

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Markveien 56 G
0550 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/196
Oslo kommune

Rapportdato: 30.04.2026
Befaringsdato: 27.04.2026
Referansenummer: 15081834

Areal

Leilighet
Bruksareal: 81 m² (BRA-i: 74 m²)

Totalt bruksareal: 81 m² (BRA-i: 74 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygnings sakkyndig:



Hans-Kristian Brekkås



95440878

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges 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 (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 bygningsakkyndiges 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 befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige 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 befaringdagen, 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	27.04.2026
Referansenummer	15081834
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0137
Hjemmelshaver/selger	Sturla Torkildsen
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	30.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Markveien 56 G
Postnummer/sted	0550 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/196
Seksjonsnr.	4
Tomt	Eiet tomt: 773 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1890		

Tomtebeskrivelse

Leilighet tilhørende Sameiet Markveien 56 G-K beliggende i bydel Grunerløkka, Oslo kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet asfaltert inngangsparti. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Bolig oppført i 1890. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre.

Oppvarming
















Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder

Loftsetasje: Bod

2. etasje: Entre, 2 stue, kjøkken, soverom, gang, wc og bad

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Lekkasjesikkerhet	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilasjon	10	
Toalettrom		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	11	
Andre rom		Ventilasjon	11	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	11	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		2. Etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	

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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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, sove, 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)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		7		7	
		Bod			
2. etasje	74			74	
	Entre, gang, kjøkken, 2 stuer, soverom, bad og wc				
SUM	74	7		81	
Total bruksareal: 81 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,30 meter på bad. 2,87 meter til 2,90 meter i resten av boligen.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 10 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 7 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m².

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. 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
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 28.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt skaderapport fra Gjensidige og Kaph entreprenør for vannskade, datert 12.03.2026 og 17.03.2026.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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

Bad fra 2014. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil 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 - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
 TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 30 prosent, ved 18 celsius med duggpunkt på 0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
 TGIU	Fallforhold rundt sluk Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.



Kjøkken

Innredning fra 2014. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert vaskemaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater/malt panel på vegger. . Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Innredning	
 TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende mekanisk avtrekksvifte. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.



Toalettrom

Gulvflate belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv	
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende mekanisk avtrekksvifte. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader (svelleskader og lignende). Konsekvens/foreslått er komplett utskiftning når dette vurderes som nødvendig.



Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendige stoppekran er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekran bør monteres.
 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. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende ventilatorer. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.


Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen	
 TG 3	Ildsteder	Ubrennbar plate under ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbar materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brann sikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ny ubrennbar plate på gulv. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 2	2. Etasje	På stue 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 46 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkable skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
--	-----------	---

Yttervegger inkl. fasader

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



TGIU

Helhetsvurdering

Fasade tilknyttet leiligheten er kun inspisert vinduer med de begrensninger dette medfører. Konsekvens av dette er at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes. Tiltak er videre observasjon.

Vinduer og ytterdører

Profilert entredør med brannklasse B30. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1977.



TG 1

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

Ytterdører og omramming



TG 2

Vinduer og omramming

Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, 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-tilsynsrapport (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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige.

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:

Ukjent.

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.

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

Nei.

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

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre 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 bygnings sakkyndiges 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:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

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 bygnings sakkyndige 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 og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyttige 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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

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

Er det fremlagt et branntekniske konsept 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 branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttige arbeider på branntekniske 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 branntekniske forhold

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 branntekniske 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 helsefare. 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:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport (datert 29.04.2026). Måleresultatet er under 100 Bq/m³, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaks grensen i Strålevernforskriften.

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 gass tetthet 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?

Nei. Radonundersøkelse er utført i boligen, og det er ikke påvist verdier over anbefalt tiltaks grense.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med 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:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

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 bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne 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 bygnings sakkyndig:

Mobil: 95440878



Innkalling til ekstraordinært årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Markveien 56 G-K

ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

Tid: tirsdag 03.02.2026, kl 18:00

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2026 i Sameiet Markveien 56 G-K tirsdag 03.02.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at årsmøtet 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:

Link: <https://teams.microsoft.com/meet/35376793990314?p=xJGA6QFds15HkaOqE1>

Møte-ID: 353 767 939 903 14

Passord: cX7Nw69G

Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Markveien 56 G-K

tirsdag 03.02.2026, kl 18:00 Digitalt på Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Økning av tidligere vedtatt låneramme

På ordinært årsmøte i 2025 ble det vedtatt å godkjenne styrets konklusjon om å installere et høytrykks vanntåkeanlegg i indre gård som et kompensierende tiltak for manglende rømningsvei fra loftsleiligheten. Årsmøtet ga samtidig styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil 2 millioner kroner for å finansiere tiltaket, samt til å inngå nødvendige avtaler med Firesafe AS for gjennomføring.

Kostnadsbildet har endret seg i forhold til de tidligere anslagene som lå til grunn ved årsmøtet i 2025. Totalkostnadene for installasjonen overstiger rammen som tidligere ble vedtatt, og styret ser det som nødvendig å øke låneopptaket for å sikre finansiering av tiltaket.

For å kunne inngå endelig kontrakt og sikre finansiering av tiltaket ber styret det ekstraordinære årsmøtet om å øke rammen for låneopptak til 2,7 millioner kroner. Årsmøtet tar hensyn til at kostnadene kan øke med inntil 10% uten at det krever nytt årsmøtevedtak.

Vedlagt kostnadsoppstilling viser forespeilede nye felleskostnader per seksjon etter låneopptaket.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å utvide rammen for styrets låneopptak til inntil 2,7 millioner kroner for å finansiere installasjon av høytrykks vanntåkeanlegg i indre gård. Likevel tar årsmøtet hensyn til at lånerammen til dette formålet kan øke med inntil 10% uten at dette krever nytt årsmøtevedtak.

3. Oppløsning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Markveien 56 G-K tirsdag 03.02.2026 kl. 18:00 - Digitalt på Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Sondre Skjervagen Rasmussen fra OBF ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Sondre Skjervagen Rasmussen fra OBF ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Victoria Marie Evensen valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Økning av tidligere vedtatt låneramme

På ordinært årsmøte i 2025 ble det vedtatt å godkjenne styrets konklusjon om å installere et høytrykks vanntåkeanlegg i indre gård som et kompenserende tiltak for manglende rømningsvei fra loftsleiligheten. Årsmøtet ga samtidig styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil 2 millioner kroner for å finansiere tiltaket, samt til å inngå nødvendige avtaler med Firesafe AS for gjennomføring.

Kostnadsbildet har endret seg i forhold til de tidligere anslagene som lå til grunn ved årsmøtet i 2025. Totalkostnadene for installasjonen overstiger rammen som tidligere ble vedtatt, og styret ser det som nødvendig å øke låneopptaket for å sikre finansiering av tiltaket.

For å kunne inngå endelig kontrakt og sikre finansiering av tiltaket ber styret det ekstraordinære årsmøtet om å øke rammen for låneopptak til 2,7 millioner kroner. Årsmøtet tar hensyn til at kostnadene kan øke med inntil 10% uten at det krever nytt årsmøtevedtak.

Vedlagt kostnadsoppstilling viser forespeilede nye felleskostnader per seksjon etter låneopptaket.

Årsmøtet diskuterte, og det ble meldt ønske om, å sende ut informasjon vedrørende muligheten for å etablere særfordelt lån med innbetalingsmulighet.

Vedtak:

Årsmøte vedtok enstemmig å utvide rammen for låneopptaket til inntil 2,7MNOK, med mulighet for en ytterligere økning på 10% dersom nødvendig uten et nytt årsmøtevedtak.

3. Oppløsning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:36.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Markveien 56 G-K

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	04.02.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	04.02.2026
Protokollvitne	Victoria Marie Evensen (sign.)	05.02.2026

Sameiet Markveien 56 G-K

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 14.04.2026, kl 18:00

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Markveien 56 G-K tirsdag 14.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Link: <https://teams.microsoft.com/meet/370231163184431?p=ybKQ7qw8P0tVgg8AZ2>

Møte-ID:370 231 163 184 431

Passord:yw3jx74v

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

Årsmøte i Sameiet Markveien 56 G-K

Tirsdag 14.04.2026, kl 18:00
digitalt på Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Markveien 56 G-K

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning 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)
Saksfremstilling

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

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

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

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

4. Orientering

4.1 Styrets orientering om pågående saker

Styret vil i møtet orientere om følgende saker:

1. Status for arbeid med vanntåkeanlegg i indre gård, herunder fremdrift og konsekvenser for beboerne.
2. Status for håndtering av skadedyrproblematikk i bakgården, inkludert tiltak som er iverksatt og videre oppfølging.
3. Status for vedlikehold av eiendommen, samt styrets vurdering av fremtidige

behov og prioriteringer.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:** Årsmøtet tar styrets orientering til etterretning.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Christian Haaland

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ragnhild Sarsten og Herman Falkenberg

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Truls Ole Rishovd

6. Oppløsning 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, 24.03.2026

Styret i Sameiet Markveien 56 G-K

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

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Markveien 56 G-K

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styretm56@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Markveien 56 G-K

Sameiet Markveien 56 G-K er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983081029. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 14 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Markveien 56 G-K har avvirket 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

Sameiet Markveien 56 G-K har ikke egen vaktmester eller portner. Oppgaver som rydding, plenklipping, snømåking og løpende vedlikehold ivaretas av styret og seksjonseiere, enten ved behov i hverdagen eller gjennom felles dugnad.

Dugnad er et viktig bidrag til bomiljøet og holder felleskostnadene nede. Dersom dugnad ikke gjennomføres, må sameiet kjøpe tjenestene eksternt, noe som vil gi høyere felleskostnader.

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen AS om renhold og matteservice i oppgangene. Avtalen omfatter trappevask og matteleie ukentlig, vask av inngangsdører, postkasser, gelender og andre flater månedlig, samt mattebytte hver 14. dag. Øvrig renhold kan bestilles og faktureres som ekstraarbeid.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Global Connect AS om fiberbredbånd og TV-tjenester. Avtalen løper fra 1. august 2023 til 1. august 2029 og omfatter fremføring av fiberanlegg og sprednett, samt installasjon av sentralt nettverksutstyr og hjemmesentraler. Kollektiv oppstart var 1. september 2023. Hver seksjon tegner sitt eget abonnement direkte med Global Connect AS.

Nøkler, skilt

Sameiet benytter låssystem fra Certego. Nøkler til port, oppganger, loft og kjeller bestilles gjennom styret, det samme gjelder skilt til ringeklokke. Kostnadene for systemnøkler, inkludert porto og frakt, dekkes i sin helhet av seksjonseier. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for nøkler til egen seksjon samt nøkkel og skilt til postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til brannutstyr i boliger. Den enkelte eier er ansvarlig for å anskaffe, plassere, kontrollere og vedlikeholde røykvarsler og sløkkeutstyr i egen seksjon.

Styret har etter brannforebyggingsforskriften og internkontrollforskriften ansvar for å påse at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. I praksis er det likevel mest hensiktsmessig at hver eier selv sørger for dette, ettersom styret ikke uten videre kan kreve adgang til en boenhet. Styret har derimot fullt ansvar for røykvarslere, sløkkeutstyr og eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg i fellesarealene. Der eier må gi adgang for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie regulerer husleieloven § 5-3 ansvarsfordelingen: leieren har plikt til funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift og testing av røykvarslere og sløkkeutstyr.

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

Slik fungerer anlegget: Oppdager en detektor røyk i en leilighet eller et næringslokale, varsles først den aktuelle enheten. Branntavlen gir et forvarsel, og etter tre minutter utløses alarmen i hele oppgangen. Ved brann i fellesarealer som trappeløp, kjeller eller loft går alarmen umiddelbart, uten forvarsel.

Anlegget er satt opp slik at alarmen kun aktiveres i den berørte oppgangen. Går alarmen i indre gård, ringer den ikke i ytre gård, og omvendt. Det samme gjelder huset i bakgården. Utløst alarm vil likevel vises på begge branntavlene.

Sameiet har ikke direkte kobling til brannvesenet. Ved brann må du ringe 110.

Ta gjerne en titt på sone- og detektoroversikten som henger ved branntavlen i indre og ytre gård. Merk at adresseringen ikke alltid følger intuitiv høyre-venstre-logikk. I ytre gård gjelder høyre og venstre sett fra Markveien. I indre gård er det omvendt.

HMS - internkontroll

Styret er ansvarlig for at sameiet drives i samsvar med gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer blant annet at fellesarealer, tekniske installasjoner og byggets generelle stand til enhver tid skal tilfredsstillende lovpålagte krav.

HMS-arbeidet i sameiet omfatter blant annet:

- Løpende kontroll og vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner
- Oppfølging av brannsikkerhet, herunder brannvarslingsanlegg og sløkkeutstyr
- Forebygging og håndtering av skader og uønskede hendelser
- HMS-krav tilstrebes ivaretatt gjennom serviceavtaler med Firesafe AS og Rørlegger Sentralen

Seksjonseiere og beboere oppfordres til å melde fra til styret om forhold som kan utgjøre en risiko for helse, miljø eller sikkerhet i sameiet.

Forsikring

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

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.

Sameiets forsikring dekker ikke innbo. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 ikke gjennomført overdragelse av noen boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2000

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

2002

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

2003

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

2004

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

2005

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

2007

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

2014

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

2015

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

2016

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

2017

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

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

2018

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

2019

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

2020

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

2021

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

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

2022

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

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

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

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

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

2023

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

2024

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

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

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

Følgende tiltak ble gjort:

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

2025

Følgende tiltak/vedlikehold er gjennomført:

- Oppføring og tilpasning av søppelskur i bakgård for håndtering av næringsavfall, samt montering av levegg mot bakgården til Leirfallsgata 6. Arbeidet ble utført til fastpris. Utført av Hanisch AS.
- Pussing og maling av vegg i portrom i indre gård, samt utbedring av områder med avskalling. Utført av BMR AS.
- Utskifting av sylinderforlenger og bestilling av ny sylinder. Ny sylinder montert, testet og verifisert. Feilsøking og utskifting av sluttstykke på hovedport. Utført av Hemer Lås & Dørtelefon AS.

Styrets arbeid i 2025

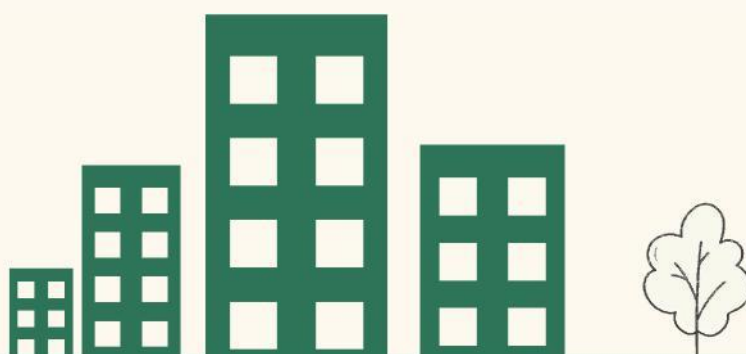
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt tre møter og behandlet tre styresaker. Møtene er gjennomført digitalt. Den løpende oppfølgingen av saker, tiltak og vedlikehold har i all hovedsak blitt ivaretatt av styreleder.

24.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Markveien 56 G-K

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

ÅRSREGNSKAP 2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	983 496	933 876	977 236	1 049 095
Sum		983 496	933 876	977 236	1 049 095
Sum		983 496	933 876	977 236	1 049 095
Forretningsførsel og revisjon	2	71 245	69 130	69 000	74 000
Lønn og honorar	3, 4	45 640	45 640	45 640	45 640
Vedlikehold	5	137 356	112 159	150 000	168 520
Eksterne tjenester	6	71 092	70 180	59 000	61 000
Kabel-tv og bredbånd		73 332	67 032	67 032	77 695
Forsikring		197 209	179 975	188 000	214 000
Kommunale avgifter		215 744	198 659	224 000	246 000
Festeavgifter		60 478	60 478	60 478	60 478
Brensel og strøm		67 250	61 115	75 000	80 000
Andre driftsutgifter	7	16 693	42 786	16 500	18 500
Sum		956 038	907 153	954 650	1 045 833
Driftsresultat før individuell innbetaling		27 458	26 723	22 586	3 262
Driftsresultat etter individuell innbetaling		27 458	26 723	22 586	3 262
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	14 633	13 062	0	0
Rentekostnad	9	0	595	0	0
Andre finansposter	10	17 200	14 917	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		31 833	27 384	0	0
Årsresultat	11	59 290	54 107	22 586	3 262
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		0	-22 040	0	0
Endring i disponible midler	11	59 290	32 067	22 586	3 262

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	9 730
Forskuddsbetalte kostnader	12	211 957	202 795
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		472 182	377 618
Innestående på særvilkår	13	18 462	17 859
Sum omløpsmidler		702 601	608 002
SUM EIENDELER		702 601	608 002

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		390 702	336 594
Årets resultat	11	59 290	54 107
Sum egenkapital		449 992	390 702
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 236
Gjeld til forvaltningsklient		980	980
Leverandørgjeld		245 231	206 157
Annen kortsiktig gjeld		6 398	5 928
Sum kortsiktig gjeld		252 609	217 300
Sum gjeld		252 609	217 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		702 601	608 002

Oslo 31.12.25

Styret i Sameiet Markveien 56 G-K

Sted: _____, dato: _____

Christian Haaland
Styreleder

Herman Falkenberg
Styremedlem

Ragnhild Sarsten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	910 164	844 080	910 204	971 401
3607 Renter og avdrag	0	22 764	0	0
3612 Inntekt kabel-tv	73 332	67 032	67 032	77 694
Sum	983 496	933 876	977 236	1 049 095

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 000	4 875	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	55 716	53 310	55 000	57 000
Annen regnskapsførsel	10 529	10 945	9 000	12 000
Sum	71 245	69 130	69 000	74 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum	45 640	45 640	45 640	45 640

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 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	137 356	45 501	150 000	168 520
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	30 806	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	3 112	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	22 740	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	137 356	112 159	150 000	168 520

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	42 106	39 852	41 000	43 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	16 375	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	28 986	13 953	18 000	18 000
Sum	71 092	70 180	59 000	61 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 620	2 359	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	2 500	2 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 659	3 974	4 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 784	2 589	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 207	706	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 224	31 029	10 000	16 000
Sum	16 693	42 786	16 500	18 500

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	13 962	12 419	0	0
8059 Andre renteinntekter	671	643	0	0
Sum	14 633	13 062	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1213.84.13061	0	595	0	0
Sum	0	595	0	0

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	17 200	14 917	0	0
Sum	17 200	14 917	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	390 702	358 635
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	59 290	54 107
Avdrag langsiktig lån	0	-22 040
B. Årets endring i disponible midler	59 290	32 067
C. Disponible midler 31.12	449 992	390 702

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	205 447	197 209
1749 Forskuddsbetalte kostnader	6 510	5 586
Sum	211 957	202 795

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 18461,60- tilhører konto 1926 plasseringskonto.

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Markveien 56 G-K

Styreleder	Christian Haaland (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Ragnhild Sarsten (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Herman Falkenberg (sign.)	23.03.2026

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Markveien 56 G-K** som viser et **overskudd** på **NOK 59 290**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsmelding. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

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

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Aurland, 25.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Markveien 56 G-K tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - digitalt på Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Markveien 56 G-K

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 8 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Victoria Marie Evensen valgt.

1.4 Godkjenning 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 overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

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)

Saksfremstilling

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

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

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

Forslag fra seksjon 10 om å øke godtgjørelsen til kr. 50 000.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr. 50 000.

4. Orientering

4.1 Styrets orientering om pågående saker

Styreleder orienterte om installering av høytrykks vanntåkeanlegg i indre gård. Installasjonen skal etter planen starte i august. Videre orienterte styreleder om håndtering av skadedyrsproblematikk i bakgården, inkludert tiltak som er iverksatt og videre oppfølging. Avslutningsvis orienterte styreleder om vedlikehold av eiendommen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Christian Haaland

Vedtak:

Christian Haaland ble valgt som styreleder frem til september 2026. Det vil derfor måtte bli avholdt et ekstraordinært årsmøte i løpet av september for å velge inn ny styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ragnhild Sarsten og Halvor Langerud Heikkilä

Vedtak:

Ragnhild Sarsten og Halvor Langerud Heikkilä ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Truls Ole Rishovd

Vedtak:

Truls Ole Rishovd og John Aarvik ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:55.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Christian Haaland, frem til september
Styremedlem, Ragnhild Sarsten, for 2 år
Styremedlem, Halvor Langerud Heikkilä, for 2 år
1. varamedlem, Truls Ole Rishovd, for 1 år
2. varamedlem, John Aarvik, for 1 år

Protokoll for Sameiet Markveien 56 G-K

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	14.04.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Victoria Marie Evensen (sign.)	15.04.2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 1 av 3



Sameiet Markveien 56 G-K	Vår ref.:	76/1
Markveien 56 G	Type:	Eierseksjonssameie
0550 OSLO	Eiere:	Musketer Events AS
Organisasjonsnr: 983 081 029	Seksjonsnr:	4

1: Fellekostnader

Tot. innv. måned: 5 873

Fellekostnader:	Kabel-TV/Internett	462
	FELLESUTGIFTER	5 411

2: Registrerte endringer fellekostnader

Neste endring:	01.05.2026	Tot. utg. i kr.:	7 334
Fellekostnader:	Renter og avdrag		1 461
	Kabel-TV/Internett		462
	FELLESUTGIFTER		5 411

3: Fellegjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	180 101	Gjeld siste årsoppg.:	40 427
Klient ajourf. lån:	2 694 220,70	Klient gj. s. årsoppg.:	604 780

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161796813, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 238

Saldo per 27.04.2026: 2 694 221

Andel av saldo: 180 101

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.01.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christian Haaland

Adresse: Markveien 56 G

Postnr/-sted: 0550 OSLO

E-post: styretm56@gmail.com

5: Restanse fellekostnader pr. 27.04.2026

Utestående saldo:	0		
Fellekostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	30 081	Gjeld:	40 427	Andre inntekter:	2 128
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1890

Gårds/bruksnr: 228/196 - seksjon:4

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift:60 478,00

Avg. reguleres: <ukjent>

Sameiet Markveien 56 G-K	Vår ref.:	76/1
Markveien 56 G	Type:	Eierseksjonssameie
0550 OSLO	Eiere:	Musketer Events AS
Organisasjonsnr: 983 081 029		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89488777
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	01.01.1980		
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	74
Fasiliteter:					

AREAL

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

Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, samt evt. renter og avdrag forskyves for samtlige seksjoner.

Brannvarslingutstyr som er i seksjonene tilhører sameiet.

Hvis dette ikke er på plass ved salg, må dette erstattes av selger.

Det er ikke samsvar mellom fordelingsnøkkel og sameiebrøk for seksjon 1. Dette er i henhold til vedtekter og opprinnelig avtale ved salg av seksjonen.

GUL LISTE

Bygården er bevaringsverdig og står på Byantikvarens Gule liste.

VEDLIKEHOLD

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

På ordinært årsmøte 2025 ble det fattet følgende vedtak;

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

Lånerammen ble videre utvidet til kr. 2 700 000 på ekstraordinært årsmøte i 2026. Lånet er nå utbetalt, og felleskostnadene økes fom. mai 2026.

Seksjonseierne må forvente en økning i felleskostnadene som følge av låneopptaket. Spørsmål om fremgangen i prosjektet må avklares med styret.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

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

BREDBÅND, KABEL-TV

Sameiet Markveien 56 G-K har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Avtalen gjelder boenhetene. Næringsseksjonene har egne avtaler.

NØKLER, SKILT

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

Sameiet Markveien 56 G-K	Vår ref.:	76/1
Markveien 56 G	Type:	Eierseksjonssameie
0550 OSLO	Eiere:	Musketer Events AS

Organisasjonsnr: 983 081 029

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE**

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

Oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold håndteres av styret og av seksjonseiere på dugnad.

Sameiet Markveien 56 G-K har avtale om renholdstjeneste og matteservice med Vaktmester Andersen AS. Avtalen ble inngått i oktober 2021. Avtalen gjelder trappevask og leie av matte i oppgangene 1 gang pr uke (01.11-30.04) og hver 14. dag (01.05-31.10), samt vask og avtørring av inngangsdører, postkasser og andre flater og gelender 1 gang pr måned. Øvrig renhold kan utføres etter bestilling og avtale med kontaktperson, og faktureres som ekstraarbeid.

Annen informasjon:

Egenerklæring

Markveien 56 G, 0550 OSLO

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Markveien 56 G	Markveien 56 G	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Torkildsen, Sturla Andreas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2026. Tett sluk. Rant utover gulvet og ned i trappeoppgang. Sak avsluttet uten avdekket skade og dokumentasjon oversendt som vedlegg til Antiximex.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ringen Rørservice AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fra årsmeldingen: 2022 16. mars gjennomførte Rørlegger Sentralen AS en visuell VVS-inspeksjon. Dette som følge av at sameiet har en kostnadsfri rammeavtale som omhandler årlig visuell VVS-inspeksjon av fellesanlegget. Det ble kontrollert utvendig, i fellesarealer og i kjellere. I den påfølgende rapporten ble det anbefalt en rekke tiltak for å utbedre feil og mangler. Utvendige overvannskummer i bakgården og bak indre gård ble anbefalt tømt og ryddet, da dette er sameiets ansvar. Dette ble utført 1. juli. Videre ble det i rapporten påpekt følgende: • Mangler knyttet til merking av stoppekraner og andre kranser. • Eldre stoppekranser som måtte skiftes ut. • Gammel vannledning og avløpsrør der utskiftning må vurderes. • Manglende rørklammer og motfall på avløpsrør. • Tett sluk i gulv i kjeller i ytre gård fra da vann og avløp ble lagt opp i bygget og som måtte pigges opp og støpes på nytt. Samtlige anbefalte tiltak ble utbedret 5. juli. I tillegg er det inngått en årlig service- og vedlikeholdsavtale, herunder service på ekspansjonskar tilknyttet varmtvannsberedere.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2014

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av sikringer

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ringen Rørservice AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2026 tett sluk under dusjkabinett. Renset i 2026

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2015

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med vannskade i 2015 ble ytterligere rør i veggen byttet ut som hadde sprukket lekk.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Dette er gammelt bygg med skjevheter. Ingen tiltak fra vår side

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Nytt piperør i 2015.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?



Fra årsmeldingen: Sommeren 2024 ble det observert rotter i kjelleren i ytre gård. Saken ble meldt til Norsk Hussopp Forsikring, og befaringsinspeksjon og tiltak ble utført av Rentokil Forsikring Norge AS. Rottene kom inn gjennom usikrede åpninger i bygget, og de trives nær bygningen på grunn av god tilgang til mat og søppel i bakgården. Inspeksjonen avdekket en del rottegnag på bod-dører flere steder, samt flere gravehull i gulv og mur. Selv om det ikke luktet utpreget av rotteaktivitet, var det tegn på lav til moderat aktivitet. Flere synlig gamle rottegnag og hull i kjelleren, samt ett mumifisert rottekadaver, indikerer at rotteaktiviteten kan dateres tilbake mange år. Mulige inntreksveier for rottene har vært tilstede lenge, og det er ikke gjort nylige omfattende arbeider på bygget som kan gi sikre indikasjoner på når rottene kom inn første gang. Styret er ikke kjent med tidligere observasjoner av rotter; den første kjente observasjonen var i juli. Befaringen indikerer imidlertid at aktiviteten har pågått i mange år. Sikringstiltak ble gjennomført, og skadedyrsbekjemper hadde tre besøk på lokasjonen for å håndtere problemet. Det er ikke observert rotter etter dette, heller ikke i fellene. Skadesaken er nå lukket. Dersom ny aktivitet blir avdekket kan selskapet kontaktes. Følgende tiltak ble gjort:

- Utplussing av klappfeller og sporingspulver/gel på strategiske steder i kjelleren.
- Flere nye mulige inntreksveier/hull i mur inne i boder ble avdekket og sikret.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Økning i fellesutgiftene varslet i 2026

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 76643626

Egenerklærings skjema

Name

Sturla A B Torkildsen

Date

2026-04-28

Identification



Sturla A B Torkildsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sturla A B Torkildsen

28/04-2026
18:37:48

BankID OIDC
High

2den og 3die Etages Plan. Markens No 51e

HEAFOTOGRAFERT 19 X

94.19

10 Meter

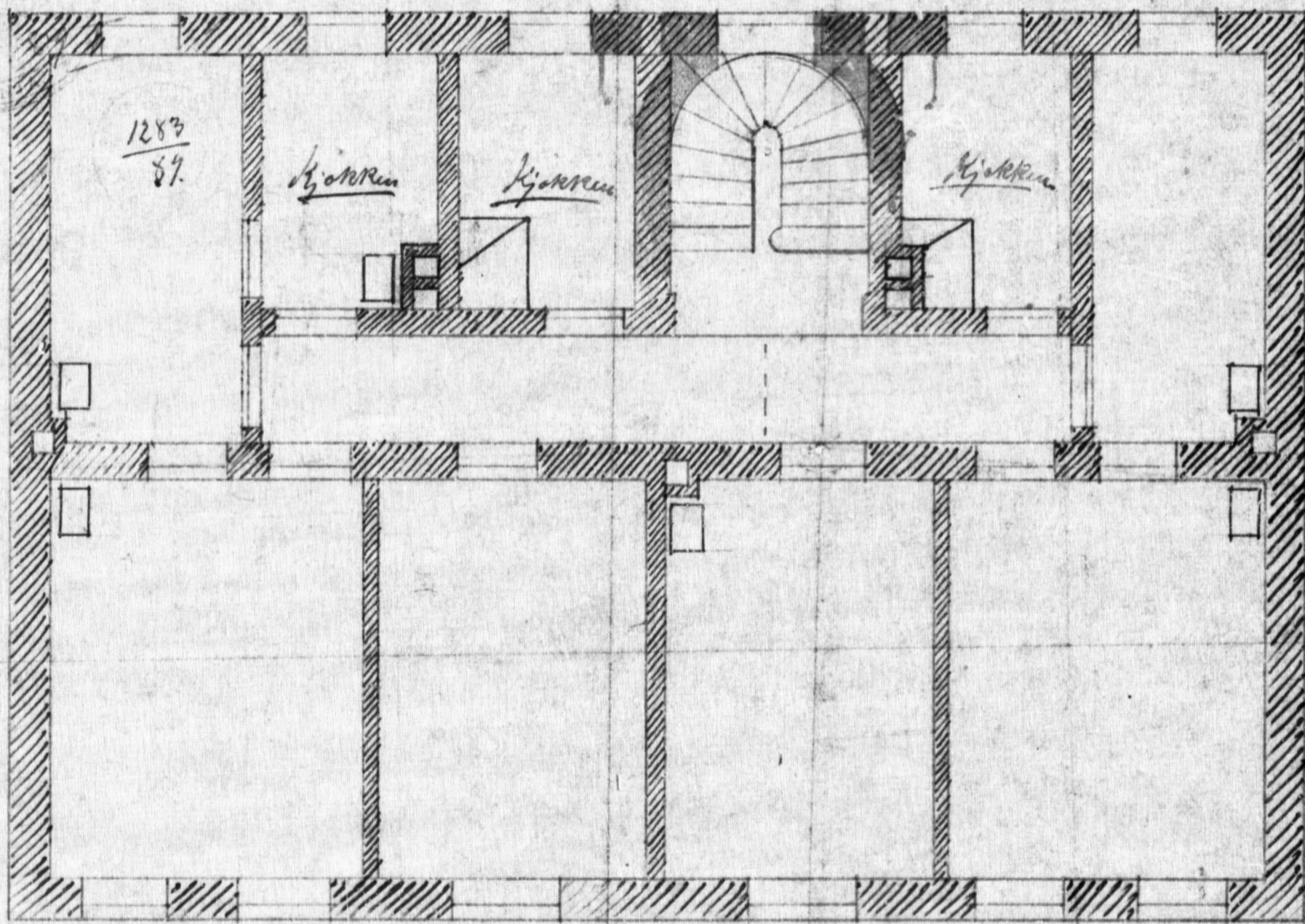
1025-

1283
8%

Kjeller

Kjeller

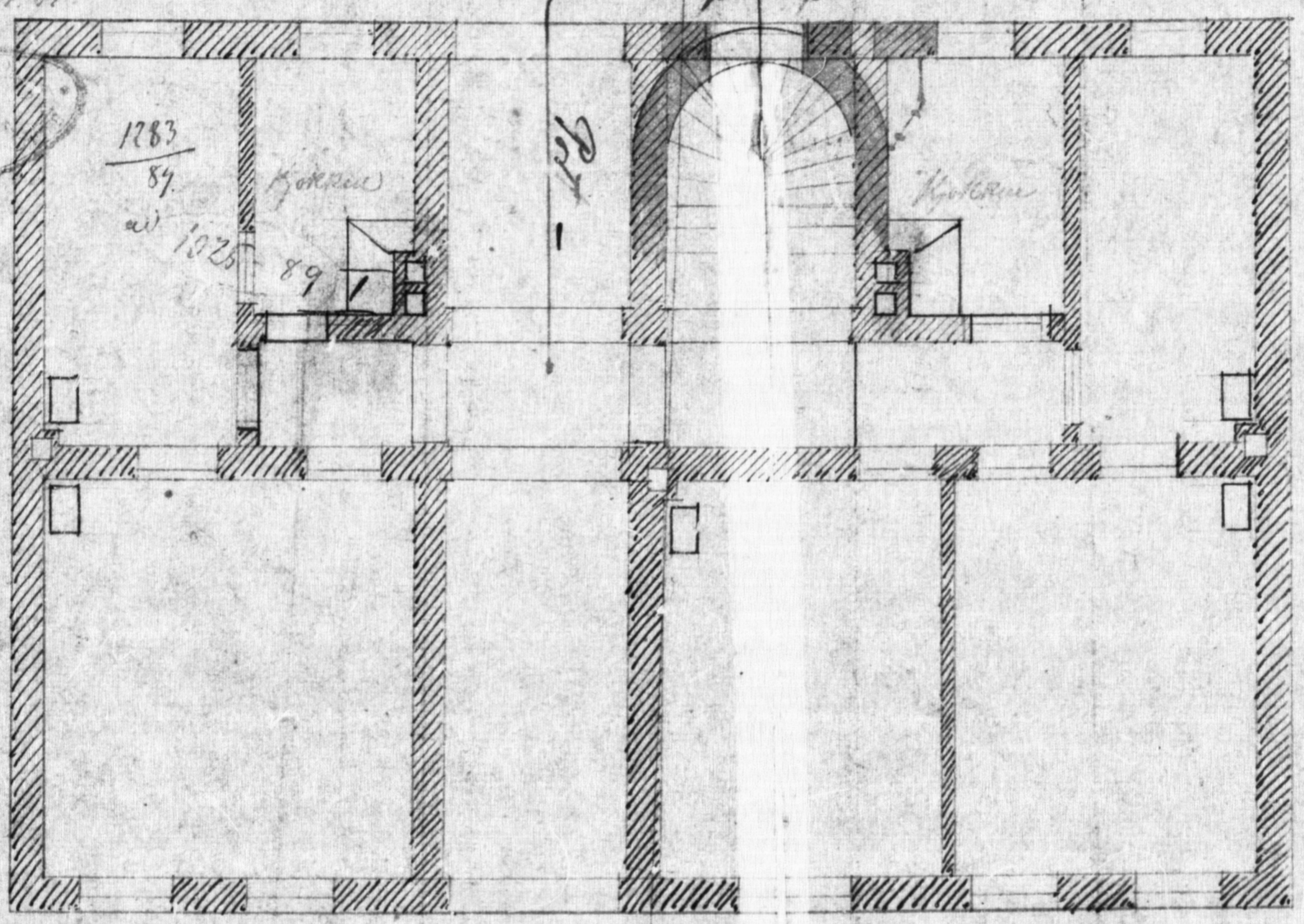
Kjeller



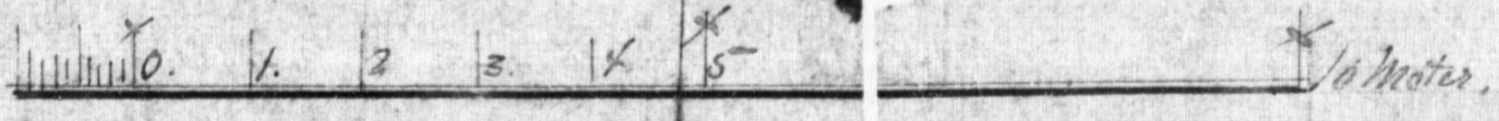
159.50 m²

1^{te} Etages Plan. Marenvieu. № 56

15 X



6
 1283
 89
 at 1025



159.50 m²



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ann Kristin Gundersen
MARKVEIEN 56G

Dato: 29.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531711
9168322

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 196

Vi viser til bestilling av 20260429 for MARKVEIEN 56G.

GNR. 228 BNR. 196

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.05.1870.

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

761 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



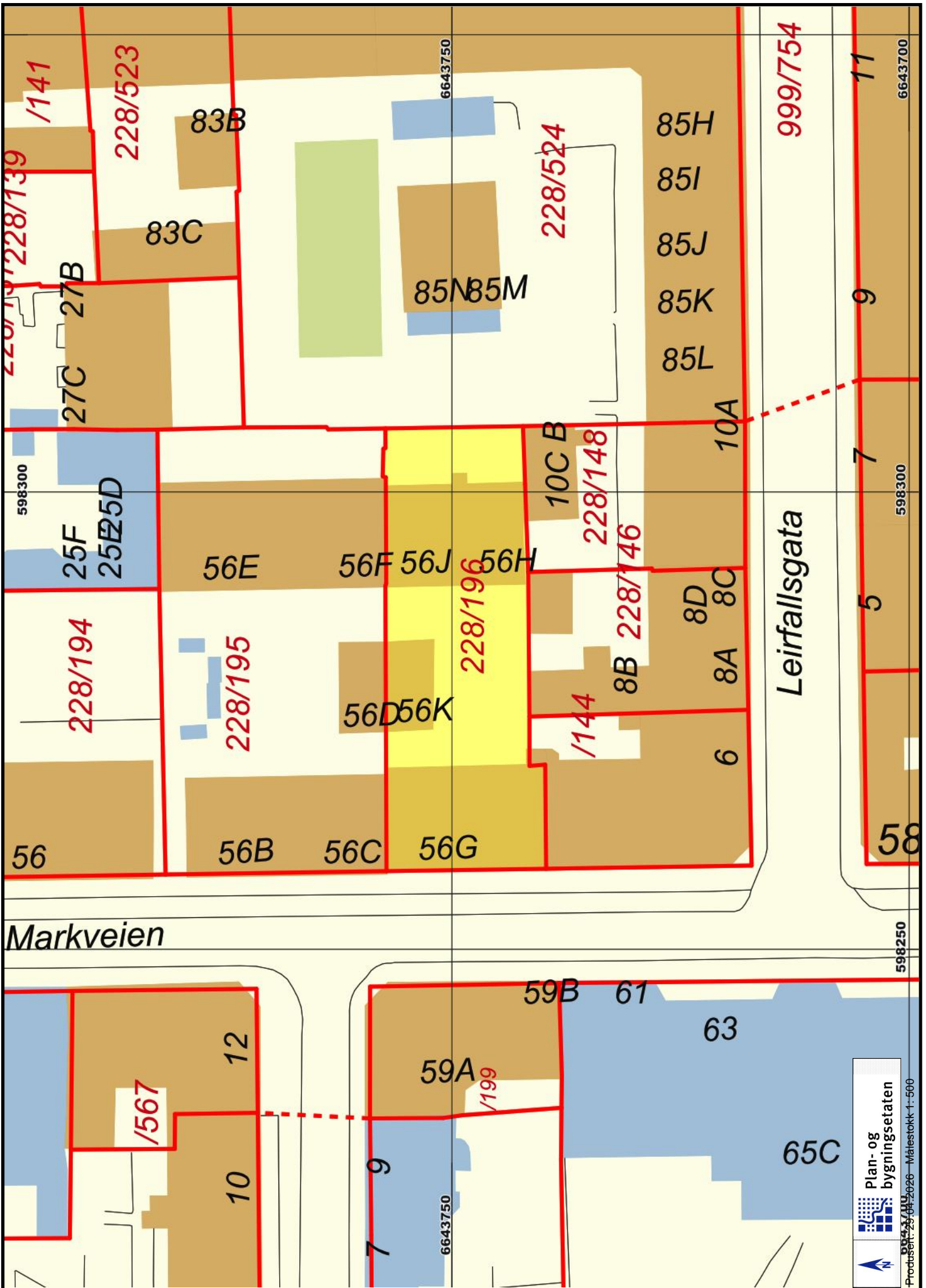
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Markveien

Leirfallsgata


 Plan- og bygningsetaten
 Produkt: 25.04.2026 - Målestokk 1:500

6643750

598300

598250

6643750



Adresse

Markveien 56G, 0550 OSLO

Dato for energimerking

26.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-286813

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80572158

Gårdsnummer

228

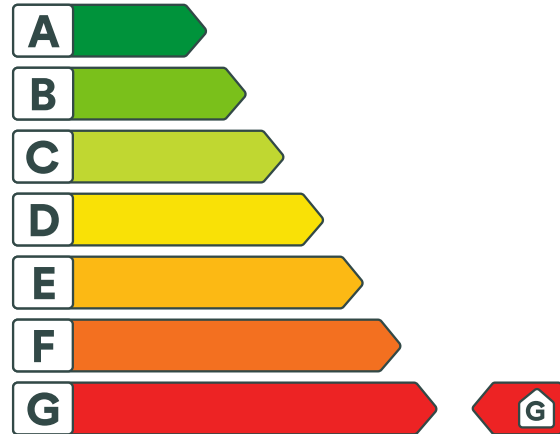
Bruksnummer

196

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1880

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

312,33 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

312,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 112 kWh



Markveien 56G, 0550 OSLO



Detaljer

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



Markveien 56G, 0550 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

09. JAN. 81 000259

FESTEKONTRAKT

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
Borettslaget Markveien 56 C
en del av eiendommen Markveien 56 C 222/196
Denne har fått
og er m² stor. Målebrev, datert , tinglyst er
vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.
Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe
ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir
festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-
parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerv. En nytter den rente-
fot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.
Skatter m.v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Kopi, original sendt Boligsjefen rek den 21/1.82
DA

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

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

§ 6. Trær, hage m.v.

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

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

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

§ 7. Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8. Forsikring.

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

§ 9. Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

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

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m.v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

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

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

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

§ 15.
Parkering m.v.

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

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

§ 16.
Omkostninger.

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

§ 17.
Ikrafttreden.

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

§ 18.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 7.1.80.

Som fester:

Borettslaget Markveien 56 C

[Signature]
[Signature]

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

1000.20718/78 ANDVGHU

PER TANGEN
ADVOKAT FLM.

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Byggetaten

[Signature]

DAGBOK FØRT

208 JAN. 81 000259

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE

Oslo, den 7.1.80.
1400
[Signature]

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

HUSORDENS- OG SIKKERHETSREGLER FOR SAMEIET MARKVEIEN 56 G-K

1. Brann og branntilløp

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

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

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

2. Vannlekkasje

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

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

3. Andre skader

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

4. Oppbevaring og lagring

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

Seksjonseierne er selv ansvarlig for å fjerne avfall som oppbevares ute eller i fellesarealer på loft og kjeller.

5. Avfallshåndtering

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

6. Inngangsdører, hovedporten og belysning

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

7. Uteareal

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

Revidert av styret 10. mai 2022

Sameiet Markveien 56 G-K

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 14.04.2026, kl 18:00

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Markveien 56 G-K tirsdag 14.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Link: <https://teams.microsoft.com/meet/370231163184431?p=ybKQ7qw8P0tVgg8AZ2>

Møte-ID:370 231 163 184 431

Passord:yw3jx74v

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

Årsmøte i Sameiet Markveien 56 G-K

Tirsdag 14.04.2026, kl 18:00
digitalt på Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Markveien 56 G-K

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning 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)
Saksfremstilling

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

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

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

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

4. Orientering

4.1 Styrets orientering om pågående saker

Styret vil i møtet orientere om følgende saker:

1. Status for arbeid med vanntåkeanlegg i indre gård, herunder fremdrift og konsekvenser for beboerne.
2. Status for håndtering av skadedyrproblematikk i bakgården, inkludert tiltak som er iverksatt og videre oppfølging.
3. Status for vedlikehold av eiendommen, samt styrets vurdering av fremtidige

behov og prioriteringer.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:** Årsmøtet tar styrets orientering til etterretning.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Christian Haaland

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ragnhild Sarsten og Herman Falkenberg

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Truls Ole Rishovd

6. Oppløsning 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, 24.03.2026

Styret i Sameiet Markveien 56 G-K

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

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Markveien 56 G-K

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styretm56@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Markveien 56 G-K

Sameiet Markveien 56 G-K er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983081029. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 14 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Markveien 56 G-K 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

Sameiet Markveien 56 G-K har ikke egen vaktmester eller portner. Oppgaver som rydding, plenklipping, snømåking og løpende vedlikehold ivaretas av styret og seksjonseiere, enten ved behov i hverdagen eller gjennom felles dugnad.

Dugnad er et viktig bidrag til bomiljøet og holder felleskostnadene nede. Dersom dugnad ikke gjennomføres, må sameiet kjøpe tjenestene eksternt, noe som vil gi høyere felleskostnader.

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen AS om renhold og matteservice i oppgangene. Avtalen omfatter trappevask og matteleie ukentlig, vask av inngangsdører, postkasser, gelender og andre flater månedlig, samt mattebytte hver 14. dag. Øvrig renhold kan bestilles og faktureres som ekstraarbeid.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Global Connect AS om fiberbredbånd og TV-tjenester. Avtalen løper fra 1. august 2023 til 1. august 2029 og omfatter fremføring av fiberanlegg og sprednett, samt installasjon av sentralt nettverksutstyr og hjemmesentraler. Kollektiv oppstart var 1. september 2023. Hver seksjon tegner sitt eget abonnement direkte med Global Connect AS.

Nøkler, skilt

Sameiet benytter låssystem fra Certego. Nøkler til port, oppganger, loft og kjeller bestilles gjennom styret, det samme gjelder skilt til ringeklokke. Kostnadene for systemnøkler, inkludert porto og frakt, dekkes i sin helhet av seksjonseier. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for nøkler til egen seksjon samt nøkkel og skilt til postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til brannutstyr i boliger. Den enkelte eier er ansvarlig for å anskaffe, plassere, kontrollere og vedlikeholde røykvarsler og sløkkeutstyr i egen seksjon.

Styret har etter brannforebyggingsforskriften og internkontrollforskriften ansvar for å påse at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. I praksis er det likevel mest hensiktsmessig at hver eier selv sørger for dette, ettersom styret ikke uten videre kan kreve adgang til en boenhet. Styret har derimot fullt ansvar for røykvarslere, sløkkeutstyr og eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg i fellesarealene. Der eier må gi adgang for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie regulerer husleieloven § 5-3 ansvarsfordelingen: leieren har plikt til funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift og testing av røykvarslere og sløkkeutstyr.

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

Slik fungerer anlegget: Oppdager en detektor røyk i en leilighet eller et næringslokale, varsles først den aktuelle enheten. Branntavlen gir et forvarsel, og etter tre minutter utløses alarmen i hele oppgangen. Ved brann i fellesarealer som trappeløp, kjeller eller loft går alarmen umiddelbart, uten forvarsel.

Anlegget er satt opp slik at alarmen kun aktiveres i den berørte oppgangen. Går alarmen i indre gård, ringer den ikke i ytre gård, og omvendt. Det samme gjelder huset i bakgården. Utløst alarm vil likevel vises på begge branntavlene.

Sameiet har ikke direkte kobling til brannvesenet. Ved brann må du ringe 110.

Ta gjerne en titt på sone- og detektoroversikten som henger ved branntavlen i indre og ytre gård. Merk at adresseringen ikke alltid følger intuitiv høyre-venstre-logikk. I ytre gård gjelder høyre og venstre sett fra Markveien. I indre gård er det omvendt.

HMS - internkontroll

Styret er ansvarlig for at sameiet drives i samsvar med gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer blant annet at fellesarealer, tekniske installasjoner og byggets generelle stand til enhver tid skal tilfredsstillende lovpålagte krav.

HMS-arbeidet i sameiet omfatter blant annet:

- Løpende kontroll og vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner
- Oppfølging av brannsikkerhet, herunder brannvarslingsanlegg og sløkkeutstyr
- Forebygging og håndtering av skader og uønskede hendelser
- HMS-krav tilstrebes ivaretatt gjennom serviceavtaler med Firesafe AS og Rørlegger Sentralen

Seksjonseiere og beboere oppfordres til å melde fra til styret om forhold som kan utgjøre en risiko for helse, miljø eller sikkerhet i sameiet.

Forsikring

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

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.

Sameiets forsikring dekker ikke innbo. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 ikke gjennomført overdragelse av noen boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2000

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

2002

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

2003

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

2004

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

2005

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

2007

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

2014

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

2015

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

2016

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

2017

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

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

2018

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

2019

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

2020

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

2021

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

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

2022

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

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

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

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

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

2023

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

2024

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

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

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

Følgende tiltak ble gjort:

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

2025

Følgende tiltak/vedlikehold er gjennomført:

- Oppføring og tilpasning av søppelskur i bakgård for håndtering av næringsavfall, samt montering av levegg mot bakgården til Leirfallsgata 6. Arbeidet ble utført til fastpris. Utført av Hanisch AS.
- Pussing og maling av vegg i portrom i indre gård, samt utbedring av områder med avskalling. Utført av BMR AS.
- Utskifting av sylinderforlenger og bestilling av ny sylinder. Ny sylinder montert, testet og verifisert. Feilsøking og utskifting av sluttstykke på hovedport. Utført av Hemer Lås & Dørtelefon AS.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt tre møter og behandlet tre styresaker. Møtene er gjennomført digitalt. Den løpende oppfølgingen av saker, tiltak og vedlikehold har i all hovedsak blitt ivaretatt av styreleder.

24.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Markveien 56 G-K

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	983 496	933 876	977 236	1 049 095
Sum		983 496	933 876	977 236	1 049 095
Sum		983 496	933 876	977 236	1 049 095
Forretningsførsel og revisjon	2	71 245	69 130	69 000	74 000
Lønn og honorar	3, 4	45 640	45 640	45 640	45 640
Vedlikehold	5	137 356	112 159	150 000	168 520
Eksterne tjenester	6	71 092	70 180	59 000	61 000
Kabel-tv og bredbånd		73 332	67 032	67 032	77 695
Forsikring		197 209	179 975	188 000	214 000
Kommunale avgifter		215 744	198 659	224 000	246 000
Festeavgifter		60 478	60 478	60 478	60 478
Brensel og strøm		67 250	61 115	75 000	80 000
Andre driftsutgifter	7	16 693	42 786	16 500	18 500
Sum		956 038	907 153	954 650	1 045 833
Driftsresultat før individuell innbetaling		27 458	26 723	22 586	3 262
Driftsresultat etter individuell innbetaling		27 458	26 723	22 586	3 262
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	14 633	13 062	0	0
Rentekostnad	9	0	595	0	0
Andre finansposter	10	17 200	14 917	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		31 833	27 384	0	0
Årsresultat	11	59 290	54 107	22 586	3 262
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		0	-22 040	0	0
Endring i disponible midler	11	59 290	32 067	22 586	3 262

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader			
Forskuddsbetalte kostnader			
	12	211 957	202 795
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto			
Innestående på særvilkår			
	13	18 462	17 859
Sum omløpsmidler		702 601	608 002
SUM EIENDELER		702 601	608 002

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		390 702	336 594
Årets resultat	11	59 290	54 107
Sum egenkapital		449 992	390 702
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 236
Gjeld til forvaltningsklient		980	980
Leverandørgjeld		245 231	206 157
Annen kortsiktig gjeld		6 398	5 928
Sum kortsiktig gjeld		252 609	217 300
Sum gjeld		252 609	217 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		702 601	608 002

Oslo 31.12.25

Styret i Sameiet Markveien 56 G-K

Sted: _____, dato: _____

Christian Haaland
Styreleder

Herman Falkenberg
Styremedlem

Ragnhild Sarsten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	910 164	844 080	910 204	971 401
3607 Renter og avdrag	0	22 764	0	0
3612 Inntekt kabel-tv	73 332	67 032	67 032	77 694
Sum	983 496	933 876	977 236	1 049 095

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 000	4 875	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	55 716	53 310	55 000	57 000
Annen regnskapsførsel	10 529	10 945	9 000	12 000
Sum	71 245	69 130	69 000	74 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum	45 640	45 640	45 640	45 640

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 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	137 356	45 501	150 000	168 520
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	30 806	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	3 112	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	22 740	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	137 356	112 159	150 000	168 520

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	42 106	39 852	41 000	43 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	16 375	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	28 986	13 953	18 000	18 000
Sum	71 092	70 180	59 000	61 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 620	2 359	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	2 500	2 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 659	3 974	4 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 784	2 589	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 207	706	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 224	31 029	10 000	16 000
Sum	16 693	42 786	16 500	18 500

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	13 962	12 419	0	0
8059 Andre renteinntekter	671	643	0	0
Sum	14 633	13 062	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1213.84.13061	0	595	0	0
Sum	0	595	0	0

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	17 200	14 917	0	0
Sum	17 200	14 917	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	390 702	358 635
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	59 290	54 107
Avdrag langsiktig lån	0	-22 040
B. Årets endring i disponible midler	59 290	32 067
C. Disponible midler 31.12	449 992	390 702

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	205 447	197 209
1749 Forskuddsbetalte kostnader	6 510	5 586
Sum	211 957	202 795

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 18461,60- tilhører konto 1926 plasseringskonto.

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Markveien 56 G-K

Styreleder	Christian Haaland (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Ragnhild Sarsten (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Herman Falkenberg (sign.)	23.03.2026

ÖBF



BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Markveien 56 G-K** som viser et **overskudd** på **NOK 59 290**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsmelding. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

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

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Aurland, 25.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

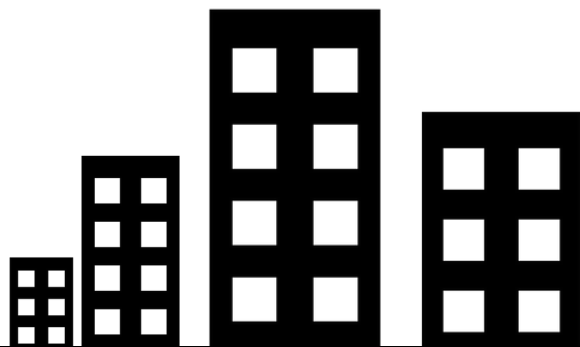
Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

ÖBF



BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Markveien 56 G-K** som viser et **overskudd** på **NOK 59 290**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsmelding. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

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

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Aurland, 25.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



Innkalling til ekstraordinært årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Markveien 56 G-K

ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

Tid: tirsdag 03.02.2026, kl 18:00

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2026 i Sameiet Markveien 56 G-K tirsdag 03.02.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at årsmøtet 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:

Link: <https://teams.microsoft.com/meet/35376793990314?p=xJGA6QFds15HkaOqE1>

Møte-ID: 353 767 939 903 14

Passord: cX7Nw69G

Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Markveien 56 G-K

tirsdag 03.02.2026, kl 18:00 Digitalt på Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Økning av tidligere vedtatt låneramme

På ordinært årsmøte i 2025 ble det vedtatt å godkjenne styrets konklusjon om å installere et høytrykks vanntåkeanlegg i indre gård som et kompensierende tiltak for manglende rømningsvei fra loftsleiligheten. Årsmøtet ga samtidig styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil 2 millioner kroner for å finansiere tiltaket, samt til å inngå nødvendige avtaler med Firesafe AS for gjennomføring.

Kostnadsbildet har endret seg i forhold til de tidligere anslagene som lå til grunn ved årsmøtet i 2025. Totalkostnadene for installasjonen overstiger rammen som tidligere ble vedtatt, og styret ser det som nødvendig å øke låneopptaket for å sikre finansiering av tiltaket.

For å kunne inngå endelig kontrakt og sikre finansiering av tiltaket ber styret det ekstraordinære årsmøtet om å øke rammen for låneopptak til 2,7 millioner kroner. Årsmøtet tar hensyn til at kostnadene kan øke med inntil 10% uten at det krever nytt årsmøtevedtak.

Vedlagt kostnadsoppstilling viser forespeilede nye felleskostnader per seksjon etter låneopptaket.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å utvide rammen for styrets låneopptak til inntil 2,7 millioner kroner for å finansiere installasjon av høytrykks vanntåkeanlegg i indre gård. Likevel tar årsmøtet hensyn til at lånerammen til dette formålet kan øke med inntil 10% uten at dette krever nytt årsmøtevedtak.

3. Oppløsning og godkjenning av protokoll

VEDLEGG



Enhetsnr	Andelseier	Teller i husleiebrøk	Fellesutg. før endr.	Bredbånd	Lånekostnad/mnd.	Sum ny total
1		74	5 411	462	1 345	7 218
2		74	5 411	462	1 345	7 218
3		74	5 411	462	1 345	7 218
4		74	5 411	462	1 345	7 218
5		74	5 411	462	1 345	7 218
6		74	5 411	462	1 345	7 218
7		85	6 216	462	1 545	8 223
8		56	4 095	462	1 018	5 575
9		43	3 144	462	782	4 388
10		56	4 095	462	1 018	5 575
11		68	4 973	462	1 236	6 671
12		56	4 095	462	1 018	5 575
13		68	4 973	462	1 236	6 671
14		95	6 947	462	1 727	9 136
10001		75	5 484	0	1 363	6 847
10002		61	4 461	0	1 109	5 570

Markveien 56G

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

🚶 Schous plass	3 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.2 km
🚶 Jakob kirke	4 min 🚶
Linje 34, 54	0.3 km
🚶 Grønland	13 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
🚶 Oslo S	16 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.2 km
✈ Oslo Gardermoen	39 min 🚶

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
194 elever, 14 klasser	0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
451 elever, 23 klasser	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
203 elever, 13 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	11 min 🚶
431 elever, 30 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
227 elever, 16 klasser	2.4 km
Elvebakken videregående skole	4 min 🚶
576 elever	0.3 km
Hersleb videregående skole	7 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

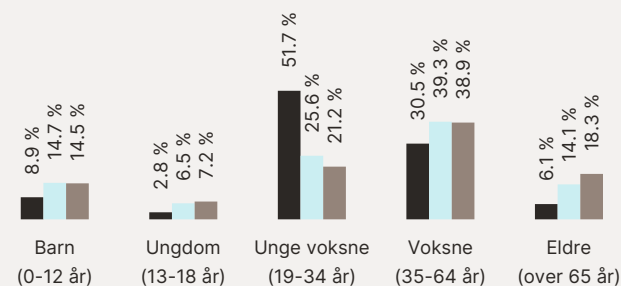


Kvalitet på skolene
Bra 66/100



Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Akersløkka barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
68 barn	0.2 km
Nedregate barnehage (1-6 år)	4 min 🚶
74 barn	0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
46 barn	0.4 km

Dagligvare

Joker Schous Plass	2 min 🚶
Søndagsåpent	0.1 km
Innom Markveien	2 min 🚶

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

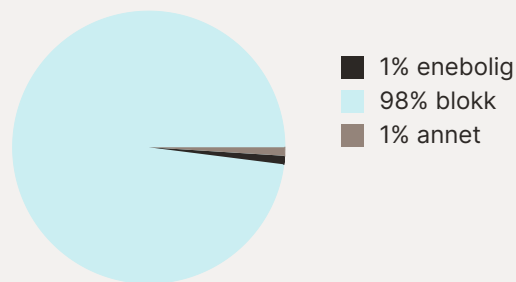
⊕ Elvebakken v.g. skole - fleraktivit... 4 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

⊕ Ankertorget gymnastikksal 5 min 🚶
Aktivitetshall 0.4 km

🚶 EVO Grünerløkka 3 min 🚶

🚶 SATS Schous plass 4 min 🚶

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

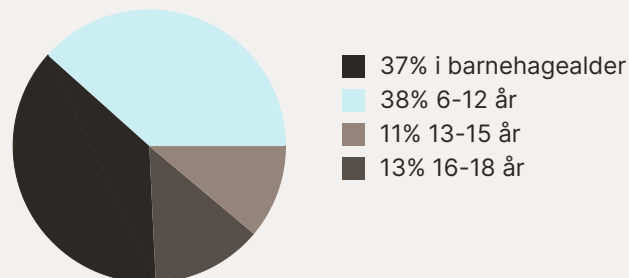


Varer/Tjenester

📍 Gunerius Shoppingsenter 10 min 🚶

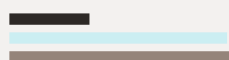
📍 Boots apotek Grünerløkka 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

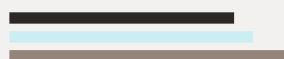


Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 56%

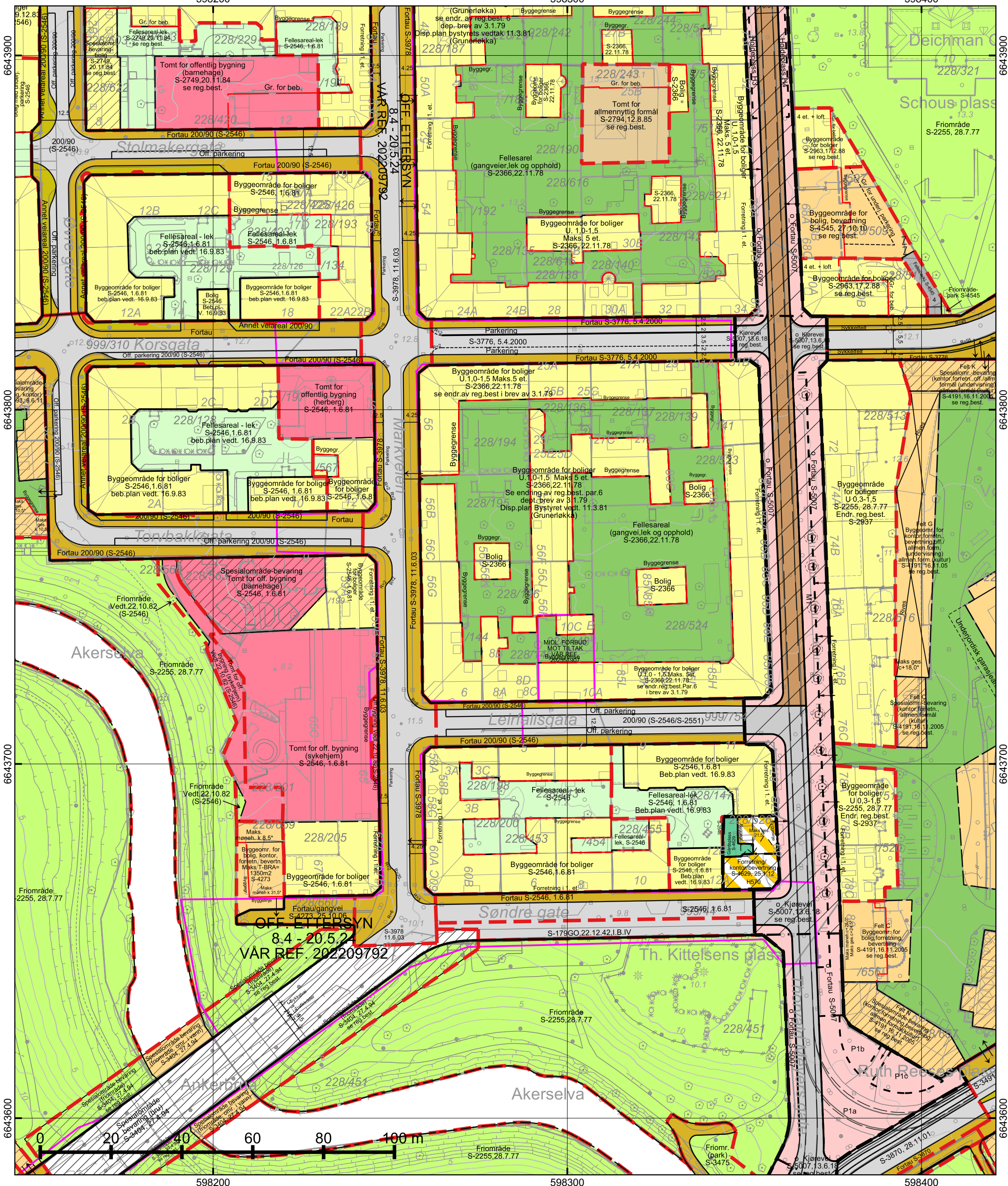
■ Schous plass
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Plassering ny balkong Sturla Markveien 56



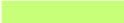

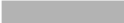

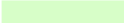


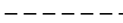











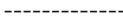

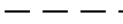
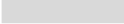




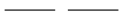


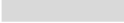














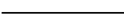












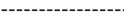
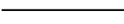



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 29.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartnippet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156978/ 86531711</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Markveien 56</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 228/196</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

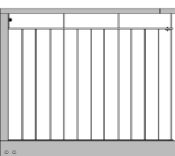
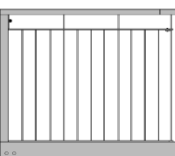
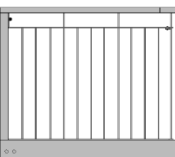
	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (gammel lov)
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (ny lov)
	74 - Felles gårdsplass		RpRegulertHøyde
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Grense for bebyggelse
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		Beregnet senterlinje veg
	144 - Forr./bolig		Bygningens avgrensning i beb. plan
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bygning som forutsettes revet
	161 - Helse- og sosialinstitusjon		Underjordisk anlegg
	170 - Privat institusjon		Byggelinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som inngår i planen
	311 - Annet veiareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	312 - Fortau		Regulert senterlinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1620 - Gårdsplass		Oppheving av eiendomsgrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Inn-/utkjøring
	2011 - Kjøreveg		Avkjørsel
	2012 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	935 - Regulert parkeringsfelt		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



Tilbud balkong



1.0 Tilbud

- 1.1 Om Balkongteam
- 1.2 Priser

2.0 Produktbeskrivelse

- 2.1 Balkongens oppheng
- 2.2 Ramme - bærelag
- 2.3 Gulv
- 2.4 Himling
- 2.5 Rekkverk og tilbehør
- 2.6 Avløp
- 2.7 Overflatebehandling
- 2.8 Beslagsarbeid
- 2.9 Balkongdør

3.0 Søknad og dokumentasjon

- 3.1 Byggesøknad
- 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
- 3.3 Forsikringer
- 3.4 Oppmåling og registrering
- 3.5 Brukerveiledning

4.0 Montering

- 4.1 Oppstartsmøte
- 4.2 Adkomst og lagring
- 4.3 Spiserom og toalett
- 4.4 Strøm og vann
- 4.5 Stillas
- 4.6 Montering av dør og balkong
- 4.7 Rør og elektroarbeid
- 4.8 Rydding og avfall
- 4.9 Husets forutsetninger

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

- 5.1 Frakt og levering
- 5.2 Betalingsplan og vilkår
- 5.3 Indeksregulering
- 5.4 Garantier og reklamasjonstid
- 5.5 Tilbudets gyldighet
- 5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

Omtale



1.0 Tilbud



1.1 Kort om Balkongteam

Helt siden starten i 1998 har verdigrunden vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 800 balkonger over 27 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området. Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi veldig lang erfaring. Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart. Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong. Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Miljøprofil

Balkongteam har vært sertifisert som en miljøfyrtårnbedrift siden 2008. Vi har under disse 15 årene lært oss veldig mye om miljøet og hvordan vi kan arbeide på en riktig måte. Vi har utarbeidet vår egen miljøhåndbok som forteller om hvordan vi skal behandle de forskjellige fraksjonene. Du skal være trygg på at ditt avfall havner på det riktige sted.

Miljøsertifiseringen har gitt oss ny kunnskap om hvordan vi kan bidra til en mer miljøvennlig hverdag både privat og på jobben. En tydelig miljøprofil gjør det også lettere for oss å inspirere andre. Vår nye kunnskap gjør at vi legger forholdene til rette rundt oss og oppfordre leverandører og samarbeidspartnere til å levere mere miljøvennlige produkter og tjenester.

Ønsker du mer informasjon om vår miljøprofil besøk vår hjemmeside www.balkongteam.no eller ring vår HMS og miljøansvarlig Ola Rask på 91 83 47 47 eller send en e-post på ola@balkongteam.no så besvarer han gjerne dine spørsmål.

Vi er et registrert medlem av Startbank.



Vi står klare for å gi deg den beste service. Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Ola Rask
+47 91 83 47 47



1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Ola Rask

Tilbudsdato: 18.02.2026

Prosjekt:	Markveien 56
Kontaktperson:	Sturla Blanck Torkildsen
Tilbudsgrunnlag:	Tidligere montert balkonger
Antall balkonger:	1 stk.
Størrelser:	1 stk. balkong med mål 1,5 x 4,2 m. Antatt størrelse, må sjekkes på plass.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål. Gulv av trykkimpregnert tre, se beskrivelse på side 5.
Rekkverk:	Ståltrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Antall/type dører:	1 stk. 2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen.
Monteringstid:	Vi beregner 1 uke for monteringen eksklusive montering og demontering stillas.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	176 065
Byggesøknad :	35 000
Totalt :	211 065
Mva (25%)	52 766
Totalt inklusive mva : NOK	263 831

Gebyrer fra kommunen.

Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer

Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

Tillatelse fra gård og styre.

Balkongteam forutsetter at alle nødvendige tillatelser er innhentet fra gård og styre før søknad og bygging starter.

Kjøper må også selv sørge for å informere berørte naboer i forkant av byggingen.



2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Vi lager åpninger i vegg ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Hullene støpes så igjen med ekspanderende betong slik at balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. Det er nå veggens tyngde som fungerer som en motvekt og denne metoden er brukt helt siden 1890 tallet. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

2.2 Ramme og bærelag

Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 300 kilo!

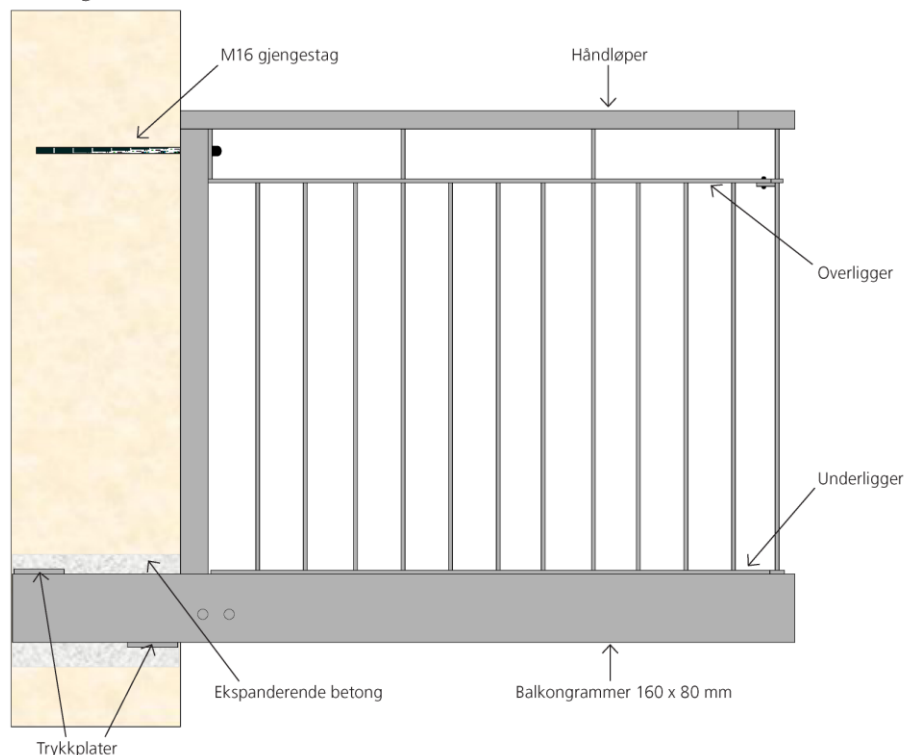
2.3 Gulv

Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted.

2.4 Himling

Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.

Prinsipptegning
Balkong 1900:



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene. Ønsker du en annen type rekkverk så kan vi selvfølgelig ordne det. Vi har laget en masse forskjellige typer som du kan se på våre referanser, men det mest vanlige er dette rekkverk og vi vet at også myndighetene liker det.

Kanskje du har lyst på en blomsterkasse eller to? 😊 Vi har vi tatt frem en kasse tilpasset vårt standard rekkverk.

2.6 Avløp/nedløp

Balkongen har eget avløp. Det mest vanlige i den senere tid er at vannet transporteres ut i fremkant på balkongen via en såkalt utspyler. I tilfelle din balkong kan sammenkobles med et eksisterende nedløp på fasaden så kan en slik løsning velges. Det er på grunn av estetiske hensyn som Byantikvaren ikke ønsker flere nedløp på fasaden enn nødvendig. Løsningen blir da å velge en avrenning i fremkant som beskrevet. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes så tilkommer kostnader for elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I så tilfelle må en blikkenslager inn å gjøre jobben. I dette tilfelle vill det velges en lik løsning som tidligere.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforsinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering utenpå varmforsinkning øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføres med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

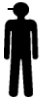
2.9 Balkongdør

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt og tilfredsstillende alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Døren leveres med en ganghøyde på minimum to meter og dine overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. Dette gjelder spesielt overvinduer som er såkalt T-post. På denne typen kan overvinduet bli litt lavere. Dører med type krysspост (to åpningsbare overvinduer) med en losholthøyde overstigende to meter tilpasses slik at losholten på ny dør harmonerer med dine eksisterende vinduer på siden av og funksjonen med åpningsbare overvinduer kan beholdes.

Er din losholt lavere enn to meter vill døren leveres i hel høyde med gjennomgående sprosse uten åpningsbare overvinduer. Det ene dørbladet leveres med håndtak og dørbrems (brems kun på utadslående dører) hvor du kan låse døren i valgfri stilling. Dørblad nummer to åpnes med haker som er montert i døren og låses i karmens bunn og topp.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Utføringene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til vår standard med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller malerarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.



3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3. Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstillende de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt. Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette. På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne. For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I beoerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

3.5 Brukerveiledning

Når din balkong er ferdig montert så får du en brukerveiledning levert på e-post.

Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner 😊

4.0 Montering



4.1 Oppstartsmøte

I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.

4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.

4.3 Spiserom og toalett

På gaten utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes material hvis mulig.

4.4 Strøm og vann

For å utføre våre arbeider så trenger vi 16 ampere 1 fas. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.

4.5 Stillas

Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.

Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg 😊

NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.

4.6 Montering

All montering av din dør og balkong er inkludert i prisen. Les mere på punkt 3.4 om hvordan du informeres.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger

På innsiden av veggene der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen.

Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.

4.8 Rydding og avfall

Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.

4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene må være massivt tegl av tilstrekkelig kvalitet, tykkelse minimum 38 cm. Det forutsettes at eksisterende murpuss er av normal kvalitet.



5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering

Transport av alt materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

Som kontrakt benytter vi Norsk Standard NS 3501 eller 3502 litt beroende på kontraktsummen. Loven i standarden er LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere. Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

Faktura 1: Byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.

Faktura 2: Resterende kontraktssum faktureres når dør og balkong er ferdig montert.

5.3 Indeksregulering

Hvis det skulle være behov for prisregulering så bruker vi Statistisk Sentralbyrås entreprisindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned. Dette er ikke så vanlig på mindre prosjekt og avtales i en eventuell seinere kontrakt.

5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.

5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?

Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?

Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?

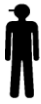
Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?

Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.

Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dag



Omtale

Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.



Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønnte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen



De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennom årene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå til gode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB



Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77



Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegnet har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide. Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg



Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe

galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! **Thomas Peel**



Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar. Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm



Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS



Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig anbefales :-)



Veldig profesjonelt firma

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.



Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus



Styreleder

Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbillidlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

VEDTEKTER FOR SAMEIET MARKVEIEN 56 C

Vedtatt i seksjonseiermøte den 28. april 1999

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

Sist revidert 9. mars 2020

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

§1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Sameiet Markveien 56 C og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.08.1993.

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11.08.1993.

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

§ 2 DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

§ 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

§ 2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

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

§ 2.5 Utleie

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

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

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

§ 3 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 4.3 Forsikring

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

§ 4.4 Vedlikeholdsfond

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

§ 5. STYRET

§5.1 Plikt til å ha et styre styrets sammensetning

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

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

§ 5.2 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

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

§ 5.3 Styremøter

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

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

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

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

§ 6. ÅRSMØTET

§ 6.1 Årsmøtets myndighet. Minderetallsvern

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

§ 6.2 Ordinært årsmøte

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

§ 6.3 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 6.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

§ 6.5 Saker som årsmøtet skal behandle

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Budsjett
5. Velge styremedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

§ 6.6 Ledelse av møtet

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

§ 6.7 Hvem som kan delta på årsmøte

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

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

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

§ 6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

§ 6.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§7. REVISJON OG REGNSKAP

§7.1 Plikt til å føre regnskap

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

§7.2 Plikt til å ha revisor

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

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

§ 8 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 9 MISLIGHOLD

§ 9.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 9.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

§ 10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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