

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Markveien 46 C
0554 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/186
Oslo kommune

Rapportdato: 28.08.2026
Befaringsdato: 17.08.2026
Referansenummer: 15084882

Areal

Leilighet
Bruksareal: 37 m² (BRA-i: 30 m²)

Totalt bruksareal: 37 m² (BRA-i: 30 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Torbjørn Sæbøe
92801973

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.08.2026
Referansenummer	15084882
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0173
Hjemmelshaver/selger	Anne Ingebjørg Eftestøl
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Anne Ingebjørg Eftestøl
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	28.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Markveien 46 C
Postnummer/sted	0554 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/186
Andelsnr.	203
Borettslag / Sameie	MARKVEIEN 46 BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 519 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1914		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Markveien 46 beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte/steinbelagte internveier og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Boligbygg over 2 etasjer med kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong/murkonstruksjon. Skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Pulttak av trekonstruksjon utvendig tekket med takpapp, (taket er ikke besiktiget).

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Boligen inneholder
Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.
Utgang fra stue/kjøkken til sydvendt balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Andre rom		Overflate gulv	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	30			30	4
	Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.				Balkong.
1. Etasje		7		7	
		Bod			
SUM	30	7		37	4
	Total bruksareal: 37 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder:
Stue/kjøkken, soverom 2.16 - 2.86 m.

Leiligheten disponerer en bod i bakgården oppmålt til 7m², (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 11.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ekspedisjons dokument, våningshus, datert: 15.09.1913. Ekspedisjons dokument, garasje, datert: 24.01.1919. Ekspedisjons dokument, verksted, datert: 08.11.1919. Ferdigattest, innredning bad, datert: 24.04.1985. Ferdigattest, fasadeendring, datert: 11.07.2012.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Energiattest datert: 14.04.2016.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Faktura rørleggerarbeid, ny varmtvannsbereder og lekkasjestopper 14.02.2025. Faktura rørleggerarbeid, ny toalett 24.04.2023. Faktura elektriker, utebelysning balkong 14.91.2025. Faktura maler 11.11.2024.
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

Bad fra 2007.
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet håndusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer (grunnet plassering av garderobeskap). Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk

Kjøkken

Kjøkken fra 2007.
Kjøkken med åpen løsning i stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Kjøleskap med frysedel. Komfyr med platetopp. Kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper er etablert.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner på bad. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på 120L fra 2024. Leiligheten er elektrisk oppvarmet. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken med naturlig tilluftventiler i vegger.

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

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himling. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom. Naturlig ventilasjon med tilluftventiler i vegger.

Oppgraderinger:
2024
- Malt alle overflater.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og moderat bruksslitasje. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

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

2. Etasje

TG 1	2. Etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra 2007.
Vinduer og balkongdør med karmer av tre med to-lags glass fra 2007.

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til sydvendt balkong oppmålt til 4m². Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med tregulv. Rekkverk av stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra 2007.

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

Ikke i mitt eie.

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?

Ikke i mitt eie.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i entre.

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

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det mangler samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget, blant annet for innstallering av elektrisk anlegg fra ombygging fra næring til leilighet i 2007.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Forøvrig mangler det samsvarserklæring for det elektriske anlegget installert i 2007. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

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

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ukjent

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

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

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

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

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. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Markveien 46 C, 0554 OSLO

11 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Markveien 46 C	Markveien 46 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10 år og 4 måneder

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

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Eftestøl, Anne Ingebjørg

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

Utskifting av wc grunnet alder

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**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Frakobling og fjerning av 1 x gammel wc. Tilkobling av 1 x ny wc.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger 24-7 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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Reperasjon av terrassedør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Låshuset Sikkerhetssenter AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av utelampe på vegg

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elvern

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Jeg kjenner til at det ble observert rotter i bakgården for noen år tilbake. Forholdet ble håndtert av fagfolk i regi av borettslaget. Det har ikke vært observert rotter siden.

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

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

Skriv opplysningene her:

Det ble installert ny varmtvannsbereder grunnet lekkasje på forrige bereder som medførte en mindre fuktskade på kjøkkeninnredningen. Det ble samtidig montert Waterguard og kjøkkenkran. Arbeidet kan dokumenteres med faktura/dokumentasjon fra utførende firma.

Boden ligger vegg i vegg med et lokale som benyttes av kaffebar. Etter godkjenning fra styret er det installert rør gjennom boden. Det foreligger skriftlig avtale om at rørene kan fjernes og boden tilbakeføres til opprinnelig stand når leietaker flytter ut.

I 2024 ble stue/kjøkken og soverom malt av et malerfirma. Tak, gulvlister og terskel til bad ble også malt.

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 41629229

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anne Ingebjørg Eftestøl	**2026-08-11**

Identification

Anne Ingebjørg Eftestøl

Signicat

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



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Markveien 46 Borettslag

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 21.04.2026, kl 18:00

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styremailmarkveien46@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Markveien 46 Borettslag tirsdag 21.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Microsoft Teams-møte

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/35766109604132?p=EXZIR5mbYaqgKxUVeN

Møte-ID: 357 661 096 041 32

Passord: fK2gY2Ar

Trenger du hjelp? | Systemreferanse

For arrangører: Møtealternativer

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

Husk:

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


OBF



Generalforsamling i Markveien 46 Borettslag

Tirsdag 21.04.2026, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Markveien 46 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Borettslaget har et årsresultat på 524.845,-. Overskuddet foreslås å overføre til opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak: Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

Det foreslås at hvert styremedlem mottar kr. 10.000,- i honorar, tilsammen kr. 30.000,-

Styrets medlemmer mottok ikke honorar i 2024. De siste to årene har det vært gjennomført en omfattende innsats for å rydde opp i praktiske og økonomiske problemstillinger for å sørge for at borettslagets har en bærekraftig økonomi og at borettslaget er et godt sted å bo. Dette har medført ekstra arbeid for samtlige av styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for 2025 fastsettes samlet til kr. 30.000,-.

4. Orientering om dugnad

Det vil bli gjennomført dugnad i borettslaget før 17. mai. Vi kommer tilbake til tidspunktet for dugnaden.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Gro Schjetne (stiller til gjenvalg).

Forslag til vedtak: Gro Schjetne velges som styreleder i borettslaget

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ronald Barø, Markus Storm Dalseg, Jens Bjørge.

Ronald Barø, Markus Storm Dalseg, Jens Bjørge stilles til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ronald Barø velges som styremedlem for 2 nye år.

Markus Storm Dalseg velges som styremedlem for 2 nye år.

Jens Bjørge velges som styremedlem for 2 nye år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Victor Kristiansen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 27.03.2026

Styret i Markveien 46 Borettslag

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

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Markveien 46 Borettslag

Årsmelding

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styremailmarkveien46@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Markveien 46 Borettslag

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Markveien 46 Borettslag 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

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

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

Markveien 46 Borettslag har avtale med renholdstjeneste med Tornado Renhold.

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles av styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Markveien 46 Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Elotec har årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. I denne forbindelse har vi utført utbedringer som vi har blitt pålagt og anbefalt.

Forsikring

Eiendommen til Markveien 46 Borettslag er forsikret gjennom sameiets forsikring i Protector Forsikring ASA. Kundenummeret er 1419286.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har god oversikt og kontroll over borettslagets kostander. Styret har det siste året sagt opp dårligere avtaler (f.eks om fjerning av snø og is på taket, bredbånd mm) og inngått bedre og rimeligere avtaler.

Som følge av generell prisstigning, og særlig som følge av at to av borettslagets største utgifter (kommunale avgifter og forsikring) de siste årene har økt mer enn KPI ble de brøkfordelte felleskostnadene satte opp med 7,4 % for 2026.

Rehabilitering og større vedlikehold

Det siste året er det kun uført mindre vedlikeholdsarbeider i borettslaget. Det er lagt ny takstein på deler av taket, og det er lagt nye beslag rundt piper og langs taket. Det er også gjort arbeider på pipene på taket.

To piper har blitt duesikret, og en leilighet har fått utbedret ventilasjonen.

Det er også utført arbeider på det elektriske anlegget og nødvendige arbeider knyttet til brannsikkerhet.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 11 styresaker.

Foruten vanlig forvaltning av borettslaget som attestering av fakturaer, kommunikasjon med forretningsfører og offentlige organer har styret har i perioden hatt særlig fokus på:

Skaffe seg oversikt over borettslagets økonomiske situasjon, herunder forbedre avtalene borettslaget har inngått med eksterne tjenesteytere. Det er utført noen mindre vedlikeholdsarbeider i borettslaget det siste året. Styret har også hatt kontakt med næringsseksjonene særlig med fokus på støy og lukt fra restaurant/cafevirksomheten i næringsseksjonene, og i denne forbindelse har vi gjennomført et møte med PAO.

Styret har også vært i kontakt med Hakone vedrørende lukt fra brenneren. Vi opplever at dialogen er god og at vi vil bli enige om tiltak for å begrense lukten.

Styret vil fortsette å ha fokus på borettslagets økonomiske situasjon som vi nå i all hovedsak mener er god. Videre vil vi innhente tilbud på nødvendige utbedringsarbeider - særlig plater i himling/gulv - på balkongene hvor vi fortsatt ikke har fått noen entreprenør til å gi oss et tilbud.

10.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Markveien 46 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 474 980	1 365 029	1 468 323	1 544 093
Sum		**1 474 980**	**1 365 029**	**1 468 323**	**1 544 093**
Sum		**1 474 980**	**1 365 029**	**1 468 323**	**1 544 093**
Forretningsførsel og revisjon	2	82 069	85 832	82 000	81 200
Lønn og honorar	3	0	59 900	32 115	34 230
Vedlikehold	4	-27 500	47 813	100 000	30 000
Eksterne tjenester	5	512 556	609 267	688 680	670 912
Kabel-tv og bredbånd		79 250	138 980	80 000	88 000
Kommunale avgifter		0	0	0	164 000
Andre driftsutgifter	6	21 710	6 187	20 000	24 700
Sum		**668 085**	**947 979**	**1 002 795**	**1 093 042**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**806 895**	**417 050**	**465 528**	**451 051**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**806 895**	**417 050**	**465 528**	**451 051**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	3 146	2 034	0	0
Rentekostnad	8	287 513	301 746	291 953	259 090
Andre finansposter	9	2 317	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-282 050**	**-299 712**	**-291 953**	**-259 090**
Årsresultat	**10**	**524 845**	**117 339**	**173 575**	**191 961**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-151 863	-143 918	-156 239	-173 841
Andre endringer i disponible midler	10	-211 333	111 622	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**161 649**	**85 043**	**17 336**	**18 120**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	18	6 587 000	6 587 000
Bygninger	18, 19	40 463 000	40 463 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel i sameie	11	84 471	0
Sum anleggsmidler		**47 134 471**	**47 050 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 780	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	22 024	18 837
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		194 624	59 281
Innestående på særvilkår	13	0	1 650
Sum omløpsmidler		**223 427**	**79 768**
SUM EIENDELER		**47 357 898**	**47 129 768**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	100 000	100 000
Annen egenkapital 1.1		796 673	679 334
Årets resultat	10	524 845	117 339
Sum egenkapital		**1 421 518**	**896 673**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	4 709 077	4 860 940
Andel langs.gjeld sameier m/pant	17	0	126 862
Borettsinnskudd		41 170 000	41 170 000
Sum langsiktig gjeld	**17**	**45 879 077**	**46 157 802**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 561	9 442
Leverandørgjeld		23 351	27 459
Skyldig off. myndigheter		0	2 707
Påløpne renter		12 392	14 169
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	6 516
Annen kortsiktig gjeld	16	0	15 000
Sum kortsiktig gjeld		**57 304**	**75 293**
Sum gjeld		**45 936 381**	**46 233 095**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 357 898**	**47 129 768**

Oslo 31.12.25
Styret i Markveien 46 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Gro Schjetne Styreleder	Jens Bjørge Styremedlem	Ronald Barø Styremedlem

Markus Storm Dalseg
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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	975 465	668 004	1 006 873	1 003 962
3612 Inntekt kabel-tv	28 468	0	0	88 000
3625 Inntekt bredbånd	7 117	0	0	0
3626 a konto renter særfordelt lån	289 326	274 716	288 599	259 090
3627 a konto avdrag særfordelte lån	155 404	153 108	153 651	173 841
3630 Dugnadsbidrag	19 200	19 200	19 200	19 200
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	250 001	0	0
Sum	**1 474 980**	**1 365 029**	**1 468 323**	**1 544 093**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	8 726	11 483	10 000	5 200
Forretningsførerhonorar	61 560	58 890	60 000	63 000
Annen regnskapsførsel	11 784	15 459	12 000	13 000
Sum	**82 069**	**85 832**	**82 000**	**81 200**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	0	52 498	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	0	7 402	2 115	4 230
Sum	**0**	**59 900**	**32 115**	**34 230**

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

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-47 813	0	100 000	30 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	20 313	47 813	0	0
Sum	**-27 500**	**47 813**	**100 000**	**30 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	475 507	574 398	652 680	633 312
6360 Renhold	36 450	34 869	36 000	37 600
6395 Sommer- og vinterkostnader	599	0	0	0
Sum	**512 556**	**609 267**	**688 680**	**670 912**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	725	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 619	0	0	4 700
7770 Bank og kortgebyrer	3 070	2 898	0	0
7772 Andre gebyrer	0	2 564	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 853	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	11 168	0	20 000	20 000
Sum	**21 710**	**6 187**	**20 000**	**24 700**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	2 838	1 521	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	513	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	308	0	0	0
Sum	**3 146**	**2 034**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 83987171319	0	301 746	291 953	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	287 513	0	0	259 090
Sum	**287 513**	**301 746**	**291 953**	**259 090**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	2 317	0	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	**2 317**	**0**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**4 475**	**-80 568**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	524 845	117 339
Avdrag langsiktig lån	-151 863	-143 918
Annen langsiktig gjeld	-126 862	111 622
Endring av aksjer/andeler	84 471	0
B. Årets endring i disponible midler	**161 649**	**85 043**
C. Disponible midler 31.12	**166 124**	**4 475**

Note 11 - Andel i sameie

Borettslaget eier 846/1074 deler av Sameiet Markveien 46. Det er her bokført en tilsvarende andel av dette sameiets egenkapital som andel i sameie i 2025. I 2024 var denne egenkapitalen negativ og eierandelen er således ført under Annen langsiktig gjeld. Borettslaget er solidarisk ansvarlig for sameiet gjeld på kr 211 727. Deres andel utgjør her kr 166 779.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	22 024	18 837
Sum	**22 024**	**18 837**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto i 2024 er kr 1 650 bundet skattetrekksmidler.

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 20 andeler a kr 5000.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	refinansiering av løpende lån
Lånenummer:	**83987171319**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.08.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 192 000
Lånesaldo 01.01:	4 867 191
Avdrag i perioden:	158 114
Lånesaldo 31.12:	**4 709 077**
Saldo 5 år frem i tid:	3 724 707

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987171319	1	401 495	401 495
	1	394 650	394 650
	1	388 140	388 140
	1	338 600	338 600
	1	334 530	334 530
	1	324 430	324 430
	1	317 586	317 586
	1	245 550	245 550
	1	237 412	237 412
	1	225 017	225 017
	1	201 708	201 708
	1	194 383	194 383
	1	181 508	181 508
	1	168 966	168 966
	1	164 376	164 376
	1	160 974	160 974
	1	156 571	156 571
	1	148 245	148 245
	1	106 217	106 217
	1	18 719	18 719

Kommentarer til lån

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	15 000
Sum	**0**	**15 000**

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

Note 17 - Andel langsiktig gjeld sameier

Borettslaget eier 846/1074 deler av Sameiet Markveien 46. Det er her bokført en tilsvarende andel av dette sameiets egenkapital som andel i sameie i 2025. I 2024 var denne egenkapitalen negativ og eierandelen er således ført under Annen langsiktig gjeld. Borettslaget er solidarisk ansvarlig for sameiet gjeld på kr 211 727. Deres andel utgjør her kr 166 779.

Note 18 - Eiendeler

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

Antatt levetid i år :

Note 19 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Markveien 46 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Markveien 46 Borettslag

Styreleder	Gro Schjetne (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Markus Storm Dalseg (sign.)	02.04.2026
Styremedlem	Jens Bjørge (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Ronald Barø (sign.)	06.04.2026


OBF



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Markveien 46 Borettslag**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Markveien 46 Borettslag** som viser et **overskudd** på **NOK 524 845.** 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 3a652ebc-ab00-4eca-8a2d-7897d7d925b7

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, 10. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 3a652ebc-ab00-4eca-8a2d-7897d7d925b7

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

Wolters Kluwer

Document ID: 3a652ebc-ab00-4eca-8a2d-7897d7d925b7

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Markveien 46 Borettslag tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Markveien 46 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ying Wang ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 andelseiere og _ representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Ying Wang ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Gro Schjetne valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Borettslaget har et årsresultat på 524.845,-. Overskuddet foreslås å overføre til opptjent egenkapital.

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)

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

Det foreslås at hvert styremedlem mottar kr. 10.000,- i honorar, tilsammen kr. 30.000,-

Styrets medlemmer mottok ikke honorar i 2024. De siste to årene har det vært gjennomført en omfattende innsats for å rydde opp i praktiske og økonomiske problemstillinger for å sørge for at borettslagets har en bærekraftig økonomi og at borettslaget er et godt sted å bo. Dette har medført ekstra arbeid for samtlige av styrets medlemmer.

Vedtak:

Styremedlemmene honoreres med totalt 30 000.-

4. Orientering om dugnad

Det vil bli gjennomført dugnad i borettslaget før 17. mai. Vi kommer tilbake til tidspunktet for dugnaden.

Vedtak:

Tidspunktet for dugnad fastsettes til tirsdag 5. mai kl. 17:30.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Gro Schjetne (stiller til gjenvalg).

Vedtak:
Gro Schjetne ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ronald Barø, Markus Storm Dalseg, Jens Bjørge.

Ronald Barø, Markus Storm Dalseg, Jens Bjørge stilles til gjenvalg.

Vedtak:
Ronald Barø, Markus Storm Dalseg og Jens Bjørge ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Victor Kristiansen.
Frida Alice Goos Elvevoll stilles til valg.

Vedtak:
Frida Alice Goos Elvevoll ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.18:29.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gro Schjetne
Styremedlem, Markus Storm Dalseg
Styremedlem, Ronald Barø
Styremedlem, Jens Bjørge
Varamedlem, Frida Elvevoll

Protokoll for Markveien 46 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ying Wang (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Gro Schjetne (sign.)	24.04.2026

Boligopplysninger:

Markveien 46 Borettslag
Markveien 46 D
0554 OSLO

Vår ref.: 552/5
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Anne Ingebjørg Eftestøl

Fødselsdato eier: 03.12.1980

Organisasjonsnr: 891 520 972
Andelsnr: 203

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 282**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	80
	Bredbåndsavgift	262
	Felleskostnader	3 084
	Avdrag	725
	Renter	1 131

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.09.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 258**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	80
	Bredbåndsavgift	262
	Felleskostnader	3 084
	Avdrag	705
	Renter	1 127

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	232 312	Gjeld siste årsoppg.:	237 412
Klient ajourf. lån:	4 607 928	Klient gj. s. årsoppg.:	4 709 077

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987171319, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2026: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 193
Saldo per 24.08.2026: 4 607 928
Andel av saldo: 232 313
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.08.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Gro Schjetne
Adresse: Grønnegata 10
Postnr/-sted: 0350 OSLO
E-post: styremailmarkveien46@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	237 412	Andre inntekter:	116
Annen formue:	6 580	Utgifter:	14 535		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 650 000
Andelsnr:	203	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 228/186

Boligopplysninger:

Markveien 46 Borettslag	**Vår ref.:**	552/5	**Fødselsdato eier:**	03.12.1980
Markveien 46 D	**Type:**	Frittstående borettslag		
0554 OSLO	**Eiere:**	Anne Ingebjørg Eftestøl		

Organisasjonsnr: 891 520 972

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0203

Etasje:	leil 203	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei	BRA	31
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
Borettslaget er seksjon 1 i Sameiet Markveien 46 (78,77 %).
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond mot husleietap.
Styret informerer og orienterer andelseierne pr. e-post og det er andelseieres eget ansvar å sørge for at styret har korret kontaktinformajson registrert på den enkelte.
Det ble på generalforsamling 5 mai 2020 vedtatt at tidligere vedtak om oppløsning av borettslagget oppheves.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Det er ansatt nytt vaktmester firma I sameiet. Novak A/S er vår nye leverandør av vaktmestertjenester.
Vaktmester Hazhar kan nås på tlf: 99218004

Borettslaget har avtale om renhold med Tornado Renhold AS.

LÅN
Borettslagets lån er særfordelt, men det ikke inngått avtale om IN-ordning.

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

FORSIKRING
Borettslaget er forsikret gjennom sameiet Markveien 46.

BRUKSOVERLATING/UTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller etc. kan bestilles hos styreleder.

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

Boligopplysninger:

Markveien 46 Borettslag	**Vår ref.:**	552/5	**Fødselsdato eier:**	03.12.1980
Markveien 46 D	**Type:**	Frittstående borettslag		
0554 OSLO	**Eiere:**	Anne Ingebjørg Eftestøl		

Organisasjonsnr: 891 520 972

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Balkong: 4 m2

Annen informasjon:

VEDTEKTER

MARKVEIEN 46 BORETTSLAG

§ 1. LAGETS NAVN

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

§ 2. FORMÅL

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

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

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 5.000,-

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

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

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

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. BORETT

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

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

§ 6 PANT

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

§ 6. STYRET

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

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

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

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

§ 7. STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Styret kan gi prokura.

§ 8. FORRETNINGSFØRSEL

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

§ 9. GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

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

(7) Foretningsfører har møterett på generalforsamling.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

2. Årsmelding fra styret.

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

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

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

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

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

§ 11. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

§ 12. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

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

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

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og foretningsfører.

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

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

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

§ 13. REVISJON

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

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

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

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 14. OPPLØSNING

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende

generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

§ 15. VEDTEKTSENDRINGER

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

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

§ 16. KOMMUNIKASJON

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

Husordensregler for Markveien Borettslag (BRL)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ytre orden:

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

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

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

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

5. Felles inngangsdører skal alltid holdes låst.

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

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

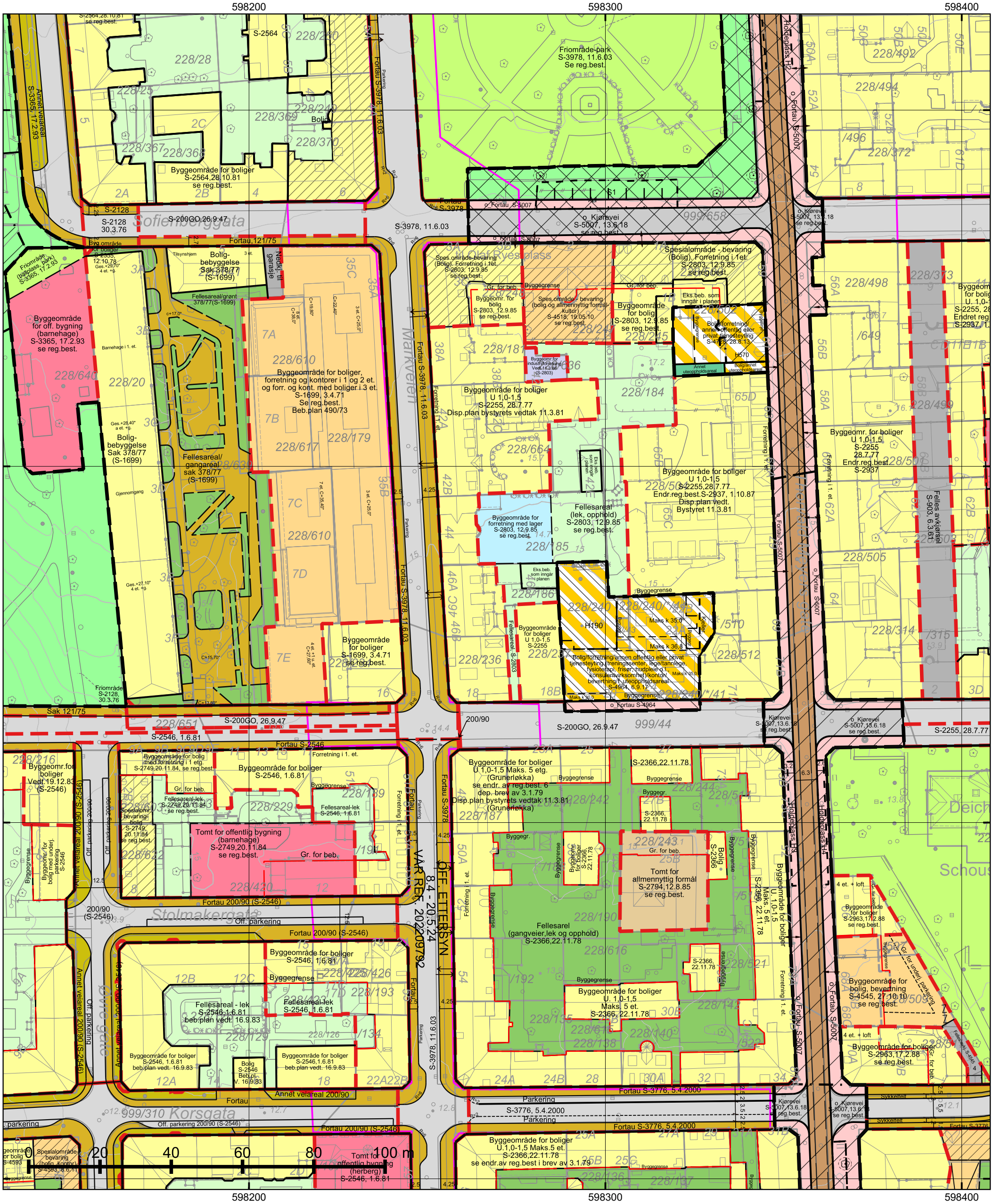
8. Alle beboere er ansvarlig for at alle pålegg og husordensregler blir overholdt av husstanden, fremleiere eller andre som har fått tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Ved eventuelle skader på felles eiendom er andelseieren erstatningspliktig.

Hilsen Styret

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

_____ _____
Dato Navn (Bruk blokkbokstaver)

_____ _____
Signatur Tlf nr



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161958/ 86538390
Adresse: Markveien 46
Gnr/Bnr: 228/186
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

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

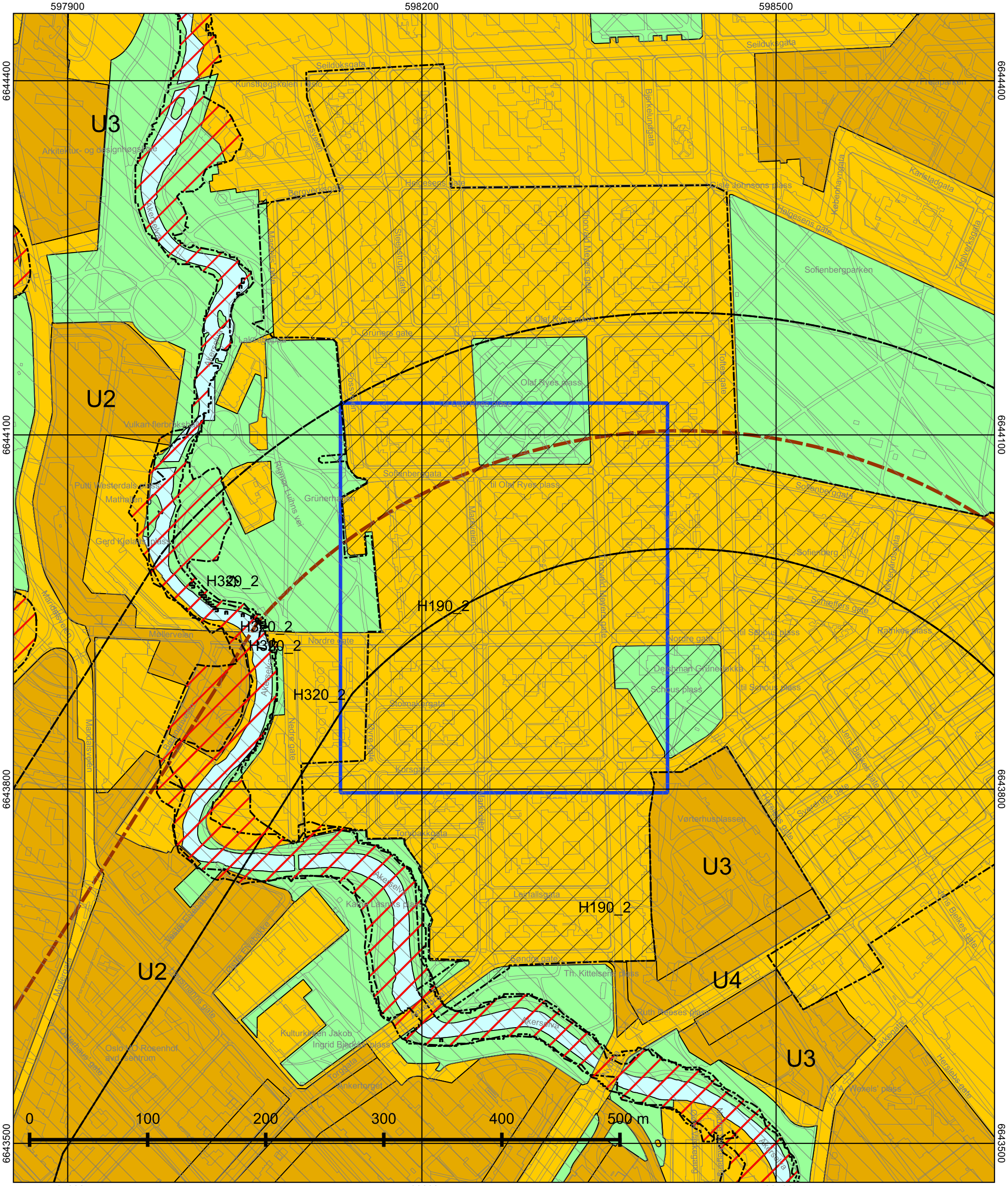
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161958/86538390
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 21.08.2026
Kunde: Jørgen Traran Åkerland
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538390
Deres ref: 9422267

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 186.

Vi viser til bestilling av 21.08.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 186.

GNR. 228 BNR. 186

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.10.1913.

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

511 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

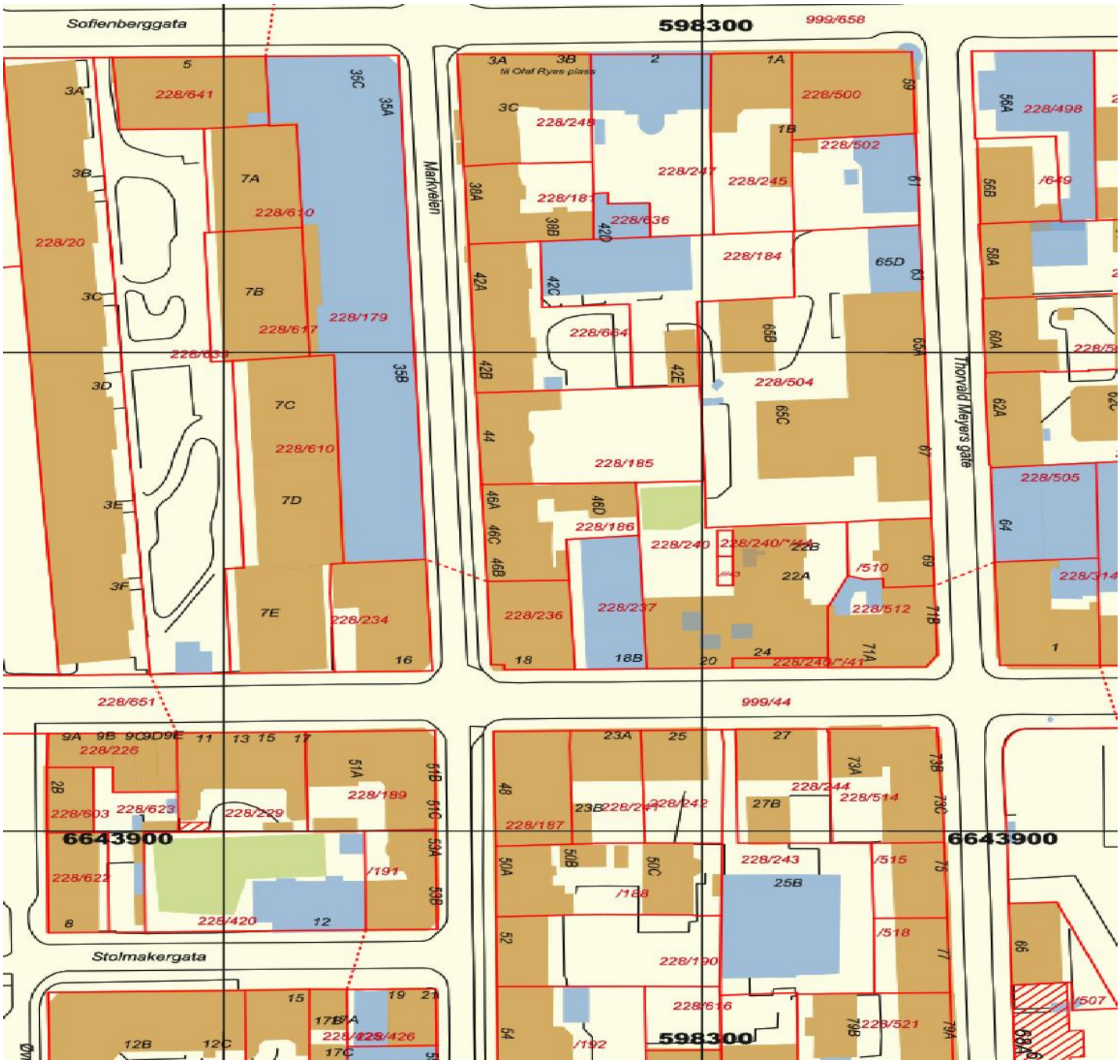
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

VITRE O

2020064 MARKVEIEN 35

A21-001 Situasjonsplan REV-D

Tegningsinfo:

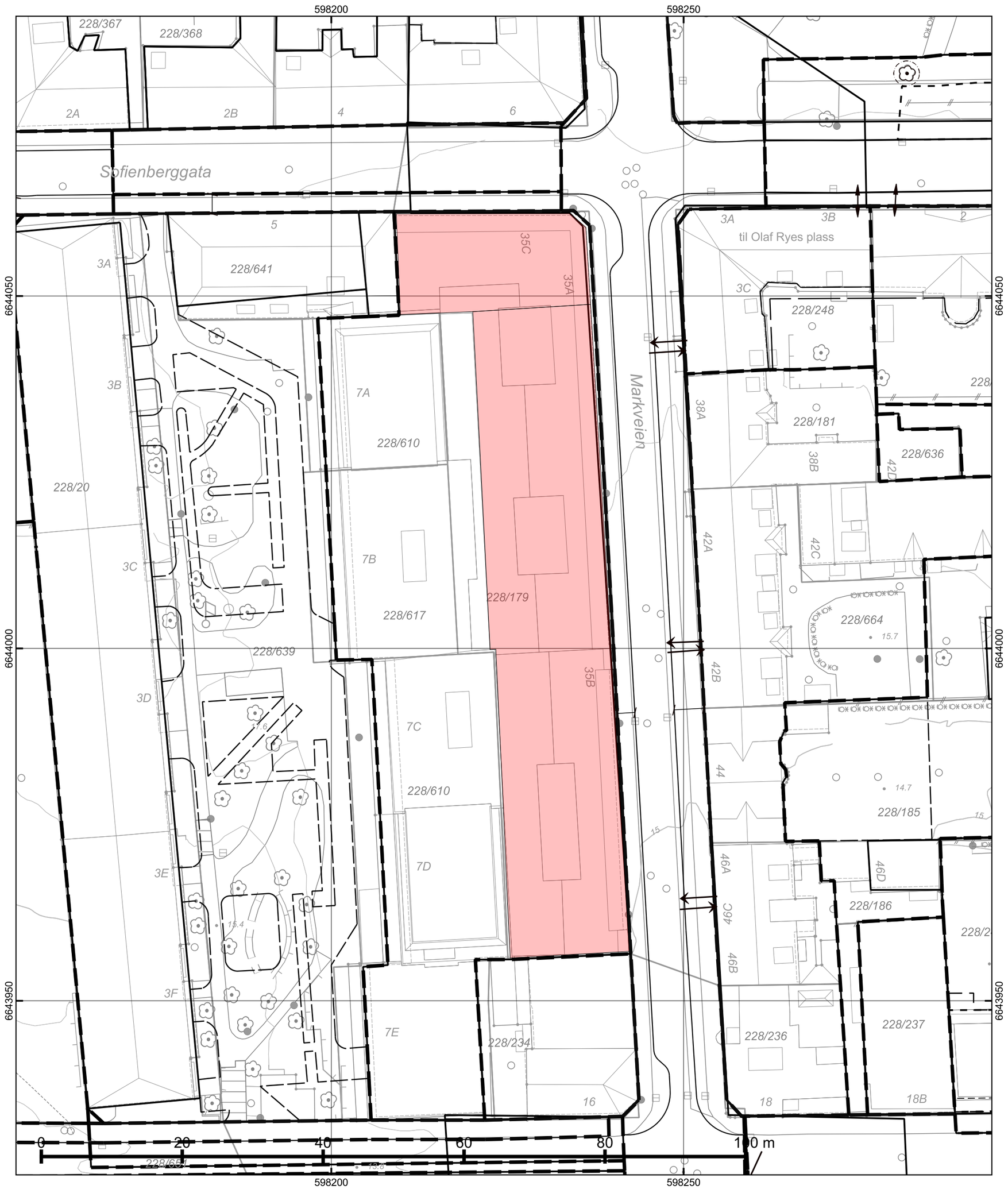
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

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

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

Prosjekteringsgruppe:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

Lokasjonsfigur:



Revisjoner:

Rev	E.nr	Beskrivelse	Dato
D	N-45	Takterrasse	14.10.2025
C	N-44	Bruksendring hotell	14.10.2025
B	N-35	Fasadeendring Akse 5 og opp ved Sofienberggata	26.05.2025
A	N-26	Info om fasadeendring lagt på	09.04.2025
00			14.02.2025

VITRE O

Fase:
Endringssøknad
Tiltakshaver:
Markveien 35 Property AS
Prosjekt:
MARKVEIEN 35
Markveien 35 0554
Oslo
Eiendom:
228 | 179 | 0 | 0
Prosjektnummer:
2020064
Tegningsnummer:
A21-001
Tegningsnavn:
Situasjonsplan

Godkjent av:
Sign.: Kontr.:
TEJ XO
Målestokk | Ark
1:500 | A2
Dato utstedet:
14.02.2025
Revisjonsdato:
14.10.2025
Revisjons-ID:
D

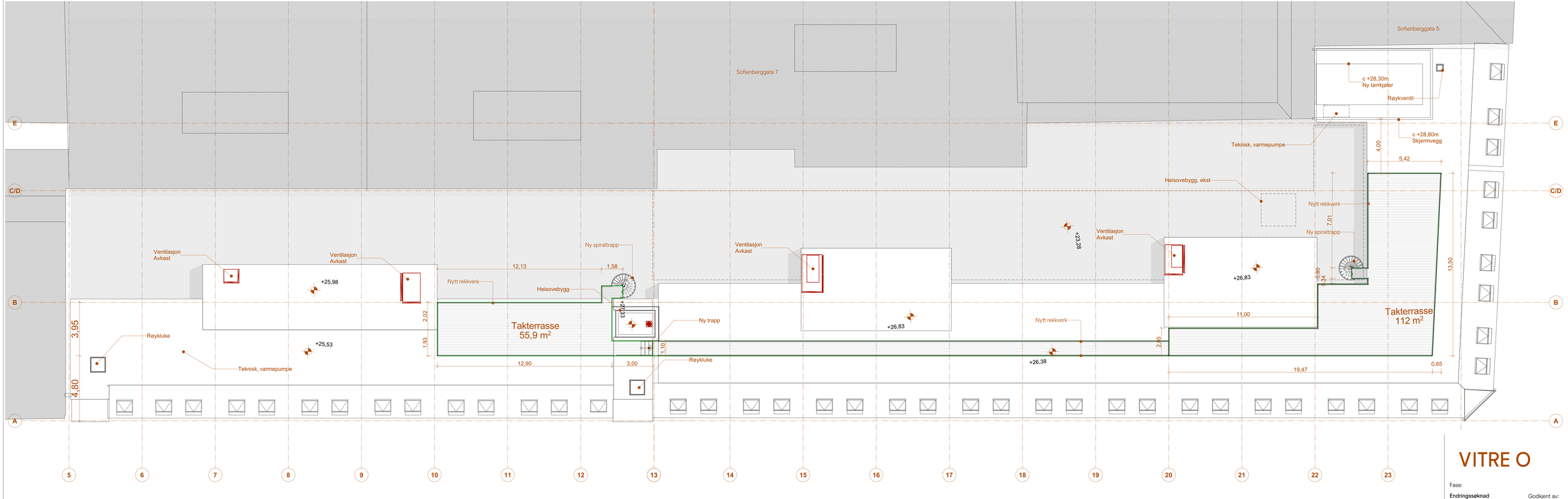
VITRE O

2020064 MARKVEIEN 35

A22-112 Ny Plan 04
REV-F

Revisjoner:

Rev	E.nr	Beskrivelse	Dato
F	N-45	Takterrasse	14.10.2025
E	N-39	Oppdatering	12.06.2025
B	12	Mindre endringer i teknisk og arealer	29.01.2024
A	04	Butikklayout tegnet inn	17.01.2024



VITRE O

Fase:
Endringssøknad

Godkjent av:

Tiltakshaver:
Markveien 35 Property AS

Sign.: Kontr.:

Prosjekt:
MARKVEIEN 35
Markveien 35 0554
Oslo

Målestokk | Ark:
1:100 | A1 Lang

Eiendom:
228 | 179 | 0 | 0

Først utsendt:
22.12.2023

Prosjektnummer:
2020064

Revisjonsdato:
14.10.2025

Tegningsnummer:
A22-112

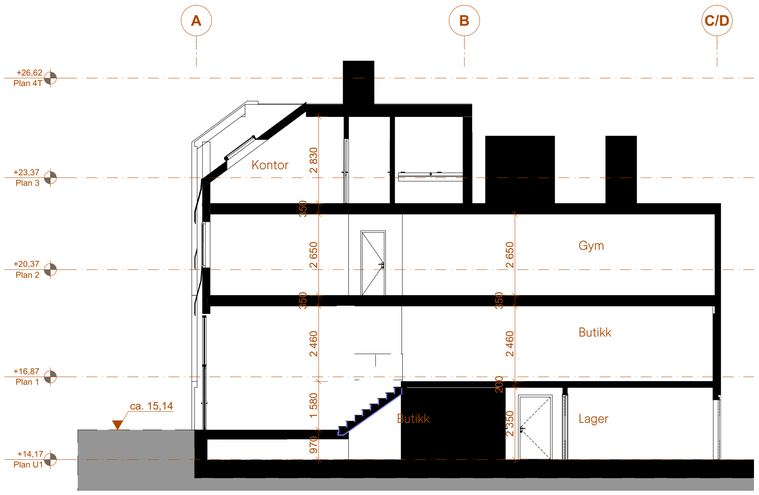
Revisjons-ID:
F

Tegningsnavn:
Ny Plan 04

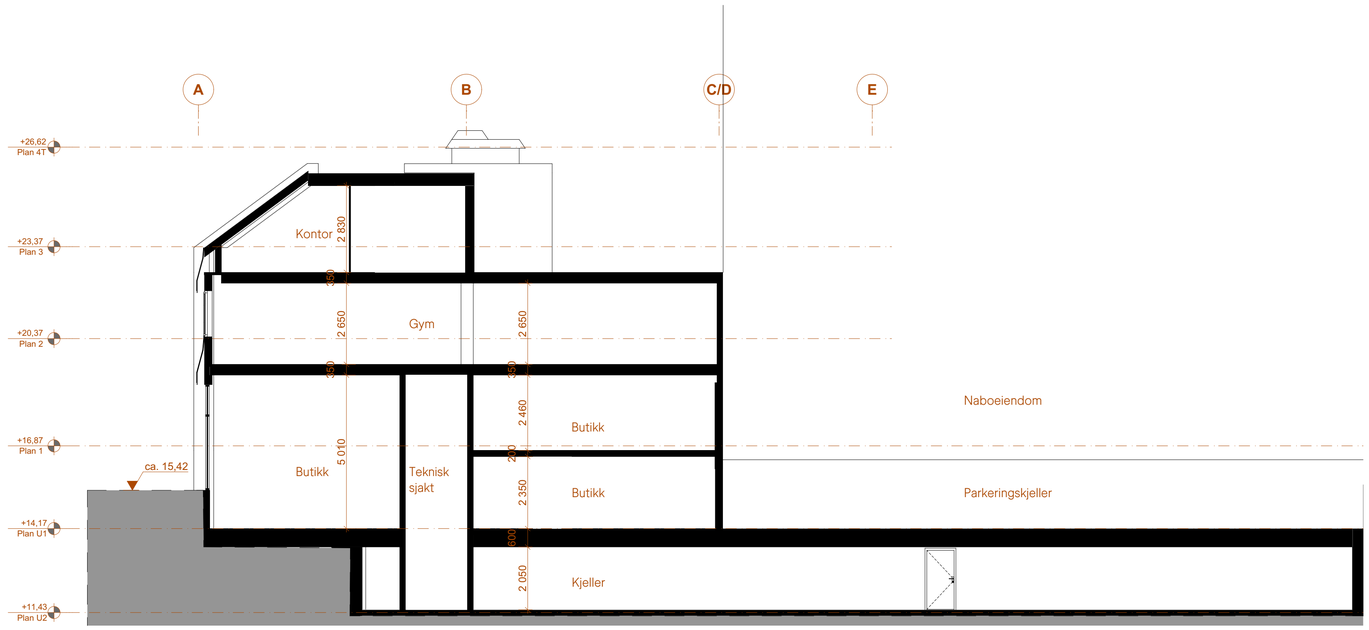
Tegningsinfo:
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

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

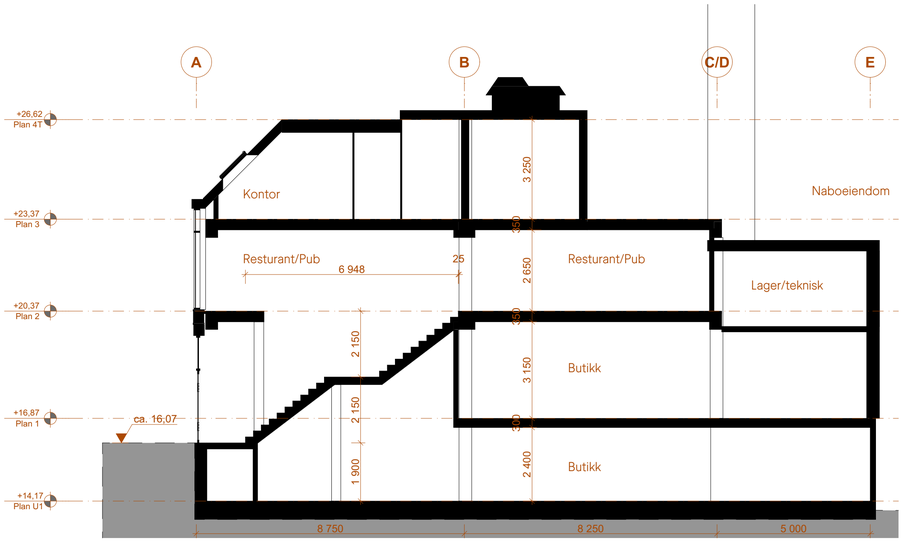
NB: Alle målkjeder i plan er målsatt til bærekonstruksjon. Søyler er målsatt til senter søyle. Alle målkjeder i snitt er målsatt til bærekonstruksjon og utvendig overflate.



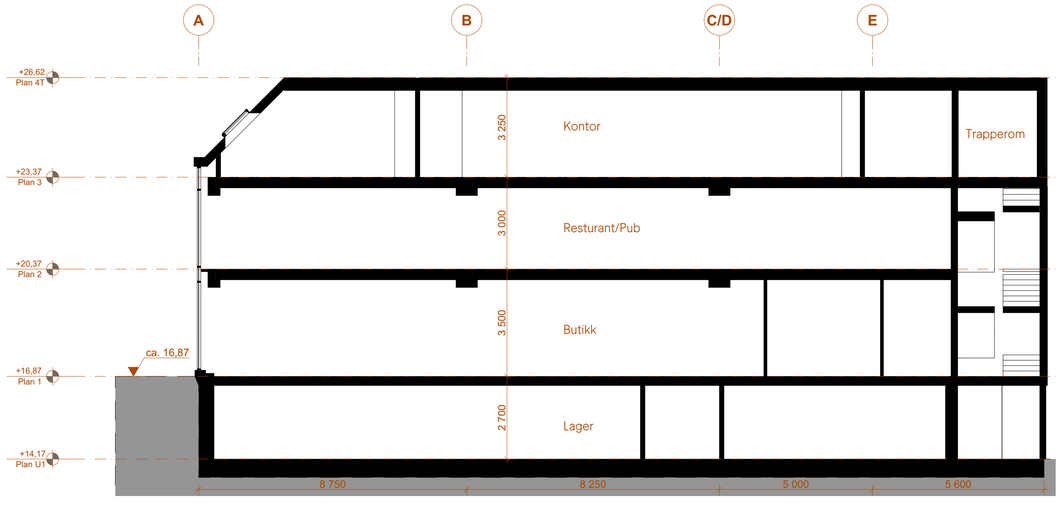
Snitt A 1:100



Snitt B 1:100



Snitt C 1:100



Snitt D 1:100

VITRE O

Fase:
Endringssøknad

Tiltakshaver:
Markveien 35 AS

Prosjekt:
MARKVEIEN 35
Markveien 35 0554
Oslo

Eiendom:
228 | 179 | 0 | 0

Prosjektnummer:
2020064

Tegningsnummer:
A30-101

Tegningsnavn:
Nye Snitt A B C D

Godkjent av:
TEJ

Sign.: **TEJ** Kontr.: **EHH**

Målestokk | Ark:
1:100 | A1

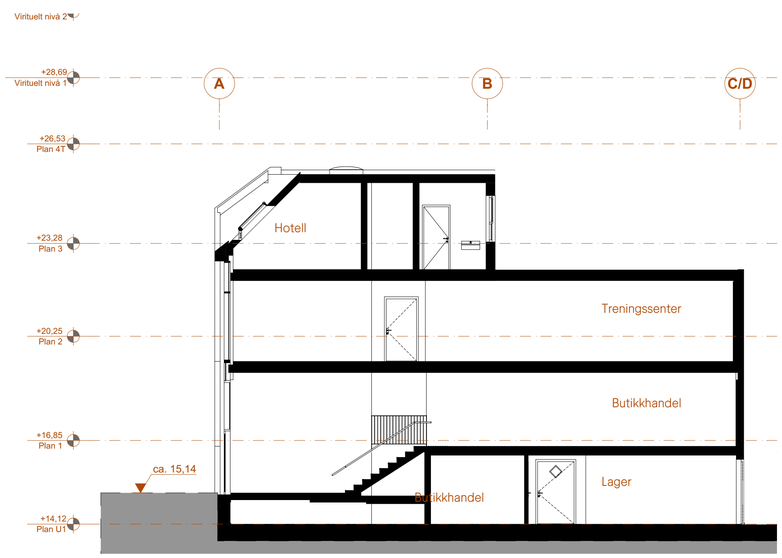
Dato utstedet:
22.12.2023

Revisjonsdato:
09.04.2024

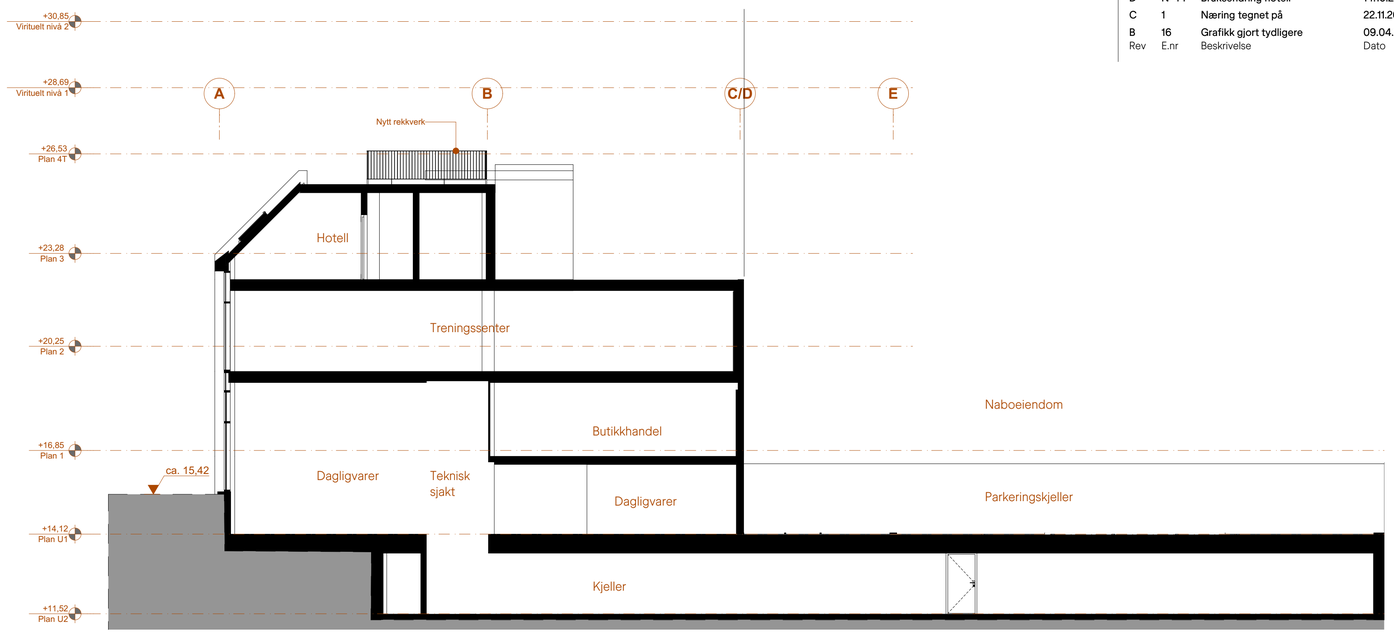
Revisjons-ID:
B

Revisjoner:

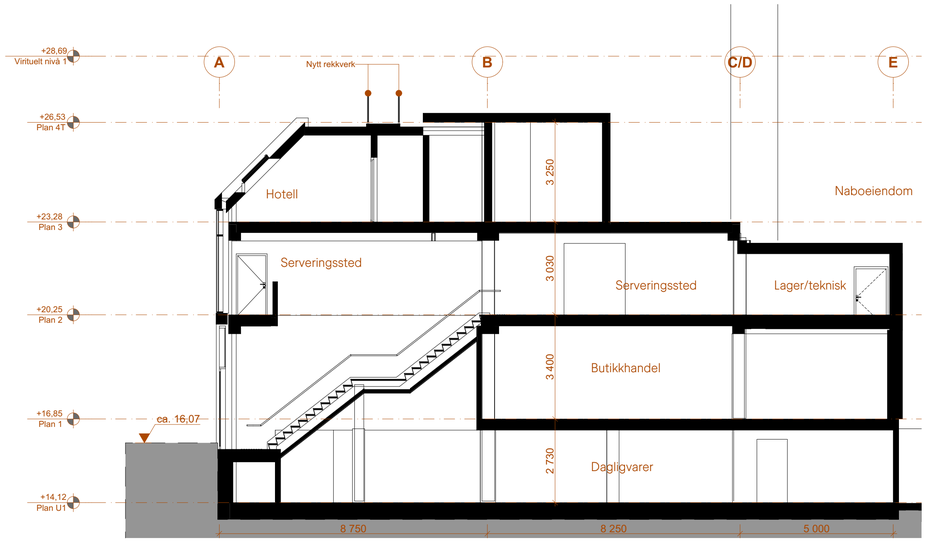
Rev	E.nr	Beskrivelse	Dato
E	N-45	Takterrasse	14.10.2025
D	N-44	Bruksendring hotell	14.10.2025
C	1	Næring tegnet på	22.11.2024
B	16	Grafikk gjort tydligere	09.04.2024



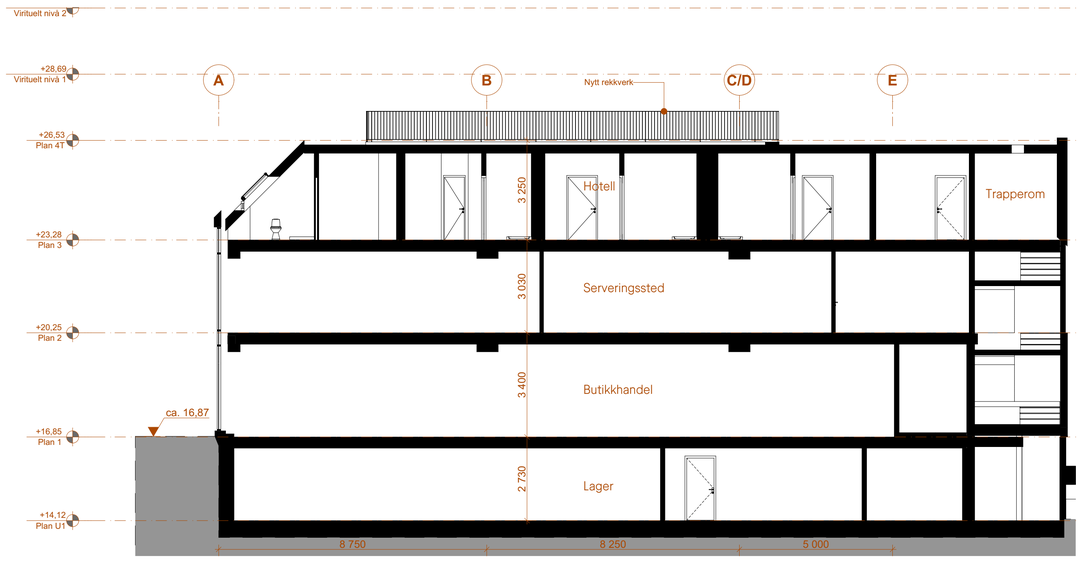
Snitt A 1:100



Snitt B 1:100



Snitt C 1:100



Snitt D 1:100

VITRE O

Fase:
Endringssøknad

Tiltakshaver:
Markveien 35 Property AS

Prosjekt:
MARKVEIEN 35
Markveien 35 0554
Oslo

Eiendom:
228 | 179 | 0 | 0

Prosjektnummer:
2020064

Tegningsnummer:
A30-101

Tegningsnavn:
Nye Snitt A B C D

Godkjent av:

Sign.: **TEJ**

Kontr.:

Målestokk | Ark:
1:100 | A1

Dato utstedet:
22.12.2023

Revisjonsdato:
14.10.2025

Revisjons-ID:
E

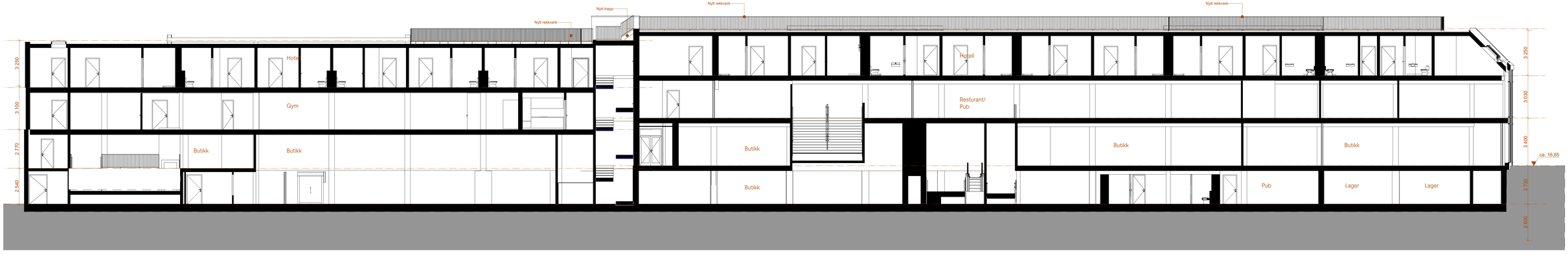
VITRE O

2020064 MARKVEIEN 35

A30-102 Nytt Snitt E
REV-E

Revisjoner:

Rev	E.nr	Beskrivelse	Dato
E	N-45	Takterrasse	14.10.2025
D	N-44	Bruksendring hotell	14.10.2025
	16	Grafikk gjort tydligere	
C	14	Tekniske rom i plan 03 blir ikke revet.	09.04.2024



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

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

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

VITRE O

Fase:
Endringssøknad

Godkjent av:

Tiltakshaver:
Markveien 35 Property AS

Sign.: Kontr.:

Prosjekt:
TEJ
MARKVEIEN 35
Markveien 35 0554
Oslo

Målestokk | Ark:
1:100 | A1 Lang

Eiendom:
228 | 179 | 0 | 0

Først utsendt:
22.12.2023

Prosjektnummer:
2020064

Revisjonsdato:
14.10.2025

Tegningsnummer:
A30-102

Revisjons-ID:
E

Tegningsnavn:
Nytt Snitt E

VITRE O

2020064 MARKVEIEN 35

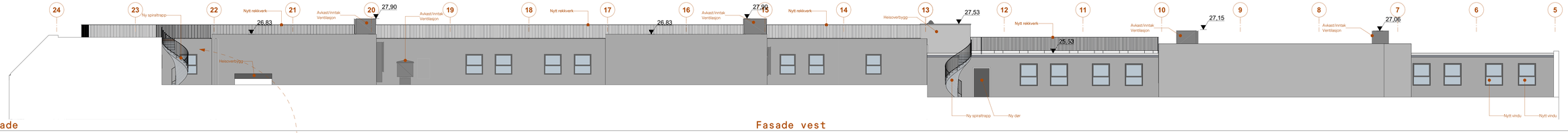
A40-103-04 Foreslått ny fasade
REV-E

Revisjoner:

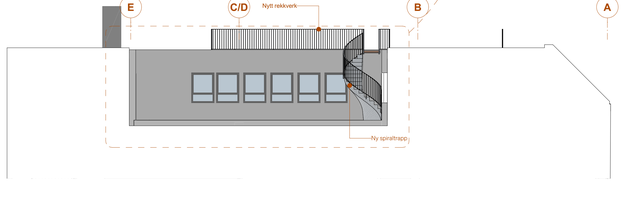
Rev	E.nr	Beskrivelse	Dato
E	N-45	Takterrasse	14.10.2025
D	N-44	Bruksendring hotell	14.10.2025
C	N-39	Oppdatering	12.06.2025
B	N-35	Fasadeendring Akse 5 og opp ved Sofienberggata	26.05.2025



Ny fasade; Fasade øst 1:100



Ny fasade Fasade vest 1:100



Ny fasade Fasade Sør - Bakgård på tak 1:100



Ny fasade; Fasade nord 1:100

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

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

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

VITRE O

Fase:
Endringssøknad

Godkjent av:

Tiltakshaver:
Markveien 35 Property AS

Sign.: Kontr.:
XO TEJ

Prosjekt:
MARKVEIEN 35
Markveien 35 0554
Oslo

Målestokk | Ark:
1:100 | A1 Lang

Eiendom:
228 | 179 | 0 | 0

Først utsendt:
24.09.2025

Prosjektnummer:
2020064

Revisjonsdato:
14.10.2025

Tegningsnummer:
A40-103-04

Revisjons-ID:
E

Tegningsnavn:
Foreslått ny fasade

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

21.10.2025 14:38:33 AR7041164392

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Markveien 35B, 0554 OSLO Markveien 35 A-C
Kommune:	OSLO

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

Eier: Markveien 35 Property AS

Vi varsler herved om

Tiltakstype:

Endring av bygg - innvendig - Fundamenter i bygg

Endring av bygg - utvendig - Påbygg

Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål

Riving av deler av bygget

Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg

Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Til naboer i forbindelse med nabovarsel – Markveien 35

Det planlegges å etablere to takterrasser på taket av Markveien 35.
Takterrassene vil trekkes inn fra fasadelivet og få adkomst via trapp ned til plan 3, med inngang gjennom dør i ytterveggen i samme plan. Se følgebrev.

Bygningen har i dag verken bakgård eller andre utvendige arealer som brukerne kan benytte. Etablering av takterrasser vil derfor bidra til økt bokvalitet for leietakerne og gi dem en etterlengtet mulighet til å oppholde seg ute i frisk luft.

Vi håper nabovarselet blir godt mottatt, og at tiltaket oppleves som et positivt bidrag til byggets bruk og miljøet i området.

21.10.2025 14:38:33 AR7041164392

Dersom det er spørsmål til tiltaket eller behov for nærmere informasjon, kan dere ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen,
Svein Erik Amundsen
Vitreo AS

21.10.2025 14:38:33 AR7041643 92

Plan(er) som gjelder for eiendommen

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

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

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

Merknader til byggeplanene sendes til

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

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

21.10.2025 14:38:33 AR7041643 92

Nabovarselet er signert av

SVEIN ERIK THORSØ AMUNDSEN på vegne av VITREO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.10.2025 14:38:33 AR704164392

21.10.2025 14:38:33 AR704164392

Filvedlegg:

A21-001 Situasjonsplan.pdf
A40-103 Foreslått ny fasade.pdf
A30-101 Nye snitt A B C D.pdf
A30-102 Nytt Snitt E.pdf
Takterrasse - Markveien 35 - nabovarsel.pdf
A30-101 -B- Eksisterende snitt.pdf
A22-112 Ny plan 04.pdf

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

Oslo kommune v/PBE

Oslo, 21.10.2025

Vedrørende: Markveien 35 – Søknad takterrasse.
Status: Nabovarsel
Saksnummer: Ny sak
Eiendom: Markveien 35 - Oslo - Gnr 228/Bnr 179

Innledning og beskrivelse av takterrasse
Tiltakshaver, Markveien 35 Property AS, ønsker å etablere to takterrasser til bruk for sine leietakere.

Den nye takplanen og fasadene fremkommer på plantegning, fasadetegning og snittegning.

Tiltakshaver ønsker gjennom prosjektet å tenke helhetlig og langsiktig, øke kvaliteten, samt bygge gode og varige løsninger som gir økt nytte for både brukere av eiendommen, og leietakere tilknyttet eiendommen.

Det er i dag ingen bakgård eller takterrasse for byggets leietakere. Dette begrenser muligheten for leietakere til å få frisk luft, dagslys og bare det å ha muligheten til å sitte ute litt uten å måtte gå ut i Markveien.

De to takterrassene er forbundet med hverandre med en gangvei som muliggjør rømning fra to sider.

Plangrunnlag for eiendommen
Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan Forslag til bebyggelsesplan for kvartalet Markveien, Nordre gate, Fossveien og Sofienberggaten på Grunerløkka, S- 49073, vedtatt 07.11.1973 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Tiltaket er i henhold til bruk og formål i plan.

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

Plankrav:
Ansvarlig søker viser i denne sammenheng til at tiltaket hverken medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning. Tiltaket vil heller ikke ha andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (herunder for; bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.). Ansvarlig søker opplyser for øvrig om at tiltaket tilfredsstiller kriteriene i Kommuneplanens §§ 3.2. nr. 2, samt at tiltaket for øvrig er utformet i tråd med bestemmelser og retningslinjer i planen.

Det blir ingen endring på sol- skyggeforhold. Byggets størrelse og form er som tidligere gitt rammetillatelse.

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

Den aktuelle eiendommen ikke er på gul liste.

Ansvarlig søkers samlede vurdering
Søknad om etablering av takterrasser ansees som et veldig godt tilskudd til leietakere, og vil være helsefremmende og øke kvaliteten på byggets bruk. Ansvarlig søker og prosjekterende vurderer at tiltaket, slik det er prosjektert, forholder seg godt til kommuneplanen sin intensjon. Det er ingen planmessige bestemmelser som er til hinder for å gi tillatelse.

Vennlig hilsen

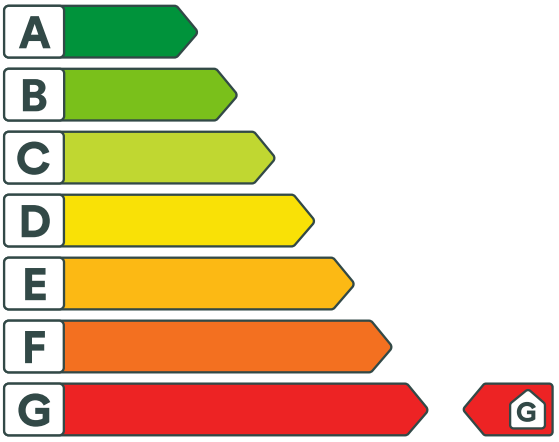
Svein Erik Amundsen
Vitreo AS

enova

Energiattest



Adresse **Markveien 46C, 0554 OSLO**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340475**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80571879**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **186**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1914**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **30,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **30,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **424,51**

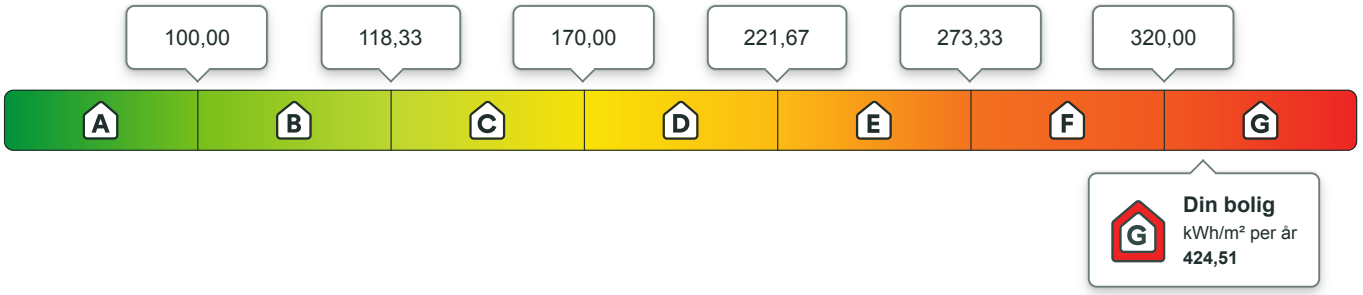
Markveien 46C, 0554 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 735,28	**424,51**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Markveien 46C, 0554 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Markveien 46C, 0554 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.

B. D. J.-No. 407. 1913
Bilag.

BYGNINGSDIREKTØREN
B.J.-No. 1309
13

511/1913 = 137/14

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus.

paa Matr.-No. 18 Nordre gate ½ Nyt Nr. 46 Markveien.

Indleveret 15-de september 1913. Attesteret 30 November 1914.

KRISTIANIA
B. N. 1958
1913.
VAND- OG KLOAKVÆSEN

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

Kristiania den 16-de september 1913.

1266
1913.

For Ingeniørvæsenet,
Ottar Aam.

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

Kristiania 19 Septbr. 1913

Gjæver Lock

KRISTIANIA
210/1913
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Markveien 46C

Nabolaget Olaf Ryes plass - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Schous plass Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Møllerveien Linje 34, 54	5 min 0.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

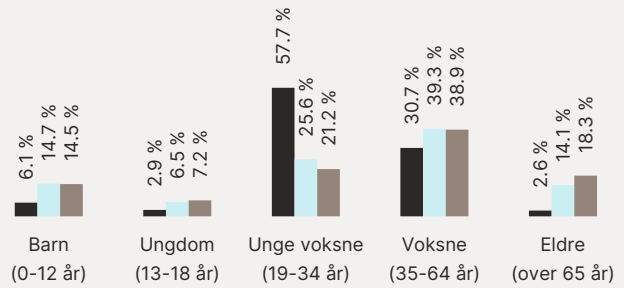
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Akersløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	2 min 0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Innom Markveien	1 min
Kiwi Markveien	1 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

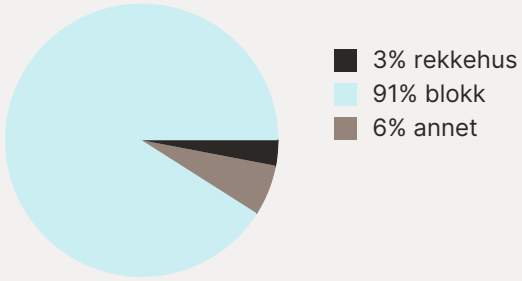
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Grïnerhagen - ballbane 3 Ballspill	3 min 0.3 km
Grünerhagen Ballspill	5 min 0.4 km
Fitness24Seven Grünerløkka	2 min
EVO Grünerløkka	3 min

Boligmasse



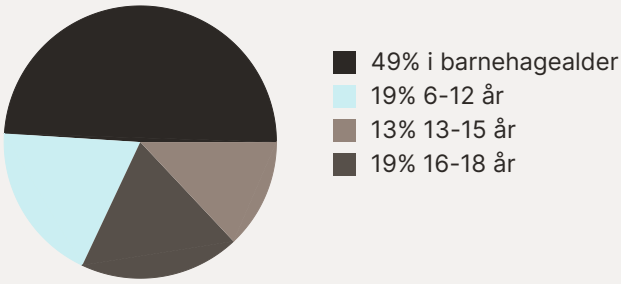
«God stemning, masse liv og ikke så mye bråk som man ville trodd»

Sitat fra en lokalkjent

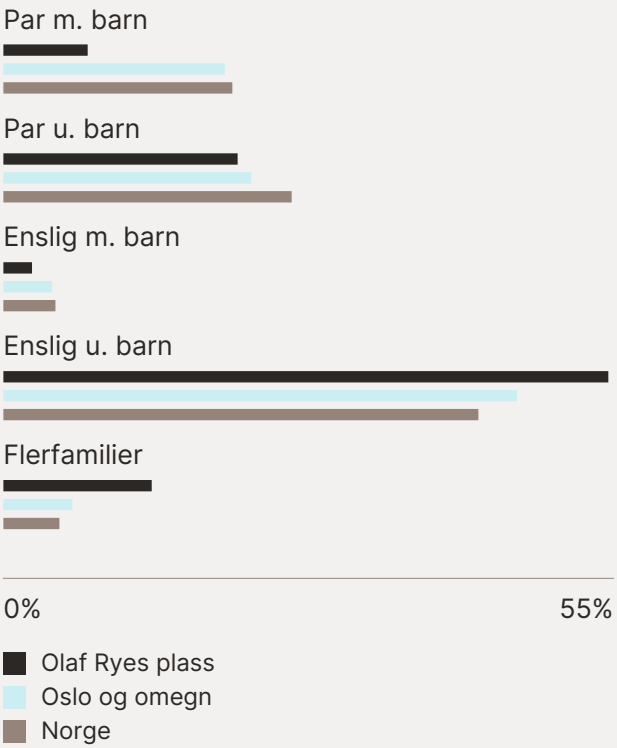
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	12 min
Boots apotek Grünerløkka	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



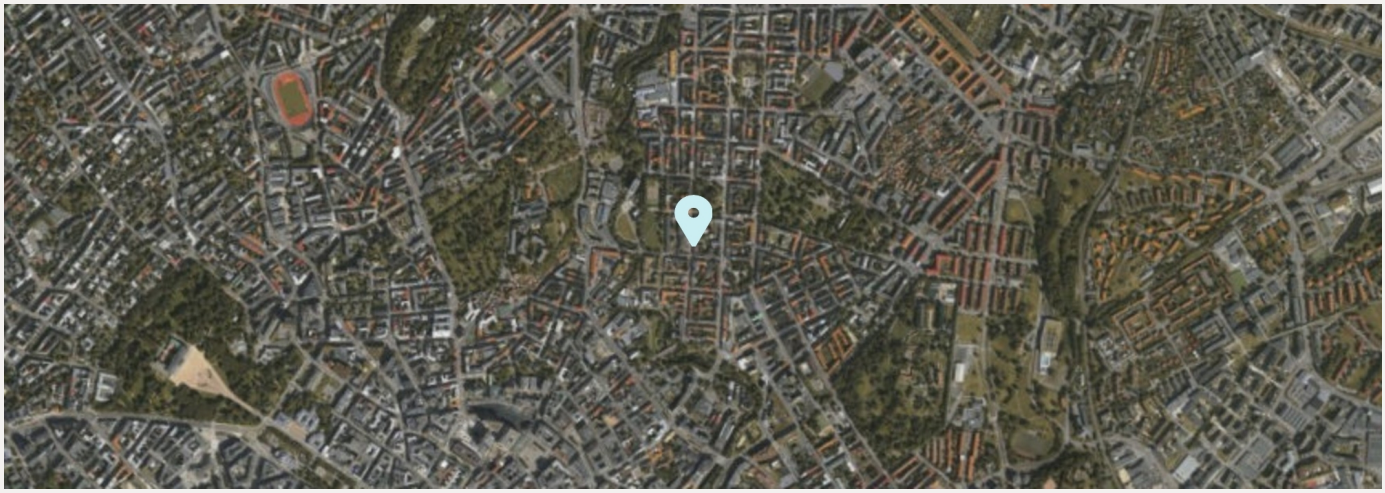
Familiesammensetning

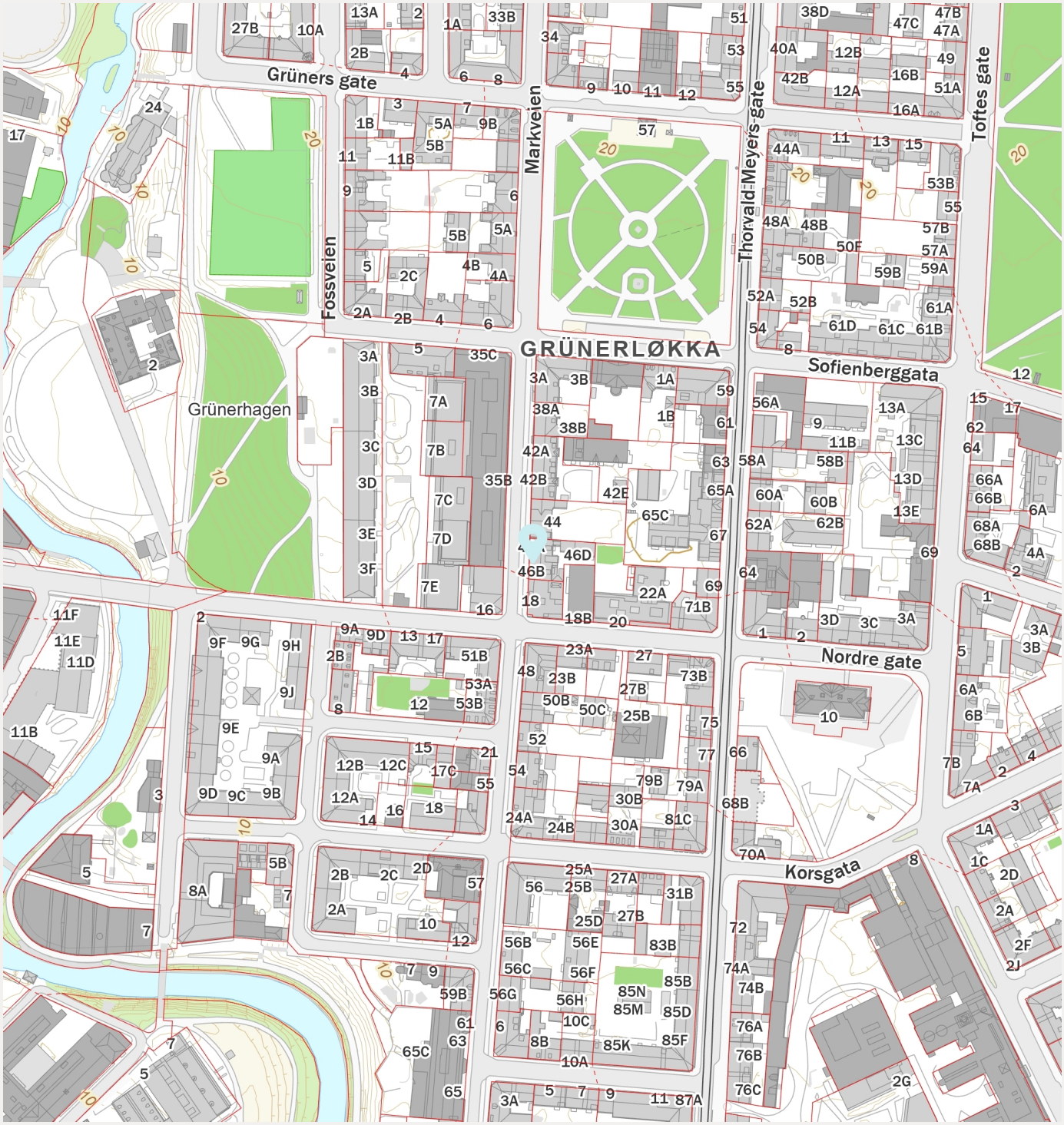


Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	83%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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