLEGGERMESTER TORSTEIN SOLLI AS	Adresse:	Ragna Nielsens vei 28, 0592 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Markveien 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 25.10.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Kathrine Gulden og Christer Vinje Gimse, Heimdalsgata 27 F, 0561 Oslo, arild@torstein-solli.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Sammenslåing leiligheter, innr.
bad og w.c. utskifting vinduer m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Markveien 27		84/3906

Byggherre:
Brl. Markveien 27
v/A/L Oslo Omegn Boligforvaltning
Trondheimsveien 139
0570 OSLO 5

Ansvarshavende:
Byggm. Rolv Larsen
Schweigaards gate 94
0656 OSLO 6

Dato: AM/tfn
29.april 1987

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

For bygningssjefen

for Ole Sandnes
Bygningsinspektør
Arne Tønnesen

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

Skl. C-16. ANDVORD.

11/10

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Markveien 27 84/4914

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Meldinger:
- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☑ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest 5/85
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐

Kanalisasjon ferdigbesiktiget 7/3-91

11/6.91.

Meldes ikke GAB 11/6-91 ✓

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Innr. og ütv. fasadringsarbeid
Hele arbeidet.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Byggm.Rolv Larsen Schwelgaardsgt.94 Oslo 6	24.7.86.	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
11 D.J.nr. 04914
Mottatt 7 DES. 1984

Matr. nr. Markveien 27

Adresse

Byggherre Torill Våler

Andvord.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 20.04.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201605593-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARKVEIEN 27	Eiendom:	228/171/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Markvn 27,V/Christian Omre	Adresse:	Markveien 27, 0554 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Markveien 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire balkonger, mottatt 03.03.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2017 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Markvn 27,V/Christian Omre, Markveien 27, 0554 OSLO, christian.omre@hent.no

199902034 6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Brl. Markveien 27
v/styreleder Caroline J. Roka
Markveien 27
0554 OSLO

(Tidligere mappenr. 86/5828)

Dato: 13 FEB 2001

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199902034-5 Saksbeh: Leif O. Solheim
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	MARKVEIEN 27	Eiendom:	228/171/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Markveien 27, v/C.J. Roka	Adresse:	Markveien 27, 0554 OSLO
Søker:	Borettslaget Markveien 27 v/Caroline J. Roka	Adresse:	Markveien 27, 0554 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

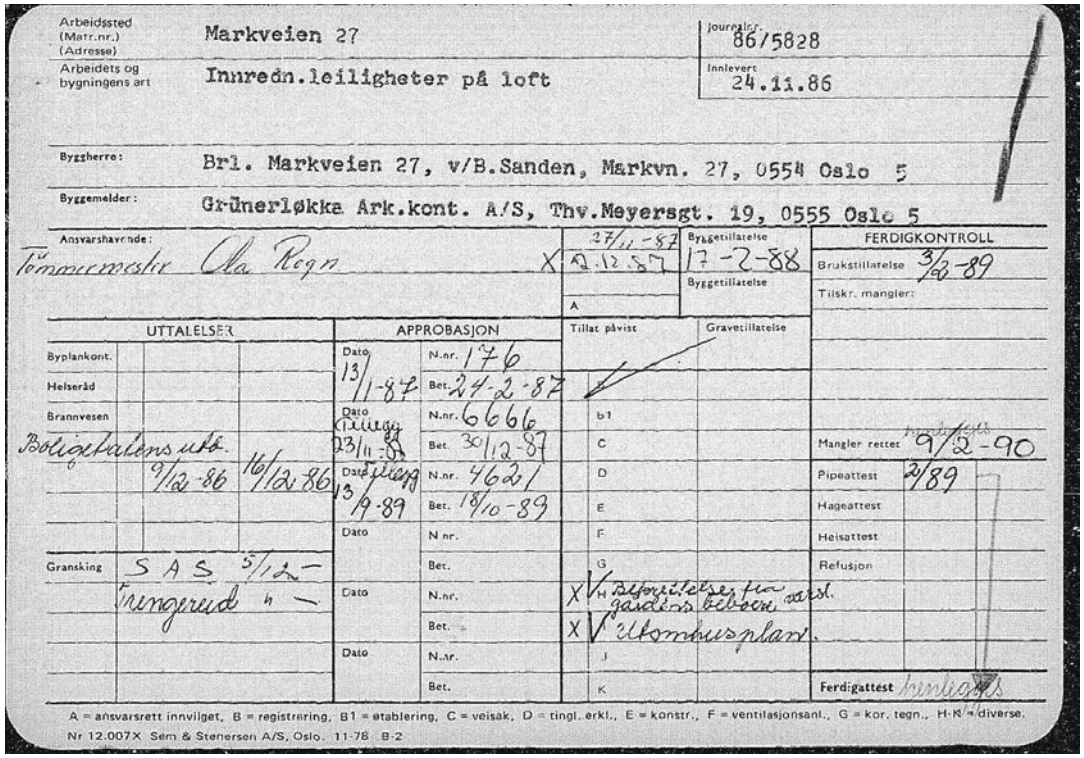
Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.02.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for. Ferdigattesten gjelder byggesak med opprinnelig journalnummer 86/5828.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
Leif O. Solheim
Saksbehandler



Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Markveien 27	Journalnr.	86/5828
Arbeidets og bygningens art	Innredn.leiligheter på loft	Innlevert	24.11.86
Byggherre:	Brl. Markveien 27, v/B.Sanden, Markvn. 27, 0554 Oslo 5		
Byggemelder:	Grünerløkka Ark.kont. A/S, Thv.Meyersgt. 19, 0555 Oslo 5		
Ansvarshavende:	Tömmermester Ola Regn X	27/11-87 / 12.12.87	Byggetillatelse 17-2-88
		A	Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL
Brukstillatelse 3/2-89
Tilskr. mangler:

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.			Dato 13/1-87	N.nr. 176		
Helseråd				Bet. 24-2-87		
Brannvesen			Dato Tillegg 23/11-87	N.nr. 6666	b1	
Boligetatens utb.	9/12-86	16/12-86		Bet. 30/12-87	C	
			Dato Tillegg 13/9-89	N.nr. 4621	D	
				Bet. 18/10-89	E	
			Dato	N.nr.	F	
Gransking	SAS 5/12 –			Bet.	G	
	Trengereid " –		Dato	N.nr.	X H Befrettelse fra gårdens beboere varsl.	
				Bet.	X Utomhusplan.	
			Dato	N.nr.	J	
				Bet.	K	

Mangler rettet henleggs 9/2-90
Pipeattest 2/89
Hageattest
Heisattest
Refusjon
Ferdigattest henleggs

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.
Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII • 68 30 40

Brukstillatelse.

Innredning leiligheter på loft

Kopi.

Arbeidssted	Matr.nr	Jnr.
Markveien 27	Gnr.228, bnr.171	86/5828

Byggherre	Ansvarshavende
Brl. Markveien 27 v/B. Sanden Markveien 27 0554 OSLO 5	Tømmerm. Ola Rogn Økernliveien 6 B 0584 OSLO 5

HD/tfn

Dato 3.februar 1989

Saken behandles av: Hermund Danielsen

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nødvendige mangler blir rettet snarest

1. Kjellerplan etterlyses.
2. Kjellervegger skal tilfredsstille B-60 krav.

punkt nr

*1. Kjellerplan 2 eksemplar 13 stk boder kjellerboder 1 stk sykelbod 1 stk vaskerom

2. kjellevegger er utført etter samråd med Danielsen Hermund. isolert med 10 cm isolason og 2 lag gipsplater 13 mm.

Ola Rogn 21-07. 89.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigattestbefaring være innkommet.
Ved ferdigattestbefaringen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Hermund Danielsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skl. C-4, 5000 Arkivord.

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 228 /171 /0 /0

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD.
Bygning	80571569	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	11	5	913	358	1271	0	19.02.2015	N:66443(Ø:59821

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H04	2	240	0	240	0	0	0	0	0
H03	3	268	0	268	0	0	0	0	0
H02	3	268	0	268	0	0	0	0	0
H01	3	137	100	237	0	0	0	0	0
K01	0	0	258	258	0	0	0	0	0
sum	11	913	358	1271	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
030114646 MARKVEIEN 27	H0101	53	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/171/0/0	24.04.2009	
030114646 MARKVEIEN 27	H0102	62	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/171/0/0	24.04.2009	
030114646 MARKVEIEN 27	H0103	0	0	0	0	Ikke godkjent bolig		228/171/0/0	24.04.2009	
030114646 MARKVEIEN 27	H0201	79	1	1	4	Bolig	Kjøkken	228/171/0/0	24.04.2009	
030114646 MARKVEIEN 27	H0202	94	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/171/0/0	24.04.2009	
030114646 MARKVEIEN 27	H0203	65	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/171/0/0	24.04.2009	
030114646 MARKVEIEN 27	H0301	79	1	1	4	Bolig	Kjøkken	228/171/0/0	24.04.2009	
030114646 MARKVEIEN 27	H0302	94	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/171/0/0	24.04.2009	
030114646 MARKVEIEN 27	H0303	65	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/171/0/0	24.04.2009	
030114646 MARKVEIEN 27	H0401	66	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/171/0/0	24.04.2009	
030114646 MARKVEIEN 27	H0402	90	1	1	4	Bolig	Kjøkken	228/171/0/0	24.04.2009	

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1893	05.11.1999
Ferdigattest	13.02.2001	13.02.2001

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	199902034
Journalnummer	201500112
Journalnummer	1986/5828
Journalnummer	1892/00
Journalnummer	200000836

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	FILM/ARKIV SJEKKET.HUVEDSAK MANGLER.		01.01.0001
Matrikkelenhet generell	INNR.LEIL. PÅ LOFT. F:13.02.2001.	5828/86	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	UTVIDELSE AV LEILIGHET PÅ LOFT.	200000836	01.01.0001
	Bruksendring.Se løpenr.1.	201500112	19.02.2015

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING		ETG				

						ANT. BOENH		BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEB ARE
Bygningsendring	80571569-1	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ombygging	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	0	10	-10	0	0

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H04	0	10	-10	0	0	0	0	0	0
sum	0	10	-10	0	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		228/171/0/0	19.02.2015	

REG. BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Igangsettingstillatelse	26.01.2015	19.02.2015
Rammetillatelse	26.01.2015	19.02.2015
Ferdigattest	10.02.2015	19.02.2015

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	201500112

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
	Bruksendring av loftsboder til soverom H0402 ca.11m2.	201500112	19.02.2015

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Dato: 10.02.2015

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201500112-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken Arkivkode: 531

Byggeplass: MARKVEIEN 27 Eiendom: 228/171/0/0

Tiltakshaver: Jørn Mandla Sibeko Adresse: Markveien 27, 0554 OSLO
Søker: LOF ARKITEKTER AS Adresse: Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

FERDIGATTEST - MARKVEIEN 27

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev mottatt 03.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500112			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan dagens situasjon	E-03	27.10.2014	1/20
Snitt	E-04	27.10.2014	1/21
Fasade vest	E-06	14.01.2015	3/3

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.02.2015 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

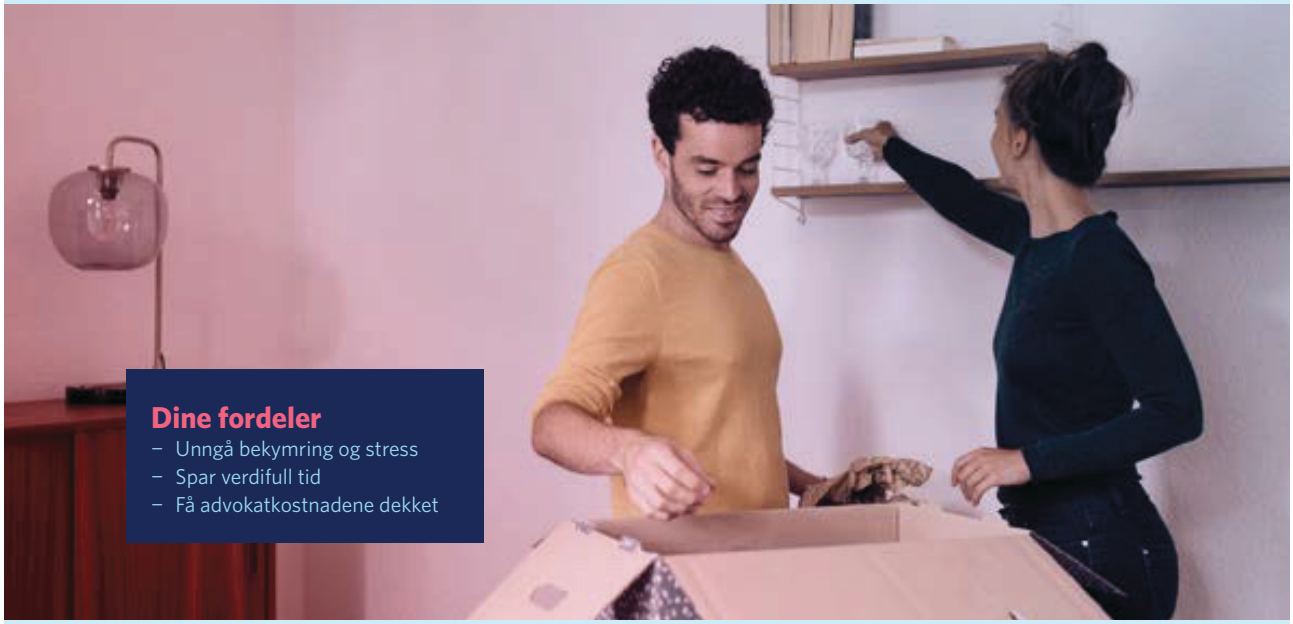
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer 1
7-0108/26
Adresse M
arkveien 27C
0554 OSLO
Salgsoppgavedato 1

Kontaktperson K
atrine Solvåg
Tlf 9
86 15 515
Epost k
s@notar.no

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar