

aktiv.



Markveien 13, 0554 OSLO

**Klassisk 3-roms med stukkatur,
rosett og peis | Parkett og god
takhøyde | IN-ordning | Ingen dok
avgift**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 712 825,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 364 215,-
Felleskostn.: Kr 9 861,-
Selger: Erik Skar Rosvold
Kaya Skar Hansson

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 64/68 kvm
Tomtstr.: 351 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 160
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1008260028

Ditt nye hjem?

En lys, luftig og sjarmerende 3-roms leilighet, perfekt plassert i hjertet av Grünerløkka! Leiligheten passer perfekt for to studenter, et par eller en liten familie. Boligen har en gjennomtenkt og god planløsning, og byr på klassiske detaljer som vakker rosett, stukkatur og store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra kjøkkenet kan du nyte kveldssolen og utsikten mot en hyggelig bakgård. Leiligheten ligger tilbaketrukket i en rolig, enveiskjørt gate som gir en behagelig skjermet atmosfære.

Høydepunkter:

- Sjarmerende klassiske detaljer
- God takhøyde og luftig romfølelse
- Peisovn
- Nymalt i 2026
- Ny parkett fra 2021
- Svært sentral beliggenhet
- Rolig og tilbaketrukket gate
- Frodig og koselig bakgård
- IN-ordning (felleskostnader kr 4 798 ved innfrielse av fellesgjeld)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	64
Energiattest	71
Megleropplysninger	77
Vedtekter	80
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 68 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 64 kvm Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang og entré

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 3.etasje er mellom 2.65 meter og 2.76 meter

-Takhøyde bad er ca 2.55 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

351 kvm

Tomtebeskrivelse

Bakgård skjermet fra øvrige bakgårder i kvartalet. Tomten er fint opparbeidet med belegningsstein og diverse beplantning av trær og busker med felles sittegrupper

Beliggenhet

Svært attraktiv beliggenhet ved Paulus' plass på Grünerløkka – en bydel kjent for sitt levende kultur- og serviceliv. Du bor midt i hjertet av Grünerløkka med alt av fasiliteter like i nærheten. Schous plass ligger i området, og friområdene har nylig fått et estetisk løft med urtebeplantning. Kubaparken, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken,

Grünerhagen og Birkelunden ligger alle en kort spasertur unna.

Her har du et godt utvalg av dagligvarebutikker, blant annet Kiwi Markveien og Rema 1000 ved Birkelunden. Døgnåpne alternativer som 7-Eleven, Deli De Luca og Bunnpris finnes også i umiddelbar nærhet. Ønsker du flere servicetilbud ligger Markveien, Ringnes Park, Vulkan/Mathallen og Thorvald Meyers gate nært, med alt fra apotek og vinmonopol til klesbutikker, interiør, blomster, frisør, kaféer, restauranter, lege- og tannlegetilbud.

Grünerløkka er kjent som en av Oslos mest sjarmerende bydeler, med yrende folkeliv og grønne lunger. Her finner du et bredt utvalg butikker, kafeer, spisesteder og barer, og på Birkelunden arrangeres jevnlig markeder og kulturaktiviteter. Kveldslivet er livlig med populære steder som Delicatessen, Tijuana, Parkteatret, Mucho Mas, Sult, Munchies, Villa Paradiso, SüdØst og Blå i nærheten.

For den som er kulturinteressert er Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum lett tilgjengelig. Akerselva med sin hyggelige tursti ligger også rett i nærheten og gir flotte turmuligheter fra sentrum og nordover mot Maridalen/ Nordmarka. Treningsentre som SiO, EVO og SATS ligger i umiddelbar nærhet, og Ringnes Park – med blant annet en heldigital kino, blomsterbutikk og Meny – er cirka fem minutters gange unna. Det er dessuten kort vei til Oslo sentrum.

Flere utdanningsinstitusjoner ligger i nærheten, blant andre nye Westerdals, Arkitektur- og Kunsthøgskolen i Oslo. Grünerløkka er et ideelt sted å bo for både familier og enslige – med alle ønskelige fasiliteter rett utenfor døren.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) - 5 min gange

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) - 5 min gange

Grünerhagen barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) - 5 min gange

Sagene skole (1-10 kl.) - 10 min gange

Ila skole (1-7 kl.) - 14 min gange

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 12 min gange

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 20 min gange

Foss videregående skole (videregående skole) - 3 min gange

Sport og trening

Foss v.g. skole/grunerløkka - 2 min gange

Grünerløkka skole - 5 min gange

Fitness24Seven Grünerløkka - 5 min gange

SATS Ringnes Park - 6 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Bolavi

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er en eldre verneverdig bygård oppført i mursteinkonstruksjon. Bygården strekker seg over fire etasjer, i tillegg til loft og kjeller.

Takkonstruksjonen er en saltakkonstruksjon.

Etasjeskillerne er utført i bjelkelag av treverk.

Leiligheten har vinduer med doble enkeltglass. Vinduene har malte karmen og er av typen sidehengslet, med 1-lags glass. Vinduene mot bakgården er reproduisert, mens vinduene mot Markveien er utbedret med eksisterende doble 1-lags glass. Ytterdøren er original fra byggeåret.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

- Våtrom - Bad - Overflate vegger og himling
- Våtrom - Bad - Overflate gulv
- Våtrom - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk
- Kjøkken - Kjøkken
- Andre Rom - Andre rom
- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører
- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør
- VVS - Ventilasjon

Øvrige bygningsdeler har fått TG1. Se rapport fra takstmann i salgsoppgaven for mer utfyllende informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Se selgers Egenerklæringsskjema som ligger vedlagt for mer informasjon.

Innhold

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod. på 3,9 m2.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2017 med over- og underskap og benkeplate av stein med nedfelt vask. Det er montert veggfliser over kjøkkenbenken. Kjøkkenet har slettemalte vegger og himling, og parkett på gulvet. Det er mekanisk ventilator med kullfilter. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje. Hvitevarer som frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra ca 2001 med gulvvarme. Veggene har fliser og himlingen er slettmalt. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer, skap og speil, gulvmontert toalett og et dusjkabinett fra 2022. Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje. Det er avtrekksventil i himlingen og tilluft via spalte under døren. Sluk er plassert under kabinettet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett. Overflatene har normal slitasje. Det registreres stedvis knirk. Det er målt høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker. I entré er det målt en høydeforskjell på 30 mm på strekker under 2 meter.

Vegger: Slettemalte vegger med normal slitasje.

Himling: Slettmalt himling med normal slitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: VVS-anlegg bestående av pexrør med rørskap plassert på bad. Anlegget er fra 2001. Stoppekran er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Avløp og sluker i plast. Anlegget er fra 2001.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken med kullfilter og avtrekksventil på bad.
- Varmtvannstank: Felles for leilighetene.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom. Anlegget er åpent og skjult og har totalt 9 kurser inkludert hovedsikring. Det finnes kursfortegnelse.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke: Panelovn i stuen, svart vegghylle på kjøkken, taklampe stue og hovedsoverom, veggbilder.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger eiendommen:

- Oppvaskmaskin

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- nyere innredning fra 2022.
- nytt dusjkabinett fra 2022.

2021:

- Ny parkett i hele leiligheten i 2021.

2017:

- Nytt kjøkken i 2017.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser i 2026 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 530831

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med panelovner, peis og gulvvarme på bad.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 650 000

Omkostninger kjøper

5 650 000 (Prisantydning)

712 825 (Andel av fellesgjeld)

6 362 825 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 364 215 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 373 115 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 375 915 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 539 667 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 158 669 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr 9 861,- i måneden.

Herav:

- Lån/Renter: 5 063,- kr pr. mnd.
- Vedlikehold: 698,- kr pr. mnd.
- Felleskostnader: 3 388,- kr pr. mnd.
- Varmtvann: 318,- pr. mnd.
- Internett: 392,- kr pr. mnd.

I samleposten som heter felleskostnader inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det er IN-ordning på fellesgjelder, og dersom man innfrir fellesgjelden så er felleskostnadene på 4.798,-.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 861

Andel Fellesgjeld

Kr 712 825

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208201654

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,33%

Restsaldo 6 954 588,00

Innfrielsesdato: 30.01.2046

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 26 449

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

MARKVEIEN 13 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

988648981

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Markveien 13 Borettslag er et borettslag i Oslo kommune med organisasjonsnummer 988648981. Borettslaget består av 9 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/3710>.

Eier av seksjon 9 er ansvarlig for å utføre og bekoste nødvendig vedlikehold av balkong/terrasse over sykkelskuret i bakgården. Grunnen under balkongen er borettslagets eiendom.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen i Markveien 13 Borettslagvedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
- Vedtektsendringen er godkjent som skrevet. Følgende vedtekt legges til: §19 IN-ordning og sikringsordning. Styret kan knytte borettslaget til en IN-ordning (Individuell Nedbetaling) samt en sikringsordning.
- Vedtektsendringen vedtas som beskrevet. Endring i prosent-satsen som kreves for at generalforsamling samtykker til tiltak fra 5 prosent til 10 prosent.
- Generalforsamlingen tar orienteringen til etterretning, og godkjenner at styret kan bruke midler som beskrevet til rehabilitering av porten.
- Årsmøtet godkjenner styrets forslag om å akseptere tilbudet fra GlobalConnect for fiberløsning.

Sakene som styret har jobbet med det siste året:

- Takene er utbedret. Taket på stallen er byttet og lekkasje og feil på hovedtaket er utbedret.
- Fibernett. Vi har fått fibernett, og opplever at det er en oppgradering fra tidligere.
- Ventilasjon. Vi har utbedret ventilasjonen i leilighetene på høyre side av oppgangen og fjernet en støyende vifte på taket.
- Takvinduer. Takvinduene har fått nødvendig vedlikehold, strengt tatt mange år på overtid.
- Økonomi og fellesgjeld. Styret jobber kontinuerlig med å holde driften og økonomien under kontroll, og har innhentet tilbud på lån/rente fra flere banker.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er en pågående prosess med OBOS vedr. mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Det vil derfor innen kort tid være mulig å

nedbetale deler av fellesgjelden etter eget ønske.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: -234 000,-

Årsresultat for 2024: 58 120,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Bytte til fiberløsning fra GlobalConnect, som faktureres over fellesutgiftene.

Gjennomføring av ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), som medfører etableringshonorar og årlig administrasjonsgodtgjørelse.

Godkjenning av at styret kan bruke midler til rehabilitering av porten.

Endring i vedtektene §9 som øker styrets fullmakt for tiltak med økonomisk ansvar fra 5 til 10 prosent av årlig husleie.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 7: Nedbetaling av fellesgjeld.

Sak 8: Informasjonssak om Callinganlegg.

Sak 9: Informasjonssak om balkonger.

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

Styregodkjenning

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikeholdsplikt

- § 18 Seksjon 9

Eier av seksjon 9 er ansvarlig for å utføre og bekoste nødvendig vedlikehold av balkong/terrasse over sykkelkuret i bakgården.

Grunnen under balkongen er borettslagets eiendom.

Forretningsfører

Forretningsfører

MARKVEIEN 13 BORETTSLAG

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 160 i Oslo kommune. Andelsnr. 6 i MARKVEIEN 13 BORETTSLAG med orgnr. 988648981

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/160:

16.06.1966 - Dokumentnr: 510560 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.09.1966 - Dokumentnr: 517338 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

17.11.1969 - Dokumentnr: 521605 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.01.1997 - Dokumentnr: 1350 - Erklæring/avtale
Forelegg. Dårlig vedlikehold av bygn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetate.

22.06.2001 - Dokumentnr: 35213 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

20.07.2001 - Dokumentnr: 42335 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:157
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:337
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:339 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:339 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:339 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:405
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:407 Snr:18
Rett for beboere til bruk av uteareal.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med

kommunale krav til utbedringsstandard
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak
Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune. vedtatt av
Riksantikvaren 21. August 1997
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak
Kongelig resolusjon av 28.04.2006 og forskrift. Fredning av trapperom, etter
kulturminneloven § 15.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1891 - Dokumentnr: 900222 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA FOSSVN 25 - UTGÅTT

27.10.1986 - Dokumentnr: 68605 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:337
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.11.1986 - Dokumentnr: 76933 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:158 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:158 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:158 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:158 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:158 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:158 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:158 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:158 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:158 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:158 Snr:10
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1986 - Dokumentnr: 79266 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:403 Snr:6

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1990 - Dokumentnr: 71935 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:405

Rett til atkomst m.v. Fl. best. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Kommune v/boligdirektøren.

21.01.1991 - Dokumentnr: 3485 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:339 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:339 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:339 Snr:3

Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.12.05 som omhandler oppdeling av bruksenheter/leiligheter i Markveien 13. Søknaden omfatter oppdeling av leiligheter.

Hovedbygningen på eiendommen får etter ombygningen 2 leiligheter i hver etasje, til sammen 8 leiligheter. Adresserbart brannalarm utvides og det bygges felles vaskerom for de leilighetene som ikke har opplegg for vaskemaskin og ekstra sportsboder i kjelleren.

Det er også utstedt ferdigattest for etablering av takterrasse, fra 2010.

Det foreligger også en approbasjon som omhandler garasje fra 14.10.69. Megler har fått opplyst at det ikke er garasjeplass på denne leiligheten.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt

dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-2255, endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, med mulighet for forretning i første etasje.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til utviklingsområde for indre by.

Eiendommen ligger i hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i henhold til kommuneplanen.

Markveien 9 - ombygging av to leiligheter i 4. etasje, Ferdigattest på henlagt sak 201606393

Saksnummer

202601366

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Provisjonen er avtalt til fast pris: 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger/overtagelse: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-
Markedspakke: kr. 19 990,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3 500,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 1 800,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Oppdragstaker

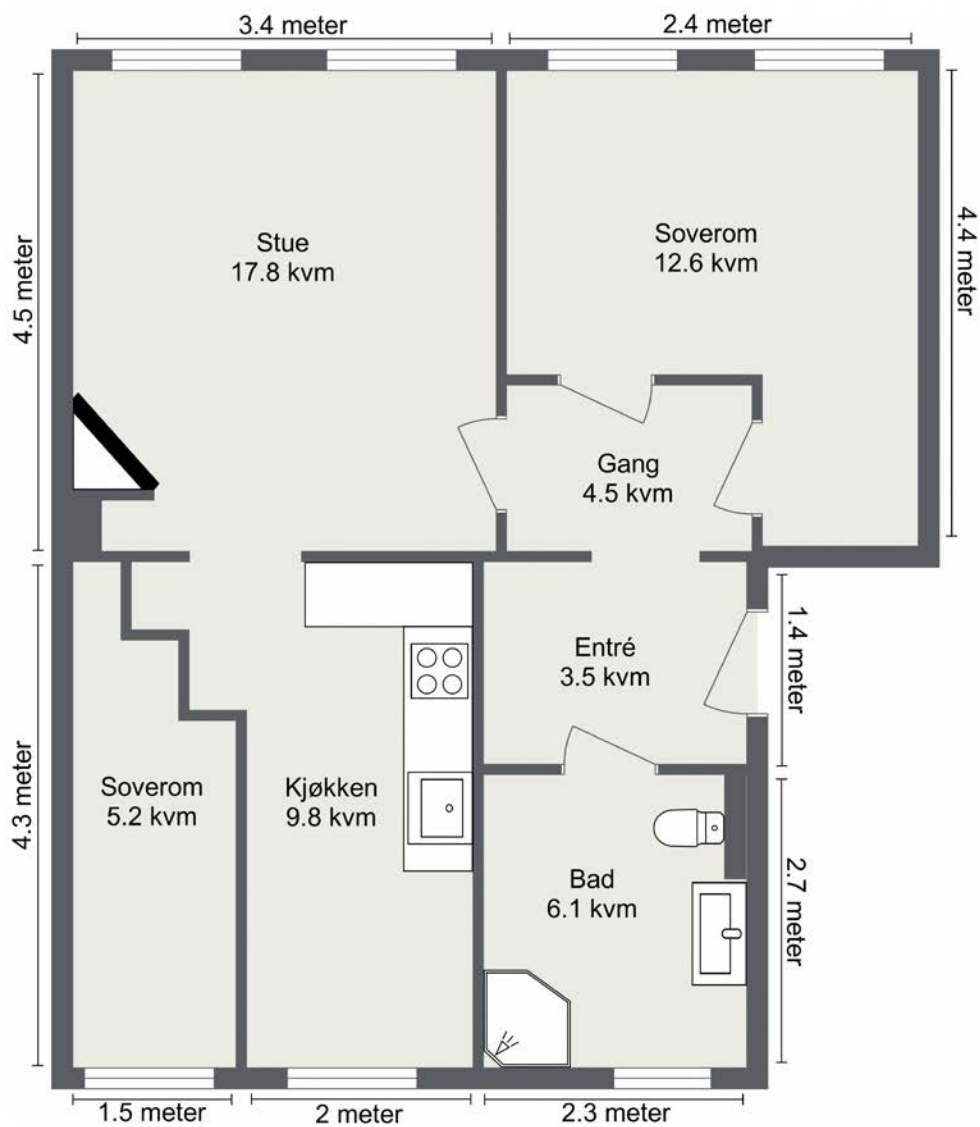
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

14.04.2026

Bilder

Markveien 13 ANR 6



Dolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









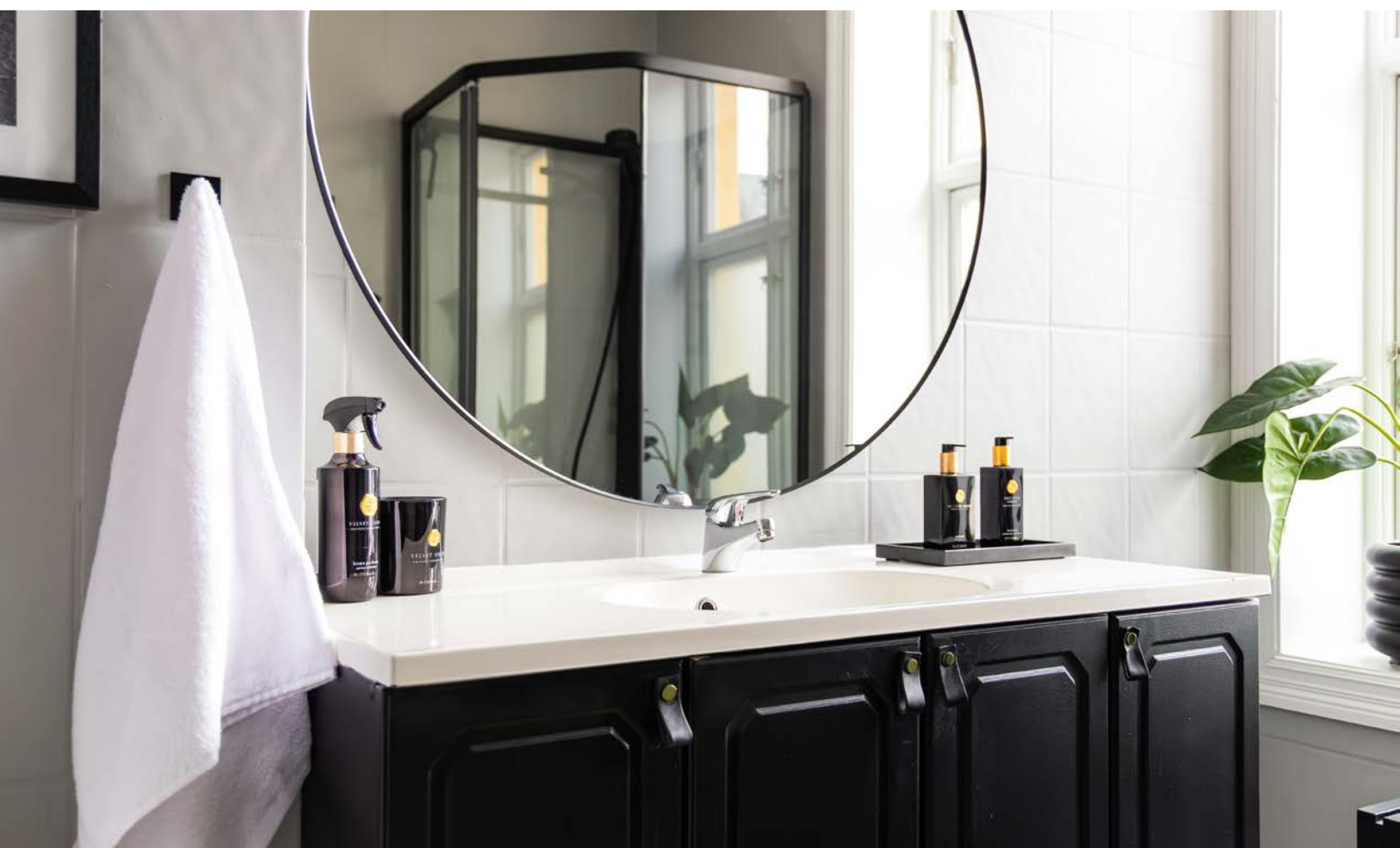














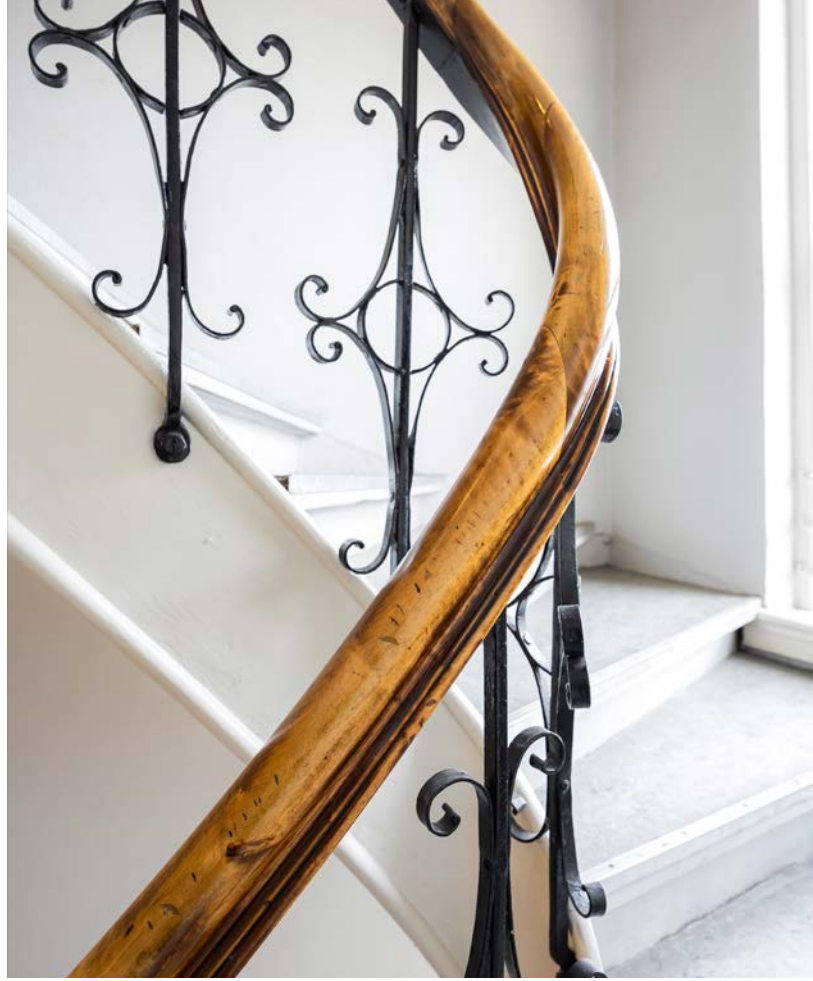


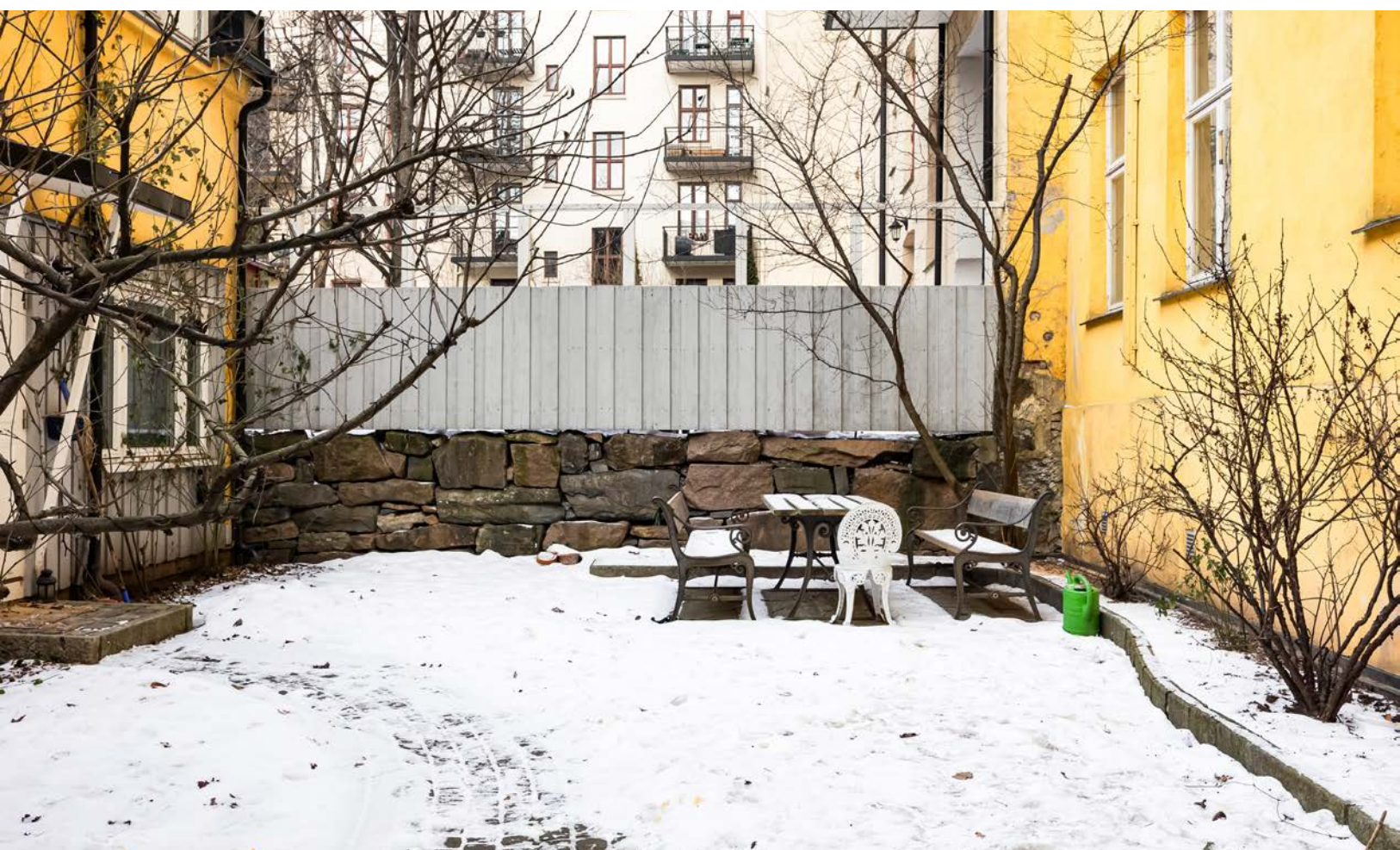








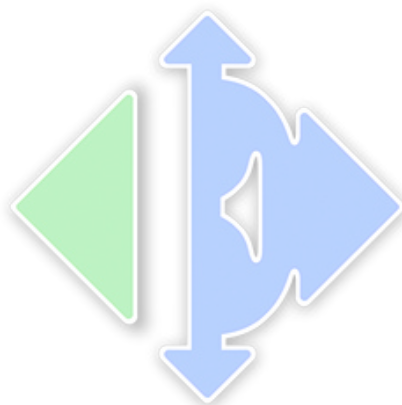






Vedlegg

Andelsleilighet
Markveien 13
0554 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 18/02/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 160
Hjemmelshaver:	Erik Skar Rosvold og Kaya Skar Hansson
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	6
Byggeår:	1892
Tomt:	Felles tomt 344 m ²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erik Skar Rosvold og Kaya Skar Hansson
Befaringsdato:	03.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Bakgård skjermet fra øvrige bakgårder i kvartalet. Tomten er fint opparbeidet med belegningsstein og diverse beplantning av trær og busker med felles sittegrupper

OM BYGGEMETODEN:

Eldre verneverdig bygård oppført i mursteinkonstruksjon på 4 etasjer med Saltakkostruksjon, loft og kjeller. Etasjeskiller i bjelkelag av treverk. Leiligheten har vinduer av doble enkeltglass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i 3 etasje i verneverdig bygård fra 1892. Leilighet med god planløsning. Det er enkelte avvik knyttet til bad, kjøkken, ventilasjon og vinduer.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Gulvvarme bad
- Panelovn
- Peis

BOD

- Bod i kjeller på 3.9 kvm

PARKERING:

- Etter bestemmelser for gateparkering

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**3.ETG**

Vegger: Slettmalt. Flislagt bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett. Flislagt bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Bad nytt i 2001. nyere innredning fra 2022. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførende
- Nytt kjøkken i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførende
- Ny parkett i hele leiligheten i 2021

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader den 01.02.2026 er 9 861.02 kr pr måned

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.Etasje	64			
Bod i kjeller		4		
SUM BYGNING	64	4		
SUM BRA	68			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, entré

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

- Takhøyden i 3.etasje er mellom 2.65 meter og 2.76 meter
- Takhøyde bad er ca 2.55 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Erik Skar Rosvold og Kaya Skar Hansson

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

18/02/2026

Kjetil Granberg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses om at badet er av ukjent alder

Fliser på vegger og slett malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer, skap og speil, gulvmontert toalett og nytt dusjkabinett fra 2022. Avtrekksventil i himling og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Fliser og fuger på vegg er malt og ikke mulig å vurdere
- Vindu og omramming i våtzone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming
- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles tilfredsstillende ledefall mot sluk fra tilgjengelige plasser
- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm

Selger opplyser at bad er fra ca 2001. Badet vurderes derfor etter tekniske forskrifter fra 1997
Grunnet dusjkabinettets plassering er ikke fallforhold og og gulv under kabinettet tilgjengelig for inspeksjon

Merknader:

- Fliser og fuger på gulv er malt og ikke mulig å vurdere
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Tettesjikt ukjent

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon, gang for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, mansjett ikke mulig å påvise klemt under klemring på denne typen sluk

Merknader:

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2001

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2017 og type er ukjent

Slettemalte vegger og himling. Parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate av sten med nedfelt vask. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk ventilator med kullfilter. Det er montert veggfliser over kjøkkenbenk som sikring mot vannsøl

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette var ikke påkrevd da vanntilførsel til kjøkken er endret i 2001, men anbefales alltid

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2017

-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 3.etg viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Det ble målt større planavvik i entré som nevnes under merknader

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

Merknader:

-Det er målt høydeforskjell på 30 mm på strekker under 2 meter i entré mot ytterdør. Årsak er ukjent, men ikke uvanlig for bygg i denne alderen. Høydeforskjell vurderes ikke å være en følge av svikt i bærekonstruksjon.

-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv

-Etasje skille er noe mykere enn dagens krav. Det registreres noe vibrasjon i gulv i stue

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 1-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet. Original ytterdør fra byggeår. Ikke brannklassifisert

Bygården er verneverdig. Vinduer mot bakgård er reproduisert med 1-lags glass og av noe nyere date. Vinduer mot Markveien er utbedret med eksisterende doble 1- lags glass vinduer

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Enkelte vinduer er klistret igjen etter maling. Flere vinduer er vanskelige å låse grunnet maling. Selger påser at maling ikke klistrer igjen vinduer før salg

5. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

VVS anlegg bestående av pexrør med rørskap plassert på bad. Avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendige vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppkran er plassert i kjeller og er ikke lokalisert eller funksjonstestet på befaringdagen

©msf.no

Merknader:

- Rørskap har ingen merking av rør
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Dette var ikke ett krav i 2001, men manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Det er ikke etablert spalte under rørskap for synliggjøring av eventuell lekkasje. Innebygde rørskap og lignende må monteres med en løsning så eventuelt lekkasjevann dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig. Det må forventes oppgraderinger av VVS anlegg i forbindelse med oppussing av våtrom

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles for leilighetene

Merknader:**TG 2 6.3 Ventilasjon**

Boligen har ikke naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger. Mekanisk avtrekk på kjøkken med kullfilter og avtrekksventil på bad

Merknader:

- Ventilator med kullfilter/omluft på kjøkken skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1
- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime
- Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklime anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i :Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL- anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget ifbm ny installasjon av nytt kjøkken i 2017. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent
- Det mangler merking av 2 kurser i sikringsskap
- Det observeres en synlig uisolert ledning i himling etter taklampe
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Originale tegninger er ikke fremvist eller tilsendt og det kan ikke verifiseres at dagens planløsning og bruk av rom er i tråd med gitt tillatelse. Selger har rivd en vegg i soverom for å utvide to soverom til ett. Det anbefales å avklare med kommunen om endring utløser krav til søknad og eventuelt hva som må til for godkjenning i forbindelse med boligkjøp/salg

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremvist brukstillatelse eller ferdigattest for bygård fra 1891. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarsler og slukkeutstyr foreligger, røykvarsler er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarsler kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for pipe eller ildsted og det er ukjent om det foreligger mangler eller avvik

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Fliser og fuger på gulv er malt og ikke mulig å vurdere

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2017

-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv

3.1 Andre rom

-Det er målt høydeforskjell på 30 mm på strekker under 2 meter i entré mot ytterdør. Årsak er ukjent, men ikke uvanlig for bygg i denne alderen. Høydeforskjell vurderes ikke å være en følge av svikt i bærekonstruksjon.

-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv

-Etasje skille er noe mykere enn dagens krav. Det registreres noe vibrasjon i gulv i stue

4.1 Vinduer og ytterdører

-Enkelte vinduer er klistret igjen etter maling. Flere vinduer er vanskelige å låse grunnet maling. Selger påser at maling ikke klistrer igjen vinduer før salg

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Rørskap har ingen merking av rør

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Dette var ikke ett krav i 2001, men manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

-Det er ikke etablert spalte under rørskap for synliggjøring av eventuell lekkasje. Innebygde rørskap og lignende må monteres med en løsning så eventuelt lekkasjevann dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig. Det må forventes oppgraderinger av VVS anlegg i forbindelse med oppussing av våtrom

6.3 Ventilasjon

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Erik Skar Rosvold

Kaya Skar Hansson

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Markveien 13

0554 OSLO

0301-228/160/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Flisene på vegger og gulv ble malt i 2022. Dusjkabinett ble byttet samme år. Ny termostat til varmekablene 2026.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

2024: Vanninntrengning i loftsleilighet. Håndverkere identifiserte pipeløpet som årsak til lekkasjen.

2025: Snø- og isras fra tak som følge av at nabogården er høyere og det samles snø i møtet mellom de to gårdene.

2025: Problemer med callinganlegget (bortfall av lyd).

2026: Vannlekkasje i kjellerbod som skyldtes rørbrudd til toalett i 1. etasje.

2026: Portdøren kan i perioder med lave temperaturer være vanskelig å lukke som skyldes slitasje på hengsler.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Velux Servicepartner

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført service og utbedring på takvinduer i loftsetasjen

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Norges Tak & Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt beslag av pipeløp for å forhindre lekkasje til loftsleilighet og installasjon av snøfangere langsmed gavlveggen til nabogården.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: KAPH Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført konstruksjonsavfukting i kjellerbod, samt sparkling og maling av himling. Rør/tilkobling i 1. etasje som forårsaket lekkasjen ble reparert.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Myhre Lås og Mekaniske Verksted A/S

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført nødvendige tiltak for å tilbakeføre porten til opprinnelig utførelse i tråd med antikvariske prinsipper og krav til kvalitet og kompetanse hos utførende. Arbeidet ble søkt og godkjent av Byantikvaren, og delvis finansiert gjennom statlig støtteordning for fredet eiendom i privat eie.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Hemer Lås & Dørtelefon AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nytt callinganlegg.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Samme som punkt 4

2026: Vannlekkasje i kjellerbod som skyldtes rørbrudd til toalett i 1. etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: KAPH Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført konstruksjonsavfukting i kjellerbod, samt sparkling og maling av himling. Rør/tilkobling i 1. etasje som forårsaket lekkasjen ble reparert.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**



Det ble observert mus-/rotteavføring rundt et toalett i kjeller som ikke er i bruk. Rommet er lukket, og åpningen til toalettet er tettet med lokk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Samme som punkt 4

2026: Lekkasje i kjellerbod som skyldtes brudd på rørledning til toalett i 1. etasje. Dette ble fikset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: KAPH Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført konstruksjonsavfukting i kjellerbod, samt sparkling og maling av himling. Rør/tilkobling i 1. etasje som forårsaket lekkasjen ble reparert.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Vi har installert vifte i leilighetene på høyre side av oppgangen og fjernet den tidligere takmonterte viften etter at det ble mottatt naboklage om støy.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: MT KLIMA AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vifte på taket og montert vifter i leilighetene på høyre side av oppgangen.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Eiendommen inngår i Birkelunden kulturmiljø og er klassifisert som A-gård, og arbeid på fasade er derfor søknadspliktige hos Byantikvaren. I forbindelse med vanninntrengning i loftsleilighet forelå det en faglig anbefaling om montering av beslag på pipe mot bakgård. På grunn av tidskritisk situasjon ble arbeidet utført før søknad ble sendt. Byantikvaren har avslått dispensasjon pipebeslag og gitt pålegg om tilbakeføring/endring til opprinnelig utførelse.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Markveien 13 er en murgård oppført i 1891 og eiendommen ble solgt av Oslo kommune (EBY) til Jens Bjelkes gate 11 AS ved Hans F. Bassøe (HFB) i 2000 med utbedringsavtale og krav om oppgradering til kommunens utbedringsstandard for eldre boligeiendommer. Rehabiliteringsarbeidet ble gjennomført i perioden 2000–2003 og ferdigstilt i 2003. Arbeidet besto av omfattende arbeid på blant annet loft, kjeller, tak, baderom, kjøkken og elektriske installasjoner.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ja, det ble utført en befaring og skrevet en rapport i 2003 som styret har tilgang på.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Sameiet har nylig vedtatt IN-ordning, som gir seksjonseiere mulighet til å betale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Styret arbeider for tiden med en sak knyttet til rehabilitering av piper på tak. Det vurderes om tiltaket skal finansieres ved opptak av lån. Det er samtidig søkt om tilskudd fra statlig støtteordning for fredet eiendom i privat ei. Ingen beslutning om låneopptak eller gjennomføring av tiltak er per i dag vedtatt.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

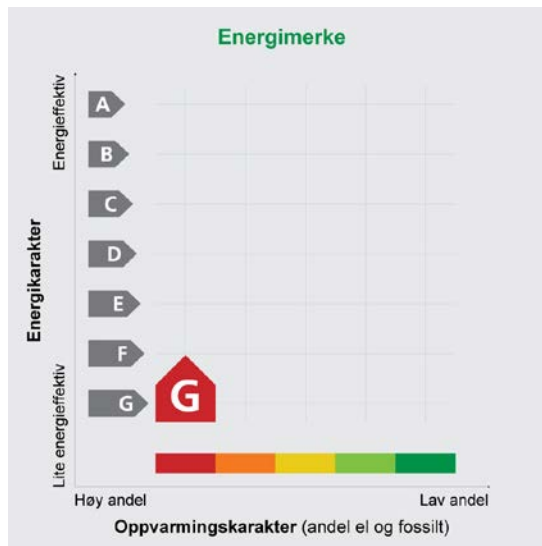
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Markveien 13
Postnr	0554
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	6 /
Gnr.	228
Bnr.	160
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1290317
Dato	20.07.2021



Innmeldt av Helen Gundersen

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

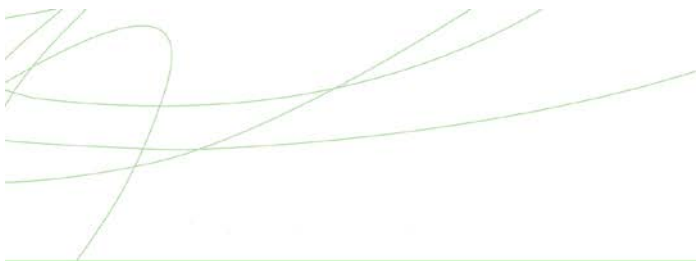
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

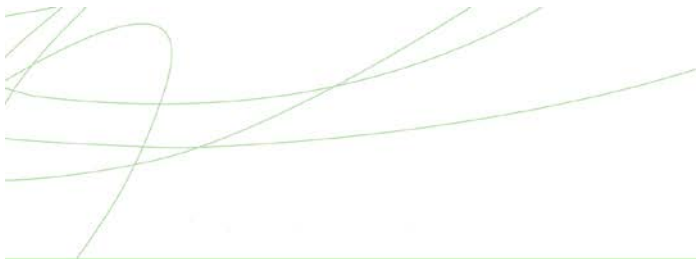
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



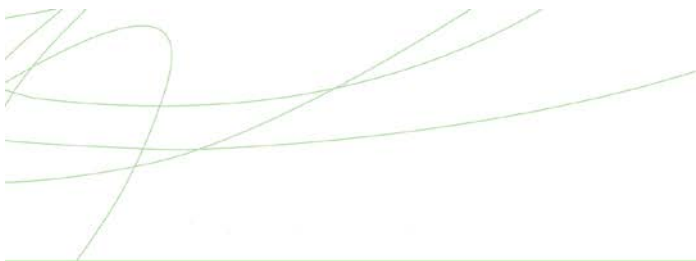
Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1891
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Markveien 13

Postnr/Sted: 0554 Oslo

Løilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 20.07.2021 21:09:36

Energimerkenummer: A2021-1290317

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Helen Gundersen

Gnr: 228

Bnr: 160

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 vindspærre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kristoffer Ottesen
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Deres ref.: 1008260028 . Vår ref.: 3710-1-6

Dato: 12.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Markveien 13 Borettslag
Organisasjonsnr: 988648981
Andelseier: Hansson, Kaya Skar
Medeier: Rosvold, Erik Skar
Leilighetsnummer: 6
Adresse: Markveien 13, 0554 OSLO
Andelsnummer: 6
Gnr. 228
Bnr. 160

Borettsinnskudd: Kr. 1 375 000,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 530831.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208201654
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,33%
Restsaldo	6 954 588,00
Innfrielsesdato:	30.01.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 9 861,02,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	5 063,10	
Vedlikeholdsfond	698,06	
Felleskostnader	3 388,81	
Varmtvann	318,78	
Internett	392,27	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	680,-
Fradragsberettigede kostnader:	41 102,-
Annen formue:	26 449,-
Gjeld:	714 426,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Låne nummer:	98208201654
Restsaldo:	712 825,15
Kapitalkostnader:	4 839,91
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 712 825,15,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Hans Petter Taugbøl Kragset, e-post: markvn_13_borettslag@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER FOR MARKVEIEN 13 BORETTSLAG

Vedtatt den 15. august 2005

Med endring 14. oktober 2006, 13. oktober 2007 og 24. mai 2008

§ 1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Markveien 13 Borettslag, med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer, boder) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

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

§ 2 Andeler - ansvar

Andelene skal være på NOK 5.000,- - kroner femtusen 00/100.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseiere

Enkeltpersoner (fysiske personer) og juridiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

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 andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag § 4-4.

Etter lov om borettslag § 2-12 kan Markveien 13 ANS bli stående som eier av andeler som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, og fremleie boliger knyttet til andelene til videresalg kan skje. Videresalg av disse andelene kan foretas uten at styrets godkjenning må innhentes.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Andel videresolgt av Markveien 13 ANS i forbindelse med oppstart av borettslaget er unntatt slik styregodkjenning etter lov om borettslag § 4-5.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt - i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk star i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette inne 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det 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.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan allikevel trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra lov om borettslag §§ 4-12 til 4-21 slik at andelseiere i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

§ 7 Fremleie

Fremleie er bare tillatt med tillatelse fra borettslagets styre utover det som er tillatt etter borettslagsloven kap. 5, § 5-4 til 5-6.

§ 8 Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av 3 til 5 medlemmer med opptil 2 varamedlemmer.

Lederen velges særskilt for ett år av gangen.

Funksjonstiden de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. De uttrede kan gjenvelges.

Styret kan velge i sin midte nestleder, samt eventuelt sekretær og kasserer

§ 9 Styrets vedtak

Styremøte holdes så ofte det finnes nødvendig, og det føres protokoll over styrevedtakene.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to av dem stemmer for vedtaket.

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

1. 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.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § I, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
3. For øvrig gjelder reglene i borettslagsloven § 8-9.

§ 10 Firmategning

Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 11 Forretningsførsel

Forretningsfører kan ansettes av styret. Det er opp til styret å vurdere om borettslaget har forretningsfører eller kun regnskapsfører. Dette vil gå frem av årsberetning.

§ 12 Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest fire uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 13 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf. Vedtektenes § 8.
4. Eventuell godtgjøring til styret.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen, og saker nevnt i borettslagsloven § 7-8.

§ 14 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, jf. §§ 11,14 og 18, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 16 Endringer av vedtektene

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

§ 17 Forholdet til lov om borettslag

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag.

§ 18 Seksjon 9

Eier av seksjon 9 er ansvarlig for å utføre og bekoste nødvendig vedlikehold av balkong/terrasse over sykkelskuret i bakgården. Grunnen under balkongen er borettslagets eiendom.

VEDTEKTER FOR MARKVEIEN 13 BORETTSLAG

Vedtatt den 15.august 2005

§ 1 **Navn, forretningskontor, lagsform og formål**

Markveien 13 Borettslag, med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer, boder) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

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

§ 2 **Andeler – ansvar**

Andelene skal være på NOK 5.000,- - kroner femtusen 00/100.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 **Andelseiere**

Enkelt personer (fysiske personer) og juridiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

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 andel**

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag § 4-4.

Etter lov om borettslag § 2-12 kan Markveien 13 ANS bli stående som eier av andeler som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, og fremleie boliger knyttet til andelene til videresalg kan skje. Videresalg av disse andelene kan foretas uten at styrets godkjenning må innhentes.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Andel videresolgt av Markveien 13 ANS i forbindelse med oppstart av borettslaget er unntatt slik styregodkjenning etter lov om borettslag § 4-5.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragsprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette inne 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det 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.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan allikevel trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra lov om borettslag §§ 4-12 til 4-21 slik at andelseiere i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

§ 7 Fremleie

Fremleie er bare tillatt med tillatelse fra borettslagets styre utover det som er tillatt etter borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Borettslagets styre vil legge til grunn en liberal praksis for aksept av fremleie.

Utleie av deler av boenheten betraktes ikke som fremleie i henhold til disse vedtektene. Utleiedel skal kunne leies ut fritt, i leiligheter som har dette.

Markveien 13 ANS kan fremleie uavhengig av dette, jf. § 4 andre ledd i disse vedtekter.

§ 8 Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av 3 til 5 medlemmer med opptil 2 varamedlemmer.

Lederen velges særskilt for ett år av gangen.

Funksjonstiden de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. De uttredende kan gjenvelges.

Styret kan velge i sin midte nestleder, samt eventuelt sekretær og kasserer.

§ 9 Styrets vedtak

Styremøte holdes så ofte det finnes nødvendig, og det føres protokoll over styrevedtakene.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to av dem stemmer for vedtaket.

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

1. 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.

2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
3. For øvrig gjelder reglene i borettslagsloven § 8-9.

§ 10 Firmategning

Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 11 Forretningsførsel

Forretningsfører kan ansettes av styret.

§ 12 Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest fire uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 13 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf. Vedtektenes § 8.
4. Eventuell godtgjøring til styret.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen, og saker nevnt i borettslagsloven § 7-8.

§ 14 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, jf. §§ 11, 14 og 18, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 16 Endringer av vedtektene

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

§ 17 Forholdet til lov om borettslag

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag.

Vedtekter ajour pr
111/1 2006.

Nabolagsprofil

Markveien 13 - Nabolaget Kunsthøgskolen/Øvre Grünerløkka vest - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Birkelunden Linje 11, 12, 18	5 min 0.3 km
Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

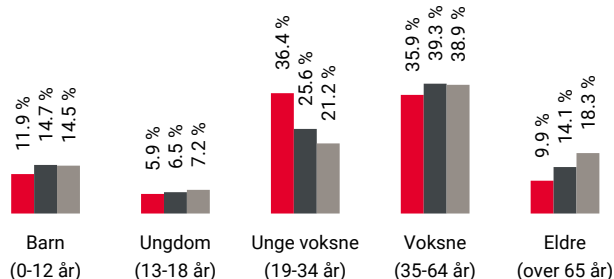
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km




Dagligvare


Coop Extra Birkelunden PostNord	2 min 0.2 km
Joker Grunerløkka Søndagsåpent	3 min 0.2 km





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 naboeene 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
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

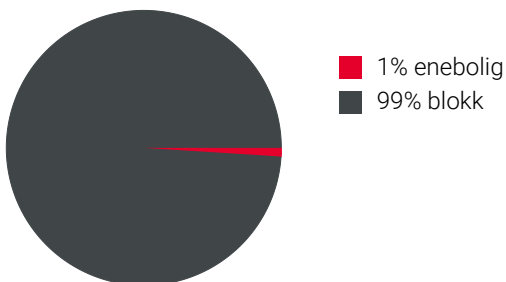
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Foss v.g. skole/grunerløkka 2 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Grünerløkka skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Fitness24Seven Grünerløkka 5 min 
-  SATS Ringnes Park 6 min 

Boligmasse







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

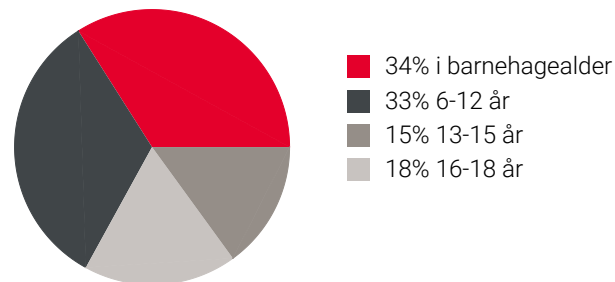
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Kjellands Hus 8 min 
-  Boots apotek Grünerløkka 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

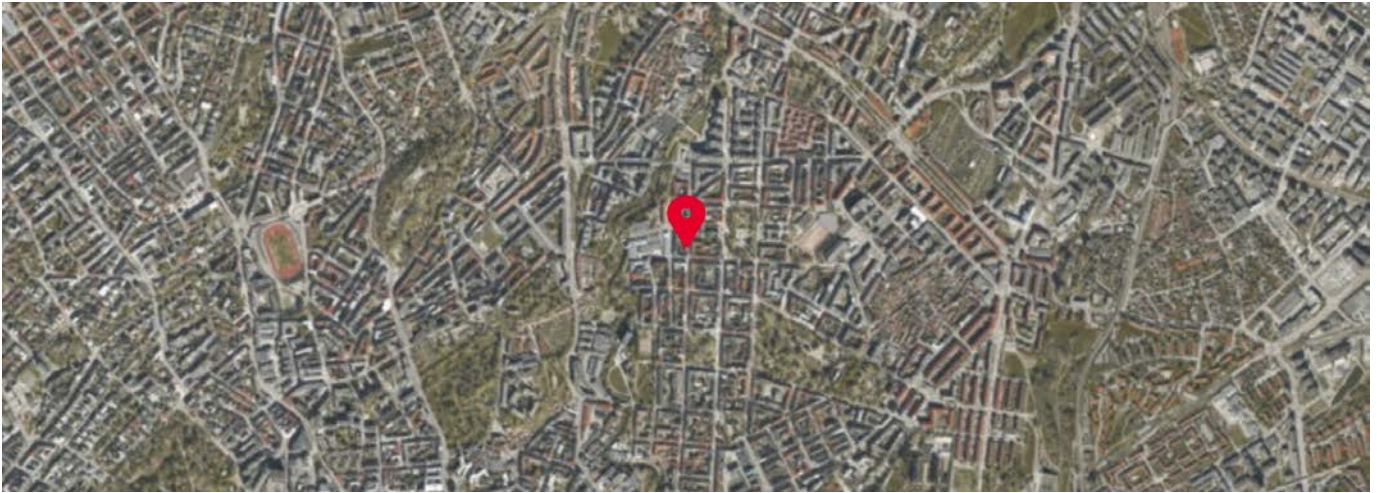
-  Kunsthøgskolen/Øvre Grünerløkka vest
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Markveien 13
0554 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer OttesenTelefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre