

Marcus Thranes gate 13



Velkommen til

Marcus Thranes gate 13



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2025

Torshov/Grünerløkka

Strøken 1-roms i høy 1. etg | Skreddersydde og smarte løsninger | Lekkert bad 2023 | Kjøkken 2021 | V.vann/fyring inkl.

Prisantydning	3 100 000,-
Fellesgjeld	365 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 466 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 645,-
BRA-i	21 kvm
Totalt BRA	22 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1937

Megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no







Velkommen!

Ingrid Elgaaen v/Nordvik ønsker velkommen til Marcus Thranes gate 13! Arealeffektiv og lekker 1-roms med attraktiv og sentral beliggenhet på Torshov/Grünerløkka! Leiligheten holder en god standard med nytt kjøkken fra 2021 og bad fra 2023.

Leiligheten passer perfekt for deg som ønsker å flytte rett inn i en smakfull leilighet med gåavstand til kollektivtransport, grøntområder, butikker og hyggelige spisesteder. Et herlig hjem som må oppleves!

- Innflytningsklar standard
- Arealeffektiv og smarte løsninger
- Smakfulle material- og fargevalg
- Lekkert bad fra 2023 med 5 års garanti
- Varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene
- Ekstra lagringsplass i kjellerbod
- Fellesvaskeri
- IN-ordning
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avg
- Perfekt førstegangskjøp!
- Supersentral beliggenhet

Arealer og innhold

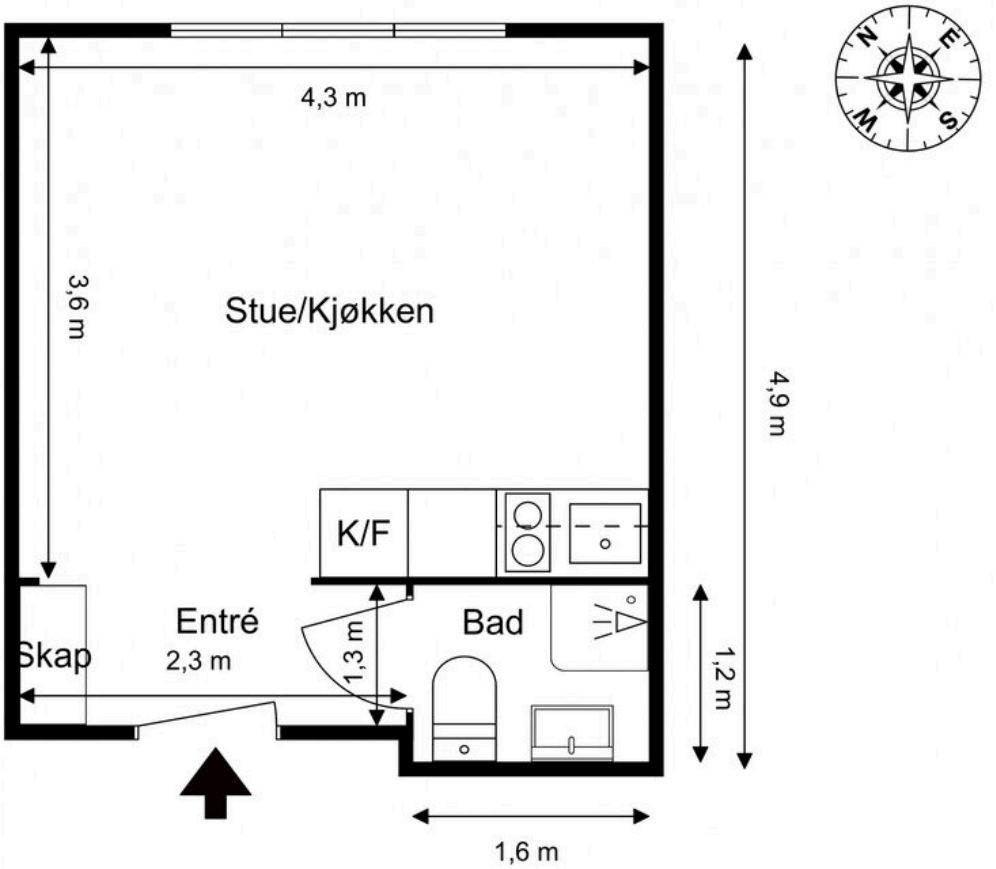
BRA-i:	21 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	22 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 21 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Marcus Thranes gate 13, 0473 Oslo

1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet


tracr




trär














JOJO MOYES
STONER
TENK OM IGJEN







Informasjon

Marcus Thranes gate 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0070/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 163, snr 10 i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag, org.nr. 919973587

Selger
Mari Narvestad Svestad

Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)
365 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 465 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 466 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 475 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 21 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 22 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 21 kvm.

BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Kjellerbod på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde målt til ca. 2,35m.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyder måles til:
Bad: 2,33m
Stue: 2,61m
Entre: 2,62m

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

Entré – Velkommen inn!
Lys og praktisk entré med garderobeskap, som gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Hele leiligheten er smakfullt innredet med gjennomtenkte material- og fargevalg. Alle overflater ble malt, og gulvet ble byttet i 2021.

Stue
Lyst rom med åpen kjøkkenløsning. Stuen er møblert med sofa, spesialtilpasset bord med spiler i eik samt et plassbesparende og praktisk skap med innebygd seng. Lysdempende markiser spesialtilpasset fra Kjells Markiser, satt inn i januar 2022. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Kjøkken
Stilfullt og praktisk IKEA-kjøkken, nytt i 2021. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og en benkeplate i eik/finer med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad
Lekkert bad fra 2023 med store, stilrene fliser og elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med nedfelt servant med underskap, speil, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Rommet har naturlig ventilasjon.

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 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil: 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Vedlikehold i boligen opplyst av selger:

- Nytt callingapparat 2022
- Utvidet kjøkken med flere skap, skuffeseksjon, ny benkeplate i eikefinér, ny oppvaskmaskin, veggplater og nye stikkontakter over benkeplaten og i kjøkkenskap 2022 (resten av kjøkkenet ble satt inn av forrige eier i 2021)
- Utbedret el-anlegg 2022
- Renovert bad 2023 (minus tak, trolig utført av forrige eier i 2021). Taket ble sjekket av rørleggerfirma under renoveringen i 2023, og det ble bestemt at taket var i god stand og ikke trengte å gjøres noe med
- Gulv lagt av forrige eier 2021
- Overflater malt av forrige eier 2021
- Nytt røropplegg til kjøkken 2023
- Baderomsmøbler satt inn av forrige eier 2021, minus venstre dusjdør som er ny i 2023
- Vegg i gang malt januar 2024
- Spesialtilpasset bord med spiler ved vindu mai 2024

Følgende arbeider har blitt utført på det elektriske:
2023: Montering av kanaler. Datert 2023-04-26, utført av Proff elektriker AS.
2023: Legge varmekabel.- Termostat m/gulvføler.- Punkt for speil. ink. tilkobling av speilbelysning.-
Stikk ved speil. Datert 21.03.2023, utført av Elinsta AS.
2022: El-kontroll utført av Elvia ved "sak avsluttet" datert 01.12.22.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Bad & Bygg VVS AS rehabiliterte badet i 2023. Gammelt bad utenom tak ble revet, og bygget opp etter forskrift om TEK. Det ble lagt ny sluk, membran, røropplegg og varmekabler, samt fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Arbeid utført av Bad & Bygg VVS AS i 2023. Det ble lagt ny sluk og membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Bad & Bygg VVS AS rehabiliterte badet i 2023, og utførte arbeidet etter forskrift om TEK. Foreligger dokumentasjon på arbeidet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Taktekking i 2022, gjort gjennom borettslaget. Har ikke informasjon om hvilket firma som utførte arbeidet, dette kan innhentes fra styret i borettslaget. Styreleder har også opplyst om at det vil gjennomføres en større utbedring av tak våren 2025, for å forhindre fremtidige lekkasjer. Dette blir finansiert gjennom en engangsinnbetaling delt på andelseierne i borettslaget. Nåværende eier vil ha betalt sin del av dette før ny eier overtar.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.

SMS-Electro AS utførte i 2022 følgende: Opplegg til nye stikkontakter, nye kurser til kjøkken, montering av kanaler, kontinuitetsmåling i flere av stikkontaktene, festet løse stikkontakter og wagokoblinger, kanaler på inngang for å feste kabler.
Aziz AS utførte i 2022 oppgradering/renovering av følgende: To downlights på badet, med nye ledninger med rør og koblingsboks i samme tak. Oppgradert sikringsskap med ny overbelastningsvern 25A, tilkoblet jording til eksisterende jod og satte opp asd deksel. Byttet ut koblingsklemmer i bryterpanel ved bad. Kontrollert anlegget.

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja, el-tilsynet gjennomførte kontroll i 2022. Avvik har blitt utbedret av Aziz AS etter kontrollen i 2022. El-tilsynet har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret, og avsluttet saken.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, er ikke kjent med noe arbeid utover det som er oppgitt i forbindelse med rehabilitering av badet i 2023 gjennom Bad & Bygg VVS AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, styreleder har opplyst om at det gjennomføres service på oljefyren i blokka årlig, og at det ble gjennomført service i 2024. Oljefyren bruker biofyringsolje.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, det ble i gammel salgsoppgave fra 2021 opplyst om at det er noe skjeve gulv i leiligheten. Nåværende eier har ikke merket noe til dette.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei, har blitt gjennomført fullstendig rens av alle ventilasjonskanaler i bygget, og rens av vifte på vaskerom.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja, arealoppmåling gjennomført i forbindelse med salgsrapport fra 2021. Dato for befaring med arealoppmåling var 27.10.2021. Ny arealoppmåling gjennomført 28.02.2025 i forbindelse med salg av leiligheten.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei, i forbindelse med rehabilitering av bad i 2023, ble det også lagt nytt røropplegg på kjøkken under vask, og oppvaskmaskin ble koblet på rør. Dette ble utført av faglærte gjennom Bad & Bygg VVS AS. Det er fem års reklamasjonsrett på alt arbeid utført av faglærte i boligen, som gjelder fra henholdsvis 2022 og 2023.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 07.03.2025.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein. Fasade er utvendig pusset/malt.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1985. Innerdører er fra 2023. Felles vaskeri og sykkelbod.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Vinduer og dører:
TG2: Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig. Karmer er værslitte utvendig samt avflassing av maling på innside karm. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Anbefalte tiltak: Vinduer funger med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn:
TG2: Ved enkel nivellering av entre registreres det et høyde avvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.
TG1: Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høyde avvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken; Avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak: Det er ikke lov å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i borettslaget. Derfor er avtrekk via kullfilter eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

Avløpsrør:
TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger:
TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles

rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannbåren varme:
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Våtrom; Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak: Det er ikke lov å føre avtrekk fra våtrom ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i borettslaget. Derfor er naturlig avtrekk eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

Bygningsdeler med TG-IU
Varmesentral:
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder:
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom; Fukt:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kott/bod (s-rom) har blitt revet ned og blitt en del av entré (p-rom). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Det har blitt etablert bad i ettertid.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Hyllene over sofaen medfølger ikke salget.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-

10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg. Felles varmtvann.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via spalte i vinduskarm.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles arealet.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk for hele 2024: 2144,82 kWh

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 645,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostandene pr. 11.03.25 utgjør kr. 4.645,- pr md.
Herav:
- Varme: 515,-
- Felleskostnader: 2.431,-
- Kapitalkost. lån 1 OBOS01: 1.699,-

Felleskostnadene inkluderer fyring, varmtvann, renhold, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, m.m.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Ved full nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 1.699,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 2.946,-. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 0,-, etter dagens lånebetingelser.

Lånet er avdragsfritt frem til 01.05.2026. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr. 300,- for denne leiligheten (avrundet til nærmeste 50 kroner).
Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 674 982,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 699 929,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Borettslagets eiendom vil være en del av eierseksjonssameiet Marcus Thranes gate 13. Sameiet består av 63 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner, hvorav borettslaget eier samtlige boligseksjoner. Borettslaget og andelseiere er forpliktet av og må til enhver tid rette seg etter eierseksjonssameiets vedtekter og husordensregler, og andelseiere plikter å sette seg inn i disse.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er RSM NORGE AS.

Det er fellesvaskeri.

Utdrag fra årsmøte 2024 - Styrets arbeid:
Perioden som har vært:
- Rens av alle ventilasjonskanaler i bygget
- Digitalisering av vaskekalender
- Byttet strømavtale
- Innkjøp ny vaskemaskin og tørketrommel
- Refinansiering av fellesgjeld i BRL
- Ordnet med kassekreditt i ES
- Unloc Doorbell og OBOS-nøkkel
- Bytte matteleverandør
- Videoovervåkning inngangsparti og kjeller
- Innføre bruk av temaer på Vibbo slik at det blir lettere å flytte inn i Borettslaget
- Installere en ekstra branndetektor i kjeller etter årlig kontroll
- Reforhandlet avtale om bredbånd, samt at det skal gjøres utbedringer av nettet i noen leiligheter (arbeid er påbegynt)
- Avholdt dugnad på høsten

Fremtidige planer:
- Skifte fra 2G på brannvarslingssystem (frist 31.12.24)
- Skifte av dørlåser i kjeller som har bluetooth slik at man kan bruke OBOS-nøkkel (ikke startet)

Styreleder opplyser om følgende per 11.03.2025:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
- Ja, vedlikeholdsarbeid på tak. Arbeidene vil koste ca. kr. 500 000,-. Styret har vedtatt en ekstraordinær innkreving til finansiering av vedlikehold av tak. Innkrevingen deles i to, og vil skje i løpet av våren 2025. Begge innkrevingene vil dekkes av nåværende eier.

Er det planlagt noen nye låneopptak?
- Nei.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader?
- Nei.

Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere?
- Nei.

Følgende ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 15. mars 2024:
Valg av internettleverandør. N0r5ke, wifi-nettverk til alle beboerne. Pris. 389 NOK inkl. MVA pr boenhet pr måned. Hver enkelt boenhet har mulighet til å inngå en individuell kontrakt med N0R5SKE COMMUNICATION SERVICES AS for levering av bredbåndstjenester. Dette betyr at beboerne selv kan velge om de ønsker å abonnere på våre tjenester. Fakturering for bredbåndtjenester skjer månedlig og sendes direkte til den enkelte beboer.

Følgende ble vedtatt på generalforsamling juni 2024:
Røyking inne:
Det legges til et nytt punkt på husordensreglene som følger; § 10: Det er ikke tillatt å røyke inne i leilighetene da røyk trekker inn i andre leiligheter. Dette gjelder all form for røyking.".

Lage bod under trappa i kjelleren
Det er plass til å bygge en bod under hver trappoppgang i kjelleren. Det kan skape ekstra inntekter til borettslaget, da disse kan leies ut til enkelte beboerne som trenger ekstra lagringsplass periodevis. Eksempelvis 1000 kr per mnd. Sånn unngår vi også forsøpling under trappene. Styret innhenter tilbud på dette.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 365 000,- pr. 01.03.2025

Lånenr: OBOS01-9820820356
Type: A
Restsaldo: 25.750.000,-
Restløpetid: 36 år 2 md.
Terminer pr. år: 12
Avdr.frihet: 01.05.2026
Type: Flytende
Rente: 5,53%

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 365.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025.

Lånenummer: OBOS01-9820820356
Restsaldo: 364.035,-
Kapitalkostnad: 1.678,-
Avdragsfrihet til og med: 01.05.2026
Estimert endring: 285,-

Lånet er avdragsfritt frem til 01.05.2026. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr. 300,- for denne leiligheten (avrundet til nærmeste 50 kroner).

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 30.05 og 30.11. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Ved full nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 1.699,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 2.946,-. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 0,-, etter dagens lånebetingelser.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 612 295,-.
Underskuddet skyldes hovedsakelig renteøkning. x

Budsjettet for 2024 viser et overskudd på kr. 72 500,-.

Basert på sameiets vedlikeholdsplaner må det forventes økt fellesgjeld og felleskostnader på sikt.
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i følge styreleder.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90280736

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 596 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Marcus Thranes gate 13 har en svært sentral beliggenhet på Nedre Torshov/Øvre Grünerløkka. Blokken ligger sentralt med kort vei til det meste Oslo har å by på. Nabolaget kan blant annet by på Espresso house, Kaffebrenneriet, Grisen og Trikkestallen som alle er populære caféer og spisesteder. I tillegg har Soria Moria nyåpnet kulturhuset Hva Skjer, som kan tilby spennende mat, samt konserter, retro spillrom, og cocktailbar for å nevne noe. Dette i ekte Torshov-stil med en god atmosfære.

Torshov og Grünerløkka er et urbant strøk med lang historie og sjarm. Det er et populært boligstrøk med tilgang til kollektivtrafikk, restauranter og forretninger. Friområdene i umiddelbar nærhet gir mange muligheter for herlige søndagsturer.

En sykkeltur langs Akerselva er innenfor rekkevidde og for den litt mer aktive finner man fotballbane, aktivitets/treningspark og treningssentre. Området er spekket med variert kulturliv, nisjeforretninger og alt av service og fritidstilbud. Du kan blant annet ta turen til Backstub som på dagtid serverer deilige bakevarer eller til en av de mange kaffestedene som ligger en kort spasertur unna.

De nærmeste parkene er Torshovparken, Torshovdalen og Myraløkka. Ønsker du å ta turen til Oslomarka er det ca. 10min reise til det herlige friluftsliv med skiløyper og uendelige turstier. Akerselva ligger rett ved, med gangsti langs elvebredden, i retning ned til sentrum og opp til Maridalen.

Treningssenter:
Det er kort vei til Myrens sportssenter med klatrepar som ligger 2 minutters gange fra leiligheten, SATS Ringnes Park ligger også like i nærheten. Ellers finnes det også Fresh Fitness på Sandaker og Sandaker treningssenter. Trener du ute er det fotballbane og tennisbane et steinkast unna. Idrettsparken på Torshov er også veldig populær, med volleyballbane, treningspark, fotballbinge og minigolf.

Shopping:
Shoppingmuligheter både på Sandaker senter og Storo senteret som bare er 1 og 4 trikkestopper opp.

Dagligvare:
Gode handlemuligheter med butikker som Joker, Rema 1000 og Kiwi. Slakter Strøm-Larsen med sitt store utvalg av råvarer. Døgnåpne Deli de Luca og 7-Eleven ligger rett i nærheten.
Offentlig kommunikasjon:
Tilbudet av offentlig kommunikasjon er meget godt og avgangene er hyppige. Buss, trikk, t-bane og tog gjør det enkelt å komme seg rundt til alle byens kanter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men uattestert ekspedisjonsdokument for våningshus datert (1936). Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning av bad og wc i 1.-5. etasje, datert 24.11.1992.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kott/bod (s-rom) har blitt revet ned og blitt en del av entre (p-rom). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesak:

202212556 - Marcus Thranes gate 13 - Montering av solceller på tak
Mottatt sak: 30.08.2022
Status: Tillatelse gitt
Tiltaket omfatte montering av solcelleanlegg på flatt tak på 5 etasjes boligblokk på Torshov.

202457564 - Vogts gate 10 - Utskifting av vinduer
Mottatt sak: 19.06.2024
Status: Tillatelse gitt

202020274 - Vogts gate 26 - Oppføring av boligbygg
Mottatt sak: 16.12.2020
Status: Rammetillatelse gitt
Det er søkt om oppføring av et boligbygg på eiendommen. Nybygget har kjeller, seks etasjer og mesanin, og saltak.

202458652 - Vogts gate 26 - Riving av bygg

Pågående plansak:
202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk - Sakstype:

Detaljregulering

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/163/10:
23.07.1937 - Dokumentnr: 404528 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:163
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2018 - Dokumentnr: 1123455 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/1610

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 31 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Lovpålagt informasjon fra Oslo kommune kr. 2 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 470,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 118 760,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2025

Megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Marcus Thranes gate 13

Marcus Thranes gate 13

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**4 min**
517 elever, 27 klasser	0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**5 min**
295 elever, 24 klasser	0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**8 min**
538 elever, 22 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**13 min**
104 elever, 8 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**20 min**
429 elever, 30 klasser	1.5 km
Foss videregående skole	**10 min**
600 elever, 20 klasser	0.8 km
Hersleb videregående skole	**21 min**

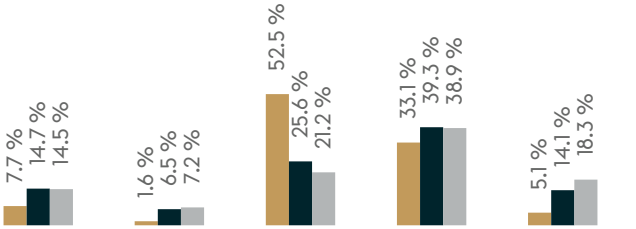
Offentlig transport

Vogts gate	**2 min**
Linje 28	0.1 km
Biermanns gate	**2 min**
Linje 11, 12, 18	0.2 km
Carl Berners plass	**18 min**
Linje 5	1.2 km
Grefsen stasjon	**25 min**
Linje RE30, R31	1.9 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.6 km

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år)	**3 min**
15 barn	0.2 km
Hallenparken barnehage (1-5 år...	**3 min**
88 barn	0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	**3 min**
65 barn	0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Hallenhagen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	6 min
Sagene Squash Senter	6 min

«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Marcus Thranes gate 13
0473 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1937
BRA: 22 m^2
BRA-i: 21 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	7	0	3

Supertakst
GNR: 225 BNR: 163 ANR: 10
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Marcus Thranes gate 13
0473 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27892

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte utvendig samt avflassing av maling på innside karm.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
Vinduer er fra 1985.
Innerdører er fra 2023.

Anbefalte tiltak

Vinduer funger med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2: Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.

TG1: Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.
Det regsitreres stedvis knrik.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er ikke lov å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i borettslaget. Derfor er avtrekk via kullfilter eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Innvendige avløpsrør i boenheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2023.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i fordelerskap i bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør innvendig i boenheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2023.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røroppleggg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det er ikke lov å føre avtrekk fra våtrom ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i borettslaget. Derfor er naturlig avtrekk eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kott/bod (s-rom) har blitt revet ned og blitt en del av entre (p-rom).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.
Det har blitt etablert bad i ettertid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.2.2025	**7.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Mari Narvestad Svestad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Marcus Thranes gate 13, 0473 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	225	Bruksnr:	163	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	10	Leilighetsnr:	H0110		

Byggeår: **1937 - Kilde: eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Felles vaskeri og sykkelbod.

Om boligen: Nye overflater i 2021 av tidligere eiere.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Nytt bad utført av Bad og Bygg VVS AS.	Ja
2023	Nye vann og avløpsrør i kjøkken samt montert automatisk vannstopper. Utført av Bad og Bygg VVS AS.	Ja
2023	Elektriske arbeider utført av Proff elektriker AS.	Ja
2022	Elekktriske arbeider utført av SMS - Electro A/S.	Ja
2022	Utvidelse av kjøkken. Utført som egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	21	21	0	0	0
Kjellerbod	1	0	1	0	0
Totalt m²	**22**	**21**	**1**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	21	21	0	Entre, bad, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**21**	**21**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde målt til ca 2,35m. Merket H0110.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører har hvit omramming. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1985. Innerdører er fra 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte utvendig samt avflassing av maling på innside karm.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
Vinduer er fra 1985.
Innerdører er fra 2023.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer funger med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

TG2: Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.

TG1: Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.
Det regsitreres stedvis knrik.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

TG1: Skuffefronter er ikke justert.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2021 og type IKEA. Eier opplyser at noe av innredning er fra 2022. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Kjøkken plater under overskap. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Eikefiner benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra IKEA. Stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er ikke lov å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i borettslaget. Derfor er avtrekk via kullfilter eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kott/bod (s-rom) har blitt revet ned og blitt en del av entre (p-rom). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Det har blitt etablert bad i ettertid.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til: Bad: 2,33m Stue: 2,61m Entre: 2,62m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2021.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør i boenheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Beskrivelse: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør i boenheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2023. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør innvendig i boenheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2023.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Beskrivelse: Stoppekran er plassert i fordelerskap i bad. Stoppekran fungerer som tiltenkt. Vannrør innvendig i boenheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2023.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.	

6.7 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer i felles areal. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — TG-1

TG1: Det er iht. eier ikke utført arbeider på anlegget uten dukumentasjon siden el-kontroll; på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Følgende arbeider har blitt utført:
2023: Montering av kanaler. Datert 2023-04-26, utført av Proff elektriker AS.
2023: Legge varmekabel.- Termostat m/gulvføler.- Punkt for spell. ink. tilkobling av spellbelysning.- Stikk ved spell. Datert 21.03.2023, utført av Elinsta AS.
2022: El-kontroll utført av Elvia ved "sak avsluttet" datert 01.12.22.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — TG-2

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — TG-IU

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-IU

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 60x60 og våtromsplater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speil på vegg med lys. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble renovert i 2023 av Bad og Bygg VVS AS.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu egnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-1

Merknad: Dør er plassert i våtsone. På befaringstidspunktet ble det ikke registret avvik.

Beskrivelse:
Badet ble renovert i 2023 av Bad og Bygg VVS AS.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende. Det er 15mm oppkant membran ved dør. Det er fremlagt bildedokumentasjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-0

TG0 gis på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2023.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

TG1: Våtromsplate til innebygd sisterne er beveglig når wc blir benyttet. Via korrespondanse fra utførende håndverker bekrefter de at de har forholdt seg til menteringsveiledningen.

Beskrivelse:
Utførende håndverker har fremlagt dokumentasjon på drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det er ikke lov å føre avtrekk fra våtrom ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i borettslaget. Derfor er naturlig avtrekk eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.
Det er framlagt bilder tatt under oppføring.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

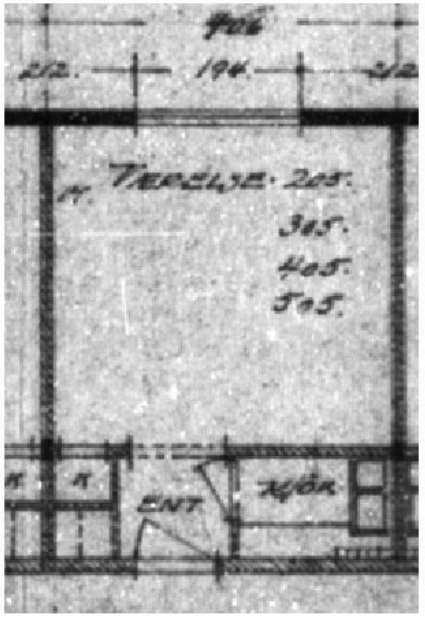
6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
7. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0070/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Mari Narvestad Svestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90280736
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Bygg VVS AS rehabiliterte badet i 2023. Gammelt bad utenom tak ble revet, og bygget opp etter forskrift om TEK. Det ble lagt ny sluk, membran, røropplegg og varmekabler, samt fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Bad & Bygg VVS AS i 2023. Det ble lagt ny sluk og membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Bygg VVS AS rehabiliterte badet i 2023, og utførte arbeidet etter forskrift om TEK. Foreligger dokumentasjon på arbeidet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taktekking i 2022, gjort gjennom borettslaget. Har ikke informasjon om hvilket firma som utførte arbeidet, dette kan innhentes fra styret i borettslaget. Styreleder har også opplyst om at det vil gjennomføres en større utbedring av tak våren 2025, for å forhindre fremtidige lekkasjer. Dette blir finansiert gjennom en engangsinnbetaling delt på andelseierne i borettslaget. Nåværende eier vil ha betalt sin del av dette før ny eier overtar.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SMS-Electro AS utførte i 2022 følgende: Opplegg til nye stikkontakter, nye kurser til kjøkken, montering av kanaler, kontinuitetsmåling i flere av stikkontaktene, festet løse stikkontakter og wagokoblinger, kanaler på inngang for å feste kabler. Aziz AS utførte i 2022 oppgradering/renovering av følgende: To downlights på badet, med nye ledninger med rør og koblingsboks i samme tak. Oppgradert sikringsskap med ny overbelastningsvern 25A, tilkoblet jording til eksisterende jod og satte opp asd deksel. Byttet ut koblingsklemmer i bryterpanel ved bad. Kontrollert anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsynet gjennomførte kontroll i 2022. Avvik har blitt utbedret av Aziz AS etter kontrollen i 2022. El-tilsynet har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret, og avsluttet saken.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Er ikke kjent med noe arbeid utover det som er oppgitt i forbindelse med rehabilitering av badet i 2023 gjennom Bad & Bygg VVS AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Styreleder har opplyst om at det gjennomføres service på oljefyren i blokka årlig, og at det ble gjennomført service i 2024. Oljefyren bruker biofyringsolje.

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Det ble i gammel salgsoppgave fra 2021 opplyst om at det er noe skjeve gulv i leiligheten. Nåværende eier har ikke merket noe til dette.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Har blitt gjennomført fullstendig rens av alle ventilasjonskanaler i bygget, og rens av vifte på vaskerom.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling gjennomført i forbindelse med salgsrapport fra 2021. Dato for befaring med arealoppmåling var 27.10.2021. Ny arealoppmåling gjennomført 28.02.2025 i forbindelse med salg av leiligheten.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: I forbindelse med rehabilitering av bad i 2023, ble det også lagt nytt røropplegg på kjøkken under vask, og oppvaskmaskin ble koblet på rør. Dette ble utført av faglærte gjennom Bad & Bygg VVS AS. Det er fem års reklamasjonsrett på alt arbeid utført av faglærte i boligen, som gjelder fra henholdsvis 2022 og 2023.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0070/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svestad, Mari Narvestad	**2025-03-07**

Identifikasjon

bankID Svestad, Mari Narvestad

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Ingrid Elgaaen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: i.elgaaen@nordvikbolig.no

8359374 2489/10 11.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.03.2025.

Boligselskap:	2489 Marcus Thranes Gate 13 Brl
Organisasjonsnr:	919.973.587
Andelseier:	Mari Narvestad Svestad
Leieobjektnr:	10
Adresse:	Marcus Thranes Gate 13, 0473 OSLO
Andelsnummer:	10
Borettsinnskudd:	kr 1.816.987,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90280736.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har IN-lån, med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Lånet er mulig å løse inn 10 dager før hovedforfall, 30.5 og 30.11, hvert år. Etablering av avtalen koster for tiden kr 5.000, og ønsket innfrielsesbeløp må være betalt til en interimskonto minimum 10 dager før låneforfall. Ved ønske om nedbetaling av fellesgjelden må OBOS kontaktes i god tid før forfall for å inngå avtale om nedbetaling.
- Endring felleskostnader: Det er pt ikke vedtatt endring i felleskostnader. Styret har imidlertid vedtatt en ekstraordinær innkrevning til finansiering av vedlikehold av tak. Innkrevingen deles i to, og vil skje iløpet av våren 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-9820820356	A	25.750.000,-	36 år 2 md.	12	01.05.2026	Flyt	5,53%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.645,– pr. md.
Herav:

Varme	515,-
Felleskostnader	2.431,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	1.699,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	289,-	20.774,-	0,-	368.957,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-9820820356	364.035,-	1.678,-	01.05.2026	285,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 365.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Solveig Johnsen tlf.70 16 19 05 ev. pr. e-post: solveig.johnsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2489
Marcus Thranes Gate 13 Brl

Velkommen til årsmøte i Marcus Thranes Gate 13 Brl

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2489

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Grafitti i oppgangene
7. Røyking inne
8. Sykkelstativ
9. Lage bod under trappa i kjelleren
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Marcus Thranes Gate 13 Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Solveig Johnsen (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2489 Årsrapport for 2023.pdf
2. 2490 ES Marcus Thranes Gate 13 Årsregnskap for 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000. Styrets honorar i sameiet er vedtatt på generalforsamligen der og utgjør kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

Sak 6

Grafitti i oppgangene

Forslag fremmet av:
Nina Wiik Roe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å foreslå at vi gjør om på veggene i oppgangene med grafitti. Vi bor på Torshov/Sagene og det er så sinnsykt grått og trist i gata og i oppgangen. Jeg tror allés trives vil øke dersom veggene og takene i oppgangen prydes med fargerike grafittivegger.

Styrets innstilling

Styret mener at andre økonomiske utgifter bør prioriteres fremfor graffiti.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på grafitti til oppgangene.

Sak 7

Røyking inne

Forslag fremmet av:
Lukas Grimstad Mathisen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det bør ikke være tillatt å røyke inne i bygget grunnet spredning av lukt i gangene.

I tillegg at røyklukten av hasj som folk lufter ut fra leilighetene sine ligger i lufta og hindrer andre leiligheter å få frisk luft.

Styrets innstilling

Stiller oss positiv til dette forslaget da det vil gagne inneklima i blokka og være positivt for naboene som det gjelder.

Forslag til vedtak

Det legges til et nytt punkt på husordensreglene som følger; § 10: Det er ikke tillatt å røyke inne i leilighetene da røyk trekker inn i andre leiligheter. Dette gjelder all form for røyking.".

Sak 8

Sykkelstativ

Forslag fremmet av:
Miriam Da Silva Ferreira

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sykkelrommet er for trangt til å ha sykkelstativer montert på gulvet på begge sider av rommet. Som det er nå er det ikke nok plass til å gå forbi mellom syklene, og det er vanskelig å få sykler inn og ut av rommet.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytralt til dette

Forslag til vedtak

Innhente tilbud på ulike oppbevaringsløsninger til veggen på en side av rommet slik at det blir mer plass til sykler.

Sak 9

Lage bod under trappa i kjelleren

Forslag fremmet av:
Miriam Da Silva Ferreira

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er plass til å bygge en bod under hver trappoppgang i kjelleren. Det kan skape ekstra inntekter til borettslaget, da disse kan leies ut til enkelte beboerne som trenger ekstra lagringsplass periodevis. Eksempelvis 1000 kr per mnd. Sånn unngår vi også forsøpling under trappene.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytralt til dette.

Forslag til vedtak

Styret innenter tilbud på dette.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Lillebo

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

- Amalie Hanstvedt
- Miriam Da Silva Ferreira

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Lillebo	Marcus Thranes Gate 13
Styremedlem	Miriam Da Silva Ferreira	Marcus Thranes Gate 13
Styremedlem	Amalie Hanstvedt	Marcus Thranes Gate 13

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

Generelle opplysninger om Marcus Thranes Gate 13 Brl
Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.
Marcus Thranes Gate 13 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919973587, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 163

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

Marcus Thranes Gate 13 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er RSM NORGE AS.

Styrets arbeid
Perioden som har vært:

- Antall styremøter – 16 (BRL) og 6 (ES)
- Digitalisering av vaskekalender
- Byttet strømavtale
- Innkjøp ny vaskemaskin og tørketrommel
- Refinansiering av fellesgjeld i BRL
- Ordnet med kassekreditt i ES
- Unloc Doorbell og OBOS-nøkkel
- Bytte matteleverandør
- Videoovervåkning inngangsparti og kjeller
- Innføre bruk av temaer på Vibbo slik at det blir lettere å flytte inn i Borettslaget
- Installere en ekstra branndetektor i kjeller etter årlig kontroll
- Reforhandlet avtale om bredbånd, samt at det skal gjøres utbedringer av nettet i noen leiligheter (arbeid er påbegynt)
- Avholdt dugnad på høsten

Fremtidige planer:

- Fullstendig rens av alle ventilasjonskanaler i bygget og rens av vifte på vaskerom (innhenter anbud)
- Skifte fra 2G på brannvarslingssystem (frist 31.12.24)
- Skifte av dørlåser i kjeller som har bluetooth slik at man kan bruke OBOS-nøkkel (ikke startet)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra innbetaling av felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere utgifter til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyer enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

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

Disponible midler
Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler på kr -125 035.
Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer ekstra innbetaling av felleskostnader og en økning av felleskostnader på 50,88 %.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marcus Thranes Gate 13 Brl.

Lån
Marcus Thranes Gate 13 Brl har lån i OBOS-banken.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente pt. på 5,53 % og månedlig forfall.

Det er i budsjettet hatt hensyn til en renteøkning på 0,25 % i 2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 50,8 % % økning av andel felleskostnader fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marcus Thranes Gate 13 Borettslag som viser et underskudd på NOK 612 295. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 8. mai 2024

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: KCHZ8-VH3JN-SW6PY-PPOFW-7ETTK-8TKPA

RSM Norge AS

Erik Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KCHZ8-VH3JN-SW6PY-PPOFW-7ETTK-8TKPA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Olsen, Erik
Partner
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-904748
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-08 14:23:09 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KCHZ8-VN1JN-SWBPY-PPOPW-7ETTK-8TKPA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-575 610**	**129 682**	**-575 610**	**-125 035**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-612 295	-466 120	-1 368 500	72 500
Tilbakeføring av avskrivning	11	30 828	10 828	0	0
Tilgang for nye anleggsmidler	11	-800 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	13	1 750 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	0	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		82 043	0	0	0
Tilbakeført fra egenkapitalen		0	-250 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**450 575**	**-705 292**	**-1 368 500**	**72 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**18**	**-125 035**	**-575 610**	**-1 944 110**	**-52 535**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	281 991	149 400
Kortsiktig gjeld	-407 026	-725 010
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**-125 035**	**-575 610**

MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG
ORG.NR. 919 973 587, KUNDENR. 2489

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 829 336	1 814 940	2 829 000	3 748 000
Andre inntekter	3	350 494	385	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 179 830**	**1 815 325**	**2 829 000**	**3 748 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-20 000
Styrehonorar		0	0	0	-140 000
Avskrivninger	11	-30 828	-10 828	0	0
Revisjonshonorar	4	-31 250	-15 500	-16 000	-34 000
Forretningsførerhonorar		-81 400	-78 258	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	5	-7 935	-7 998	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-645 451	-475 302	-1 540 000	-110 000
Forsikringer		-24 452	-1 516	0	-50 000
Kostnader sameie	17	-1 536 833	-1 128 760	-1 485 000	-1 701 000
Andre driftskostnader	7	-53 958	236 507	-22 500	-102 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 412 106**	**-1 481 654**	**-3 152 500**	**-2 250 500**
DRIFTSRESULTAT		**767 724**	**333 671**	**-323 500**	**1 497 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	11 905	471	0	0
Finanskostnader	9	-1 391 924	-800 262	-1 045 000	-1 425 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 380 019**	**-799 791**	**-1 045 000**	**-1 425 000**
ÅRSRESULTAT		**-612 295**	**-466 120**	**-1 368 500**	**72 500**
Overføringer:					
Udekket tap		-612 295	-466 120		

MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG
ORG.NR. 919 973 587, KUNDENR. 2489

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	96 375 000	96 375 000
Tomt		32 125 000	32 125 000
Andre varige driftsmidler	11	818 799	49 627
SUM ANLEGGSMIDLER		**129 318 799**	**128 549 627**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 045	14 751
Kundefordringer		4 373	0
Andre kortsiktige fordringer		2 100	0
Driftskonto OBOS-banken		265 466	134 649
Sparekonto OBOS-banken		7	0
SUM OMLØPSMIDLER		**281 991**	**149 400**
SUM EIENDELER		**129 600 791**	**128 699 027**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Udekket tap	12	-1 453 278	-840 983
SUM EGENKAPITAL		**-1 138 278**	**-525 983**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	25 750 000	24 000 000
Borettsinnskudd	14	104 500 000	104 500 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	82 043	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**130 332 043**	**128 500 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	118 473
Leverandørgjeld		9 691	306 162
Påløpte renter		124 842	46 000
Annen kortsiktig gjeld	15	272 493	254 375
SUM KORTSIKTIG GJELD		**407 026**	**725 010**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**129 600 791**	**128 699 027**
Pantstillelse	16	154 250 000	128 500 000
Garantiansvar	17	743 029	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag

Christian Lillebo /s/ Miriam Da Silva Ferreira /s/ Amalie Hanstvedt /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 179 012
Lån	1 094 148
Varme	556 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 829 336**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppgjør skadesak	35 363
Ekstra innbetaling av felleskostnader	314 992
Regnskapskorrigeringer	139
SUM ANDRE INNTEKTER	**350 494**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 250.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 935
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 935**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-533 946
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-101 505
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-645 451**

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

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 719
Driftsmateriell	-1 050
Renhold ved firmaer	-31 956
Andre fremmede tjenester	-2 650
Andre kontorkostnader	-8 083
Porto	-27
Bank- og kortgebyr	-2 473
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-53 958**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 476
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Andel renteinntekter, ES Marcus Thranes gate 13	10 422
SUM FINANSINNTEKTER	**11 905**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-1 081 061
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-292 697
Renter på leverandørgjeld	-48
Andre rentekostander, Vatne Property	-18 118
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 391 924**

NOTE: 10
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2018	96 375 000
SUM BYGNINGER	**96 375 000**

Tomten ble kjøpt i 2018.
Gnr.225/bnr.163

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Kostpris	75 795	
Avskrevet tidligere	-26 168	
Avskrevet i år	-10 828	
		38 799
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	800 000	
Avskrevet i år	-20 000	
		780 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**818 799**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-30 828**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eiendomskreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-24 000 000	
Økning i år	-1 750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	25 750 000	
		0

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,53 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2023	-25 750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-25 750 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 750 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken AS**	**Første avdrag er 30/05-2026**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2026	
1, 2, 3, 4, 5, 6		300
7, 8, 10, 12, 13, 14		300
15, 16, 17, 18, 19, 21		300
22, 23, 25, 26, 27, 28		300
29, 30, 31, 32, 34, 35		300
36, 38, 39, 40, 41, 42		300
43, 44, 45, 47, 48, 49		300
51, 52, 53, 54, 55, 56		300
57, 58, 60, 61, 62		300
9, 11		500
20, 24, 33, 37, 46, 50		550
59, 63		550

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-128 500 000
Nedbetalt tidligere	24 000 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-104 500 000**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Lån fra Vatne Property AS	-272 493
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-272 493**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	104 500 000
Pantelån	25 750 000
TOTALT	**130 250 000**

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

Bygninger	96 375 000
Tomt	32 125 000
TOTALT	**128 500 000**

NOTE: 17
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet består av 63 seksjoner i Marcus Thranes gate 13 ES som utgjør 1566/1610 deler.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 18
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90280736. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

EIERSEKSJONSSAMEIET MARCUS THRANES GATE 13
ORG.NR. 926 316 680, KUNDENR. 2490

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 484 940	1 159 200	1 485 000	1 749 000
Andre inntekter	3	35	0	1 500 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 484 975**	**1 159 200**	**2 985 000**	**1 749 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-11 851	-10 853	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-81 400	-78 258	-85 000	-87 000
Konsulenthonorar	5	-5 500	-1 640	-3 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-298 883	-89 261	-1 530 000	-198 000
Forsikringer		-107 116	-94 567	-101 000	-115 000
Kommunale avgifter	7	-280 059	-238 068	-271 170	-322 170
Energi/fyring	8	-785 620	-834 609	-810 000	-740 000
Andre driftskostnader	9	-146 524	-46 426	-71 000	-198 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 716 953**	**-1 393 682**	**-2 879 670**	**-1 675 170**
DRIFTSRESULTAT		**-231 978**	**-234 482**	**105 330**	**73 830**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 999	11 905	0	0
Finanskostnader	11	-30 095	-1 190	0	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-19 096**	**10 715**	**0**	**-10 000**
ÅRSRESULTAT		**-251 074**	**-223 767**	**105 330**	**63 830**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-139 419		
Udekket tap		-251 074	-84 348		

EIERSEKSJONSSAMEIET MARCUS THRANES GATE 13
ORG.NR. 926 316 680, KUNDENR. 2490

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 240
Forskuddsbetalte kostnader		1 375	0
Andre kortsiktige fordringer		0	590 536
Driftskonto OBOS-banken		0	66 905
SUM OMLØPSMIDLER		**1 375**	**658 681**
SUM EIENDELER		**1 374**	**658 681**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-335 423	-84 348
SUM EGENKAPITAL		**-335 423**	**-84 348**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 733	954
Leverandørgjeld		202 918	742 110
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 350.000)		132 146	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**336 797**	**743 029**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 374**	**658 681**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Marcus Thranes Gate 13

Christian Lillebo /s/ Miriam Da Silva Ferreira /s/ Amalie Hanstvedt /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	929 160
Varme	555 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 484 940**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 851.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 500**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Uniqus AS	-1 510 935
Viderefakturert: MTG 13 Næring as/13 Borettslag Marcus Thranes gate	1 364 106
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-146 829**
Drift/vedlikehold bygninger	-32 843
Drift/vedlikehold VVS	-69 952
Drift/vedlikehold elektro	-21 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 404
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-298 883**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-134 005
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-145 926
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-280 059**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-181 025
Olje/Biomasse	-604 595
SUM ENERGI / FYRING	**-785 620**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-110 877
Andre fremmede tjenester	-624
Andre kontorkostnader	-13 240
Telefon, annet	-19 350
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-146 524**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	649
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	426
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 924
SUM FINANSINNTEKTER	**10 999**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-23 791
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 804
Andre rentekostnader	-500
SUM FINANSKOSTNADER	**-30 095**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Protokoll til årsmøte 2024 for Marcus Thranes Gate 13 Brl

Organisasjonsnummer: 919973587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Solveig Johnsen (OBOS) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000. Styrets honorar i sameiet er vedtatt på generalforsamligen der og utgjør kr 20 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Grafitti i oppgangene

Fremmet av: Nina Wiik Roe

Ønsker å foreslå at vi gjør om på veggene i oppgangene med grafitti. Vi bor på Torshov/Sagene og det er så sinnsykt grått og trist i gata og i oppgangen. Jeg tror allés trives vil øke dersom veggene og takene i oppgangen prydes med fargerike grafittivegger.

Styrets innstilling
Styret mener at andre økonomiske utgifter bør prioriteres fremfor graffiti.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Røyking inne

Fremmet av: Lukas Grimstad Mathisen

Det bør ikke være tillatt å røyke inne i bygget grunnet spredning av lukt i gangene.

Transaksjon 09222115557518324207 Signert SJ2, AH, MDSF

I tillegg at røyklukten av hasj som folk lufter ut fra leilighetene sine ligger i lufta og hindrer andre leiligheter å få frisk luft.

Styrets innstilling
Stiller oss positiv til dette forslaget da det vil gagne inneklima i blokka og være positivt for naboene som det gjelder.

Forslag til vedtak:
Det legges til et nytt punkt på husordensreglene som følger; § 10: Det er ikke tillatt å røyke inne i leilighetene da røyk trekker inn i andre leiligheter. Dette gjelder all form for røyking.".

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Sykkelstativ

Fremmet av: Miriam Da Silva Ferreira

Sykkelrommet er for trangt til å ha sykkelstativer montert på gulvet på begge sider av rommet. Som det er nå er det ikke nok plass til å gå forbi mellom syklene, og det er vanskelig å få sykler inn og ut av rommet.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytralt til dette

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Lage bod under trappa i kjelleren

Fremmet av: Miriam Da Silva Ferreira

Det er plass til å bygge en bod under hver trappoppgang i kjelleren. Det kan skape ekstra inntekter til borettslaget, da disse kan leies ut til enkelte beboerne som trenger ekstra lagringsplass periodevis. Eksempelvis 1000 kr per mnd. Sånn unngår vi også forsøpling under trappene.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytralt til dette.

Forslag til vedtak:
Styret innenter tilbud på dette.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**

Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Christian Lillebo (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Lillebo

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Miriam Da Silva Ferreira (27 stemmer)
Amalie Hanstvedt (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Miriam Da Silva Ferreira
Amalie Hanstvedt

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 919973587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. oktober kl. 13:00 til 11. oktober kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christian Lillebo er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

A.H

4. Endring av vedtektene §8.1 (1)

Vi trenger å endre vedtektene for å kunne utvide styret.

Forslag til vedtak:
Vedtektene §8.1 (1) endres fra "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer." til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minimum to andre medlemmer. Styret kan utvides til å bestå av styreleder og maksimalt tre andre medlemmer."

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Endring av vedtektene §8.1 (2)

Forslag til vedtak:
Vedtektene §8.1 (2) endres fra "Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges." til "Funksjonstiden for medlemmer av styret er ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges."

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valg av ny styreleder i perioden frem til neste ordinære generalforsamling.

Valg av nytt styremedlem i perioden frem til neste ordinære generalforsamling.

Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er allerede valgt på ordinær generalforsamling for 2023 i perioden frem til neste ordinære generalforsamling for 2024.

Økningen av styret fra tre til fire medlemmer forutsetter at sak 4 blir vedtatt. Skulle sak 4 ikke bli avslått, så utgår valget av nytt styremedlem i denne saken. Da er det kun ny styreleder som skal velges.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Natalia Miklas (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Natalia Miklas

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ömer Akpinar (20 stemmer)

A.H

Følgende stilte til valg:
Ömer Akpinar

OSLO 11/10-24

Møteleder og protokollfører:
Christian Lillebo
CHRISTIAN LILLEBO

Protokollvitner:

Amalie Hanstvedt
AMALIE HANSTVEDT

Miriam
MIRIAM DA SILVA FERREIRA

A.H

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2489
MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. oktober kl. 13:00 og lukker 11. oktober kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2489

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av vedtektene §8.1 (1)
5. Endring av vedtektene §8.1 (2)
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Lillebo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Endring av vedtektene §8.1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi trenger å endre vedtektene for å kunne utvide styret.

Forslag til vedtak

Vedtektene §8.1 (1) endres fra "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer." til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minimum to andre medlemmer. Styret kan utvides til å bestå av styreleder og maksimalt tre andre medlemmer."

Sak 5

Endring av vedtektene §8.1 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Vedtektene §8.1 (2) endres fra "Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges." til "Funksjonstiden for medlemmer av styret er ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges."

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valg av ny styreleder i perioden frem til neste ordinære generalforsamling.

Valg av nytt styremedlem i perioden frem til neste ordinære generalforsamling.

Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er allerede valgt på ordinær generalforsamling for 2023 i perioden frem til neste ordinære generalforsamling for 2024.

Økningen av styret fra tre til fire medlemmer forutsetter at sak 4 blir vedtatt. Skulle sak 4 ikke bli avslått, så utgår valget av nytt styremedlem i denne saken. Da er det kun ny styreleder som skal velges.

Roller og kandidater

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

- Natalia Miklas

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

- Ömer Akpinar

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Marcus Thranes Gate 13 Brl

Organisasjonsnummer: 919973587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. desember kl. 16:00 til 15. januar kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Lillebo er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 35
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Amalie Hanstvedt og Miriam Bonati er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 34
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 33
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) / Individual Repayment of Common Debt (IR arrangement)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN- ordningen uten at det

inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Marcus Thranes Gate 13 Brl må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente. Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

English (translation from ChatGPT) - the Norwegian version is the correct one (disclaimer):

Proposal to enter into an agreement with OBOS Eiendomsforvaltning AS for Individual Repayment of Common Debt (IR arrangement)

The board proposes that the housing cooperative enters into an agreement with OBOS Eiendomsforvaltning AS for Individual Repayment of Common Debt (hereinafter referred to as the IR arrangement).

What is the arrangement about?

The IR arrangement is a framework that allows each shareholder in our housing cooperative to pay their share of the common debt. A shareholder who pays their share of the common debt will, after payment, have their monthly common expenses reduced in proportion to the reduction in interest and principal resulting from the payment of the cooperative's common debt.

Agreement Terms

The board will enter into an agreement with OBOS Eiendomsforvaltning AS for the facilitation of individual repayment of common debt. The agreement grants OBOS Eiendomsforvaltning AS the authority to implement the arrangement, enter into agreements with individual shareholders who wish to make payments, manage payments, document handling, etc.

The housing cooperative, through the board, will enter into an agreement with the bank/lender regarding the IR arrangement. Through the agreement, the shareholder's payment of the common debt will be secured by a mortgage on the cooperative's real estate as part of the bank's/lender's mortgage bond (known as a right of entry into the bank's/lender's bond).

Shareholders who wish to pay their share of the common debt must enter into an agreement with the housing cooperative. OBOS Eiendomsforvaltning AS will act on behalf of the housing cooperative in this agreement. After entering into the agreement, the shareholder can pay all or part of their share of the common debt. The minimum amount for each payment is NOK 60,000, and payments can only be made at the common loan's maturity, twice a year/semi-annually. The housing cooperative must have a security arrangement for the payment of common expenses with OBOS or the housing cooperatives' security fund. Payments can only be made within the IR arrangement for loans with a variable interest rate.

Consequences for Shareholders

If the proposal is approved, invoices for common expenses will be divided into a part for operating costs (building maintenance, snow removal, etc.) and a part for capital costs (interest and principal). Capital costs will be adjusted up or down due to interest rate adjustments on the loan. Otherwise, the arrangement has no practical consequences for shareholders who do not wish to pay their share of the common debt.

Shareholders who pay all or part of their share of the common debt will have their monthly expenses for common costs reduced.

Is it possible to reverse payments?

No, it is not. If a shareholder has paid all or part of their share of the common debt, this cannot be reversed.

What happens with new loans in the housing cooperative?

The IR arrangement does not prevent the housing cooperative's board from taking out new loans in the future for the operation of the housing cooperative. Such loans will not be covered by the IR arrangement without separate agreements. The cost of connecting a new loan to the IR arrangement will be invoiced according to the current price list.

Costs

Marcus Thranes Gate 13 Brl must currently pay NOK 30,000, including VAT, as a fee to OBOS Eiendomsforvaltning AS if the agreement is entered into.

The annual administration fee for the IR arrangement is 10% of the property manager's fee, with a minimum of NOK 6,600 and a maximum of NOK 15,840, including VAT, per loan. There is no administration fee in the establishment year or in the entire calendar year with a fixed interest rate, as the IR arrangement cannot be used. If there is an opportunity to pay into the IR arrangement during a fixed interest period, an administration fee will be incurred during those periods. Shareholders who wish to redeem their share of the common debt must pay a fee of NOK 5,000, including VAT, to OBOS Eiendomsforvaltning AS when entering into the IR agreement.

Board's Recommendation

The board sees no disadvantages for the housing cooperative in entering into an agreement for the IR arrangement. The board believes it is positive that shareholders, through this arrangement, have greater flexibility in financing their own homes.

Shareholders considering paying all or part of their share of the common debt are expected to assess the benefits and drawbacks for their own part in making such payments.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN- ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Marcus Thranes Gate 13 Brl vedtar å gjennomføre ordning om individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 12
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av internettleverandør / Choice of internet provider

Alternativ 1: Avtalen i dag er med Nor5ke, de har gjort utbedringer på dagens nett. Det er 8 stk leiligheter som har dårligere nettverk enn resten av blokka, så her trengs det større utbedringer for å ha effekt. Dersom dere er fornøyd med utbedringene så kan de tilby oss 5 års binding til 339kr/mnd (samme som telenor). Dette gjelder da de som vil ha internett, og de som ikke har internett i dag kan fremdeles velge å ikke ha internett, dette gjelder 10 stk i dag. Nor5ke eier dagens nettverk i blokka.

Alternativ 2: Telenor som tilbyr oss 5 års binding til en pris av 339kr/mnd, inkludert 200 poeng som kan brukes til flere streamingtjenester og alltid på nett-garanti, samt hastighet på 1000 Mbps. Da må alle ha internett fra telenor, også de som i dag ikke har internett (10 stk). Alle vil få en ruter i leiligheten, det vil bli lagt nye ledninger kostnadsfritt i blokka av telenor. Etter 5 år vil nettet være åpent for alle slik at du kan velge hvilke som helst internettleverandør du ønsker. Ps: vil bli fakturert per bolig, og utenom felleskostnadene, så det blir en faktura direkte til eier.

Alternativ 3: Beholder dagens løsning fra Nor5ke til 499kr per mnd uten lengre binding 1 år. Ingen utbedringer blir foretatt.

English version - the Norwegian version is the correct one (disclaimer)

Option 1: The agreement today is with Nor5ke, they have made improvements to today's network. There are 8 apartments that have a worse network than the rest of the block, so major improvements are needed here to have an effect. If you are satisfied with the improvements, they can offer us a 5-year contract at NOK 339/month (same as Telenor). This applies to those who want internet, and those who don't have internet today can still choose not to have internet, this applies to 10 people today. Nor5ke owns the current network in the block.

Option 2: Telenor, which offers us a 5-year commitment at a price of NOK 339/month, including 200 points that can be used for several streaming services and an always online guarantee, as well as a speed of 1000 Mbps. Then everyone must have internet from Telenor, including those who do not currently have internet (10). Everyone will get a router in the apartment, new cables will be laid free of charge in the block by Telenor. After 5 years, the internet will be open to everyone so that you can choose any internet provider you want. Ps: will be invoiced per home, and apart from the common costs, so it will be an invoice directly to the owner.

Option 3: Keep the current solution from Nor5ke at NOK 499 per month without a longer commitment of 1 year. No improvements are made.

Avstemning i saken:
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: 27
Antall stemmer mot saken: 8
Antall blanke stemmer: 8
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ 1: Nor5ke

Forslag til vedtak 2:
Alternativ 2: Telenor

Forslag til vedtak 3:
Alternativ 3: Ingen endring

Antall stemmer for vedtak 1: 11
Antall stemmer for vedtak 2: 17
Antall stemmer for vedtak 3: 7
Antall blanke stemmer: 8
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt, ettersom saken falt.

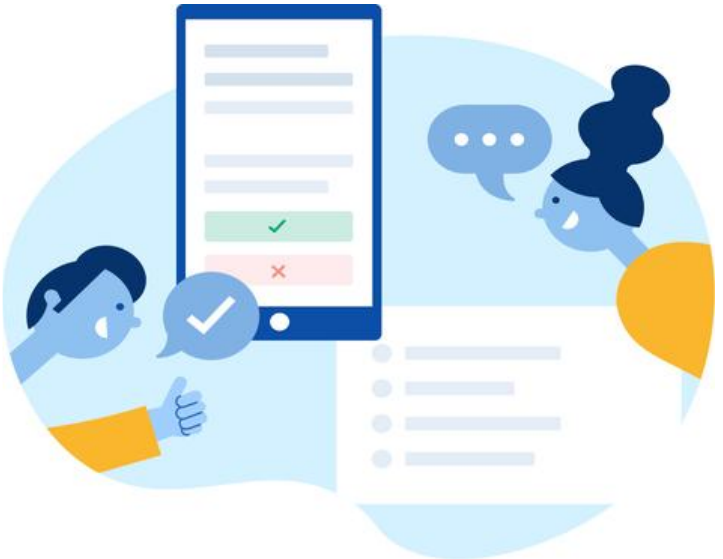
Miriam

MIRIAM DA SILVA FERREIRA (BONATI)

Amalie Hanstveit

AMALIE HANSTVEDT

OSLO 19/01-2024



Ekstraordinært årsmøte 2024

Marcus Thranes Gate 13 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 28. desember - 15. januar 2024

Velkommen til årsmøte i Marcus Thranes Gate 13 Brl

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. desember kl. 16:00 og lukker 15. januar kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2489

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) / Individual Repayment of Common Debt (IR arrangement)
5. Valg av internettleverandør / Choice of internet provider

Med vennlig hilsen,
Styret i Marcus Thranes Gate 13 Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Lillebo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Amalie Hanstvedt og Miriam Bonati er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) / Individual Repayment of Common Debt (IR arrangement)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN- ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Marcus Thranes Gate 13 Brl må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente. Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

English (translation from ChatGPT) - the Norwegian version is the correct one (disclaimer):

Proposal to enter into an agreement with OBOS Eiendomsforvaltning AS for Individual Repayment of Common Debt (IR arrangement)

The board proposes that the housing cooperative enters into an agreement with OBOS Eiendomsforvaltning AS for Individual Repayment of Common Debt (hereinafter referred to as the IR arrangement).

What is the arrangement about?

The IR arrangement is a framework that allows each shareholder in our housing cooperative to pay their share of the common debt. A shareholder who pays their share of the common debt will, after payment, have their monthly common expenses reduced in proportion to the reduction in interest and principal resulting from the payment of the cooperative's common debt.

Agreement Terms

The board will enter into an agreement with OBOS Eiendomsforvaltning AS for the facilitation of individual repayment of common debt. The agreement grants OBOS Eiendomsforvaltning AS the authority to implement the arrangement, enter into agreements with individual shareholders who wish to make payments, manage payments, document handling, etc.

The housing cooperative, through the board, will enter into an agreement with the bank/lender regarding the IR arrangement. Through the agreement, the shareholder's payment of the common debt will be secured by a mortgage on the cooperative's real estate as part of the bank's/lender's mortgage bond (known as a right of entry into the bank's/lender's bond).

Shareholders who wish to pay their share of the common debt must enter into an agreement with the housing cooperative. OBOS Eiendomsforvaltning AS will act on behalf of the housing cooperative in this agreement. After entering into the agreement, the shareholder can pay all or part of their share of the common debt. The minimum amount for each payment is NOK 60,000, and payments can only be made at the common loan's maturity, twice a year/semi-annually. The housing cooperative must have a security arrangement for the payment of common expenses with OBOS or the housing cooperatives' security fund. Payments can only be made within the IR arrangement for loans with a variable interest rate.

Consequences for Shareholders

If the proposal is approved, invoices for common expenses will be divided into a part for operating costs (building maintenance, snow removal, etc.) and a part for capital costs (interest and principal). Capital costs will be adjusted up or down due to interest rate adjustments on the loan. Otherwise, the arrangement has no practical consequences for shareholders who do not wish to pay their share of the common debt.

Shareholders who pay all or part of their share of the common debt will have their monthly expenses for common costs reduced.

Is it possible to reverse payments?

No, it is not. If a shareholder has paid all or part of their share of the common debt, this cannot be reversed.

What happens with new loans in the housing cooperative?

The IR arrangement does not prevent the housing cooperative's board from taking out new loans in the future for the operation of the housing cooperative. Such loans will not be covered by the IR arrangement without separate agreements. The cost of connecting a new loan to the IR arrangement will be invoiced according to the current price list.

Costs

Marcus Thranes Gate 13 Brl must currently pay NOK 30,000, including VAT, as a fee to OBOS Eiendomsforvaltning AS if the agreement is entered into.

The annual administration fee for the IR arrangement is 10% of the property manager's fee, with a minimum of NOK 6,600 and a maximum of NOK 15,840, including VAT, per loan. There is no administration fee in the establishment year or in the entire calendar year with a fixed interest rate, as the IR arrangement cannot be used. If there is an opportunity to pay into the IR arrangement during a fixed interest period, an administration fee will be incurred during those periods. Shareholders who wish to redeem their share of the common debt must pay a fee of NOK 5,000, including VAT, to OBOS Eiendomsforvaltning AS when entering into the IR agreement.

Board's Recommendation

The board sees no disadvantages for the housing cooperative in entering into an agreement for the IR arrangement. The board believes it is positive that shareholders, through this arrangement, have greater flexibility in financing their own homes.

Shareholders considering paying all or part of their share of the common debt are expected to assess the benefits and drawbacks for their own part in making such payments.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN- ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Marcus Thranes Gate 13 Brl vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 5

Valg av internettleverandør / Choice of internet provider

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Alternativ 1: Avtalen i dag er med Nor5ke, de har gjort utbedringer på dagens nett. Det er 8 stk leiligheter som har dårligere nettverk enn resten av blokka, så her trengs det større utbedringer for å ha effekt. Dersom dere er fornøyd med utbedringene så kan de tilby oss 5 års binding til 339kr/mnd (samme som telenor). Dette gjelder da de som vil ha internett, og de som ikke har internett i dag kan fremdeles velge å ikke ha internett, dette gjelder 10 stk i dag. Nor5ke eier dagens nettverk i blokka.

Alternativ 2: Telenor som tilbyr oss 5 års binding til en pris av 339kr/mnd, inkludert 200 poeng som kan brukes til flere streamingtjenester og alltid på nett-garanti, samt hastighet på 1000 Mbps. Da må alle ha internett fra telenor, også de som i dag ikke har internett (10 stk). Alle vil få en ruter i leiligheten, det vil bli lagt nye ledninger kostnadsfritt i blokka av telenor. Etter 5 år vil nettet være åpent for alle slik at du kan velge hvilke som helst internettleverandør du ønsker. Ps: vil bli fakturert per bolig, og utenom felleskostnadene, så det blir en faktura direkte til eier.

Alternativ 3: Beholder dagens løsning fra Nor5ke til 499kr per mnd uten lengre binding 1 år. Ingen utbedringer blir foretatt.

English version - the Norwegian version is the correct one (disclaimer)

Option 1: The agreement today is with Nor5ke, they have made improvements to today's network. There are 8 apartments that have a worse network than the rest of the block, so major improvements are needed here to have an effect. If you are satisfied with the improvements, they can offer us a 5-year contract at NOK 339/month (same as Telenor). This applies to those who want internet, and those who don't have internet today can still choose not to have internet, this applies to 10 people today. Nor5ke owns the current network in the block.

Option 2: Telenor, which offers us a 5-year commitment at a price of NOK 339/month, including 200 points that can be used for several streaming services and an always online guarantee, as well as a speed of 1000 Mbps. Then everyone must have internet from Telenor, including those who do not currently have internet (10). Everyone will get a router in the apartment, new cables will be laid free of charge in the block by Telenor. After 5 years, the internet will be open to everyone so that you can choose any internet provider you want. Ps: will be invoiced per home, and apart from the common costs, so it will be an invoice directly to the owner.

Option 3: Keep the current solution from Nor5ke at NOK 499 per month without a longer commitment of 1 year. No improvements are made.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valg av internettleverandør / Choice of internet provider
- Mot Valg av internettleverandør / Choice of internet provider

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1: Nor5ke
2. Alternativ 2: Telenor
3. Alternativ 3: Ingen endring

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Marcus Thranes Gate 13 Brl

Organisasjonsnummer: 919973587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. februar kl. 09:00 til 14. februar kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Lillebo er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Amalie Hanstveit og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av internettleverandør

Styret har valgt å ha en ny ekstraordinær generalforsamling, siden forutsetningen om at Telenor kunne fakturere eiere av leilighetene direkte har endret seg. De har ikke mulighet til det allikevel.

Alternativ 1: Avtalen i dag er med Nor5ke, de har gjort utbedringer på dagens nett. Det er 8 stk leiligheter som har dårligere nettverk enn resten av blokka, så her trengs det større utbedringer for å ha effekt. Dersom dere er fornøyd med utbedringene så kan de tilby oss 5 års binding til 339kr/mnd p.t. (samme som Telenor). Dette gjelder da de som vil ha internett, og de som ikke har internett i dag kan fremdeles velge å ikke ha internett, dette gjelder 10 stk i dag. Nor5ke eier dagens nettverk i blokka.

Alternativ 2: Telenor som tilbyr oss 5 års binding til en pris av 339kr/mnd p.t., inkludert 200 poeng som kan brukes til flere streamingtjenester og alltid på nett-garanti, samt hastighet på 1000 Mbps. Da må alle ha internett fra Telenor, også de som i dag ikke har internett (10 stk). Alle vil få en ruter i leiligheten, det vil bli lagt nye ledninger kostnadsfritt i blokka av Telenor. Dette vil bli fakturert sammen med felleskostnadene som en egen post i tillegg til det som blir fakturert idag og vil være 339 kroner uansett størrelse på leilighet. Etter 5 år vil nettet være åpent for alle, slik at man kan velge hvilke som helst internettleverandør.

English version - the Norwegian version is the correct one (disclaimer)

The board has chosen to hold a new extraordinary general meeting since the assumption that Telenor could invoice the owners of the apartments directly has changed. They are no longer able to do so.

Option 1: The current agreement is with Nor5ke, and they have made improvements to the current network. There are 8 apartments with a poorer network than the rest of the building, requiring more significant improvements for effectiveness. If you are satisfied with the improvements, they can offer a 5-year contract at NOK 339/month p.t. (same as Telenor). This applies to those who want internet, and those without internet currently can still choose not to have it, totaling 10 apartments. Nor5ke owns the current network in the building.

Option 2: Telenor offers a 5-year contract at a price of NOK 339/month p.t., including 200 points for multiple streaming services, an always-on guarantee, and a speed of 1000 Mbps. Everyone must have internet from Telenor, including those currently without internet (10 apartments). Each apartment will receive a router, and Telenor will install new wiring in the building at no cost. This will be invoiced alongside common expenses as a separate item, in addition to the current invoices, at NOK 339 regardless of the apartment size. After 5 years, the network will be open to all, allowing the choice of any internet provider.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Nor5ke
> ✗ **Forslaget falt**

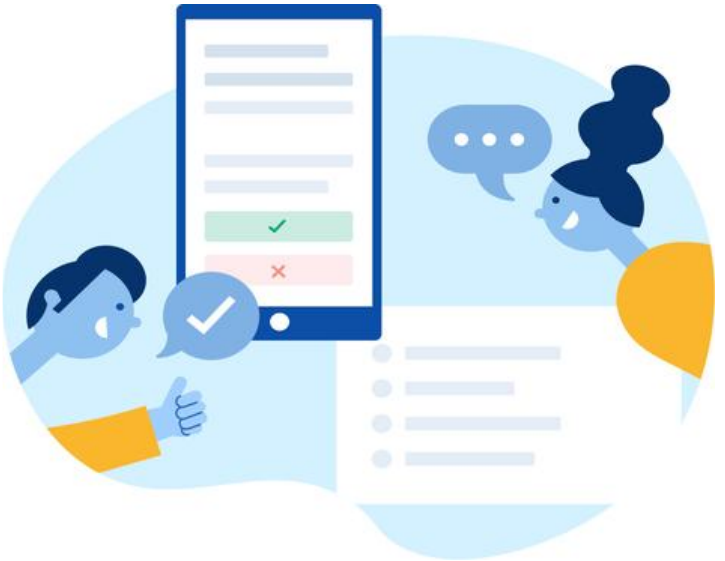
> **Forslag til vedtak 2:**
> Telenor
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **15**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20/02/24
MIRIAM DA SILVA FERREIRA

21.02.24
Amalie Hanstveit
AMALIE HANSTVEDT

OSLO 16/2-2024



Ekstraordinært årsmøte 2024

Marcus Thranes Gate 13 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 8. februar - 14. februar 2024

Velkommen til årsmøte i Marcus Thranes Gate 13 Brl

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. februar kl. 09:00 og lukker 14. februar kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2489

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av internettleverandør

Med vennlig hilsen,
Styret i Marcus Thranes Gate 13 Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Lillebo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Amalie Hanstveit og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av internettleverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har valgt å ha en ny ekstraordinær generalforsamling, siden forutsetningen om at Telenor kunne fakturere eiere av leilighetene direkte har endret seg. De har ikke mulighet til det allikevel.

Alternativ 1: Avtalen i dag er med Nor5ke, de har gjort utbedringer på dagens nett. Det er 8 stk leiligheter som har dårligere nettverk enn resten av blokka, så her trengs det større utbedringer for å ha effekt. Dersom dere er fornøyd med utbedringene så kan de tilby oss 5 års binding til 339kr/mnd p.t. (samme som Telenor). Dette gjelder da de som vil ha internett, og de som ikke har internett i dag kan fremdeles velge å ikke ha internett, dette gjelder 10 stk i dag. Nor5ke eier dagens nettverk i blokka.

Alternativ 2: Telenor som tilbyr oss 5 års binding til en pris av 339kr/mnd p.t., inkludert 200 poeng som kan brukes til flere streamingtjenester og alltid på nett-garanti, samt hastighet på 1000 Mbps. Da må alle ha internett fra Telenor, også de som i dag ikke har internett (10 stk). Alle vil få en ruter i leiligheten, det vil bli lagt nye ledninger kostnadsfritt i blokka av Telenor. Dette vil bli fakturert sammen med felleskostnadene som en egen post i tillegg til det som blir fakturert idag og vil være 339 kroner uansett størrelse på leilighet. Etter 5 år vil nettet være åpent for alle, slik at man kan velge hvilke som helst internettleverandør.

English version - the Norwegian version is the correct one (disclaimer)

The board has chosen to hold a new extraordinary general meeting since the assumption that Telenor could invoice the owners of the apartments directly has changed. They are no longer able to do so.

Option 1: The current agreement is with Nor5ke, and they have made improvements to the current network. There are 8 apartments with a poorer network than the rest of the building, requiring more significant improvements for effectiveness. If you are satisfied with the improvements, they can offer a 5-year contract at NOK 339/month p.t. (same as Telenor). This applies to those who want internet, and those without internet currently can still choose not to have it, totaling 10 apartments. Nor5ke owns the current network in the building.

Option 2: Telenor offers a 5-year contract at a price of NOK 339/month p.t., including 200 points for multiple streaming services, an always-on guarantee, and a speed of 1000 Mbps. Everyone must have internet from Telenor, including those currently without internet (10 apartments). Each apartment will receive a router, and Telenor will install new wiring in the building at no cost. This will be invoiced alongside common expenses as a separate item, in addition to the current invoices, at NOK 339 regardless of the apartment size. After 5 years, the network will be open to all, allowing the choice of any internet provider.

Forslag til vedtak 1

Nor5ke

Forslag til vedtak 2

Telenor

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Marcus Thranes Gate 13 Brl

Organisasjonsnummer: 919973587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mars kl. 09:00 til 19. mars kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Lillebo er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av internettleverandør

Informasjonen som styret har fått muntlig bekreftet av Telenor flere ganger vedrørende bruk av 200 poeng viste seg ikke å stemme da styret skulle signere avtalen. Det viser seg at de 200 poengene må brukes for å få 1000 Mbit/s hastighet. Det er et så stort avvik at vi er nødt for å ha en ny generalforsamling om alternativene.

N0r5ke har nå endret sitt tilbud til 398 kroner per mnd inkl mva, men med en litt kortere bindingstid (36 mnd).

N0r5ke har også gitt oss et tilbud som ligner på Telenor sitt tilbud. Samme pris, kortere bindingstid (36 mnd), alle enheter blir fakturert uansett, men kun wifi-nettverk som vi har idag.

Styret kommer til å vedta det alternativet som får flest stemmer, selv om det ikke skulle få over 50%.

Alternativ 1:

Leverandør: N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS

Tilbud: Wifi-nettverk til alle beboerne

Tjenester:

- Installasjon og konfigurasjon av wifi-nettverket
- Drift og vedlikehold av wifi-nettverket
- Support til brukere av wifi-nettverket

Tjenesten inkluderer ikke fast kabling til husstandens enheter. Tjenesten inkluderer bare trådløst tilkobling til nettverk.

Bindingstid: 36 måneder

N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS har enerett til å levere bredbåndstjenester til boenhetene tilknyttet EIERSEKSJONSSAMEIET MARCUS THRANES GATE 13 under hele bindingstiden av denne avtalen. Bredbåndstjenester inkluderer, men er ikke begrenset til, internett, wifi, kablet og fiber.

Pris:

- 398 NOK inkludert merverdiavgift (MVA) per boenhet pr måned

Fakturering:

Hver enkelt boenhet i sameiet har mulighet til å inngå en individuell kontrakt med N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS for levering av bredbåndstjenester. Dette betyr at beboerne selv kan velge om de ønsker å abonnere på våre tjenester. Fakturering for bredbåndstjenester skjer månedlig og sendes direkte til den enkelte beboer.

Justering av pris: Prisen blir KPI justert hvert år. Første justering blir i 2025.

Alternativ 2:

Leverandør: Telenor Norge AS

Tjenester: Frihet S (Bredbånd 1000 Mbit/s og bredbåndsruter)

Telenor står til enhver tid fritt til å endre sine produkters navn eller sammensetning.

Bindingstid: 60 måneder

Pris:

- 339 NOK inkludert merverdiavgift (MVA) per boenhet pr måned

Fakturering:

Borettslaget faktureres av leverandør for alle 63 boligenheter. Borettslaget fakturerer videre hver enkelt boligenhet 339 NOK, som en separat post via felleskostnadene, uansett størrelse på leilighet. Dette er i tillegg til felleskostnadene som blir fakturert idag.

Justering av pris:

Telenor har rett til å endre avtalen, herunder blant annet endre prisene, i avtaleperioden.

Telenor vil varsle sammenslutningen med en måned varsel med virkning fra den første i den påfølgende måneden.

Alternativ 3:

Leverandør: N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS

Tilbud: Wifi-nettverk til alle beboerne

Tjenester:

- Installasjon og konfigurasjon av wifi-nettverket
- Drift og vedlikehold av wifi-nettverket
- Support til brukere av wifi-nettverket

Tjenesten inkluderer ikke fast kabling til husstandens enheter. Tjenesten inkluderer bare trådløst tilkobling til nettverk.

Bindingstid: 36 måneder

Pris:

- 339 NOK inkludert merverdiavgift (MVA) per boenhet pr måned

Fakturering:

Borettslaget faktureres av leverandør for alle 63 boligenheter. Borettslaget fakturerer videre hver enkelt boligenhet 339 NOK, som en separat post via felleskostnadene, uansett størrelse på leilighet. Dette er i tillegg til felleskostnadene som blir fakturert idag.

Justering av pris: Prisen blir KPI justert hvert år. Første justering blir i 2025.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ 1 (N0r5Ke)
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ 2 (Telenor)
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Alternativ 3 (N0r5Ke)
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **8**
Antall stemmer for vedtak 3: **7**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

AMALIE HANSTVEDT
Amalie Hanstvedt

MIRIAM DA SILVA FERREIRA

OSLO den 20. mars 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2489
Marcus Thranes Gate 13 Brl

Velkommen til årsmøte i Marcus Thranes Gate 13 Brl

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2489

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av internettleverandør

Med vennlig hilsen,
Styret i Marcus Thranes Gate 13 Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Lillebo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av internettleverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Informasjonen som styret har fått muntlig bekreftet av Telenor flere ganger vedrørende bruk av 200 poeng viste seg ikke å stemme da styret skulle signere avtalen. Det viser seg at de 200 poengene må brukes for å få 1000 Mbit/s hastighet. Det er et så stort avvik at vi er nødt for å ha en ny generalforsamling om alternativene.

N0r5ke har nå endret sitt tilbud til 398 kroner per mnd inkl mva, men med en litt kortere bindingstid (36 mnd).

N0r5ke har også gitt oss et tilbud som ligner på Telenor sitt tilbud. Samme pris, kortere bindingstid (36 mnd), alle enheter blir fakturert uansett, men kun wifi-nettverk som vi har idag.

Styret kommer til å vedta det alternativet som får flest stemmer, selv om det ikke skulle få over 50%.

Alternativ 1:

Leverandør: N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS

Tilbud: Wifi-nettverk til alle beboerne

Tjenester:

- Installasjon og konfigurasjon av wifi-nettverket
- Drift og vedlikehold av wifi-nettverket
- Support til brukere av wifi-nettverket

Tjenesten inkluderer ikke fast kabling til husstandens enheter. Tjenesten inkluderer bare trådløst tilkobling til nettverk.

Bindingstid: 36 måneder

N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS har enerett til å levere bredbåndstjenester til boenhetene tilknyttet EIERSEKSJONSSAMEIET MARCUS THRANES GATE 13 under hele bindingstiden av denne avtalen. Bredbåndstjenester inkluderer, men er ikke begrenset til, internett, wifi, kablet og fiber.

Pris:

- 398 NOK inkludert merverdiavgift (MVA) per boenhet pr måned

Fakturering:

Hver enkelt boenhet i sameiet har mulighet til å inngå en individuell kontrakt med N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS for levering av bredbåndstjenester. Dette betyr at beboerne selv kan velge om de ønsker å abonnere på våre tjenester. Fakturering for bredbåndstjenester skjer månedlig og sendes direkte til den enkelte beboer.

Justering av pris: Prisen blir KPI justert hvert år. Første justering blir i 2025.

Alternativ 2:

Leverandør: Telenor Norge AS

Tjenester: Frihet S (Bredbånd 1000 Mbit/s og bredbåndsruter)

Telenor står til enhver tid fritt til å endre sine produkters navn eller sammensetning.

Bindingstid: 60 måneder

Pris:

- 339 NOK inkludert merverdiavgift (MVA) per boenhet pr måned

Fakturering:

Borettslaget faktureres av leverandør for alle 63 boligenheter. Borettslaget fakturerer videre hver enkelt boligenhet 339 NOK, som en separat post via felleskostnadene, uansett størrelse på leilighet. Dette er i tillegg til felleskostnadene som blir fakturert idag.

Justering av pris:

Telenor har rett til å endre avtalen, herunder blant annet endre prisene, i avtaleperioden.

Telenor vil varsle sammenslutningen med en måned varsel med virkning fra den første i den påfølgende måneden.

Alternativ 3:

Leverandør: N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS

Tilbud: Wifi-nettverk til alle beboerne

Tjenester:

- Installasjon og konfigurasjon av wifi-nettverket
- Drift og vedlikehold av wifi-nettverket
- Support til brukere av wifi-nettverket

Tjenesten inkluderer ikke fast kabling til husstandens enheter. Tjenesten inkluderer bare trådløst tilkobling til nettverk.

Bindingstid: 36 måneder

Pris:

- 339 NOK inkludert merverdiavgift (MVA) per boenhet pr måned

Fakturering:

Borettslaget faktureres av leverandør for alle 63 boligenheter. Borettslaget fakturerer videre hver enkelt boligenhet 339 NOK, som en separat post via felleskostnadene, uansett størrelse på leilighet. Dette er i tillegg til felleskostnadene som blir fakturert idag.

Justering av pris: Prisen blir KPI justert hvert år. Første justering blir i 2025.

Forslag til vedtak 1
Alternativ 1 (N0r5Ke)

Forslag til vedtak 2
Alternativ 2 (Telenor)

Forslag til vedtak 3
Alternativ 3 (N0r5Ke)

HUSORDENSREGLER
for
Marcus Thranes gate 13, 0473 Oslo

For at beboerne i eiendommen skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene og ett trivelig miljø, er alle ansvarlige for at bestemmelsene i disse husordensregler overholdes.

§ 1
VEDLIKEHOLDSPLIKT

Beboerne skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av for eksempel maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger, med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør t.o.m. egen vannlås.

Likeledes plikter beboerne å holde vedlike ledninger og innredninger som de selv har satt opp.

Oppsetting av egen antenne tillates ikke.

Alle beboere plikter å anskaffe skilter til dørtelefonanlegget og til egen postkasse. Dersom skilter ikke fremskaffes uoppfordret, eller på anmodning av styret, skal styret v/forretningsfører, og for eiers/beboers regning, kunne bestille de nødvendige skilter. Styret skal ikke kunne holdes ansvarlig for fremstilling av skilter påført feilaktige navn, når eier/beboer selv ikke uoppfordret, eller på anmodning, har fremskaffet de nødvendige skilter.

§ 2
SØPPEL, AVFALL OG ANNET SKROT

Husholdningsavfall skal legges i dertil egnede containere, som er plassert i eiendommens søppelrom.

Annet skrot som for eksempel utskiftet innredning etter modernisering, gammelt inventar etc. skal ikke hensettes i søppelrom eller fellesrom i kjellerne.

Styret bestiller, etter behov, egen søppelcontainer til oppryddninger. Containeren plasseres på sameiets uteareal. Beboerne blir informert særskilt når container bestilles.

§ 3
DUEPLAGE/ANDRE PLAGER

Det er forbudt å kaste eller legge ut mat til fuglene. Brød eller andre matrester kan trekke til seg mus og rotter til eiendommen.

§ 4
ORDEN I OPPGANGER OG KJELLER,

Beboerne plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dører i kjeller inn til boder, fyrhus og vaskeri skal alltid være låst.
Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården.
Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.
Sykler, barnevogner og lignende skal plasseres på dertil egnede steder.

§ 5
LUFTING

Lufting gjennom entredør er en dårlig løsning, dersom lufting er nødvendig. I fyringssesongen bør varmetap som følge av unødvendig lufting unngås. Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke fryser.

§ 6
BEHANDLING AV LEILIGHETENE

Sluk i servanter, badekar eller dusjkabinett må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes. Det samme gjelder for avløp fra vaskekummer og lignende.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet. Dette gjelder også håravfall, fyrstikker og lignende gjenstander som kan tilstoppe røropplegget.

Dersom det oppstår lekkasje i vannrør, må vanntilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Vaktmester eller rørlegger må varsles snarest.

§ 7
RO OG ORDEN

Mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg og lignende må ikke brukes i den grad at det generer naboene. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl 2300, men man plikter da å informere omkringliggende beboere.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 2000 på hverdager og på søndager/helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt tillatelse fra styret og med samtykke fra omkringliggende beboere.

Ved eventuell modernisering av leilighet, utskifting av gammel innredning etc. må arbeidet legges an slik at naboene forstyrres minst mulig. Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst skje på dagtid, men kan også utføres før kl 1930 mandag-fredag, før kl 1800 på lørdager og aldri søndager og helligdager. Naboene må gjøres kjent med forestående virksomhet.

§ 8
OPPUSSING

Bygningsmessige arbeider utover vedlikehold som nevnt i § 4 og borettslagets vedtekter må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Det krever styrets godkjenning for å oppgradere hovedsikring og bytte sluk. Dette er også søknadspliktige tiltak som ikke må iverksettes før det er godkjent av netteier og kommunen.

§ 8
VASKERIET

Vaskeriet skal bare benyttes etter oppsatte tider på vasketavle, og kan kun benyttes av den andelseier som har satt opp sin vaskelås. Den som har siste vask for dagen skal påse at det er ryddig i vaskeriet. Ellers påligger generell orden for alle som benytter vaskeriet.
Alle som benytter vaskeriet plikter å sette seg inn i bruksanvisningen for maskinene, og påse at alle maskiner behandles med forsiktighet. Døren inn til vaskeriet skal til enhver tid holdes lukket.

Luftfilteret i tørketrommelen skal rengjøres av alle som benytter trommelen, også mellom hver gang trommelen benyttes. Dette for å hindre branntilløp.

Beboere som ikke følger bestemmelsene for vaskeriet kan nektes adgang av styret. Se for øvrig til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer for bruk av vaskeriet.

Når den enkeltes vasketid er over, fjernes den oppsatte lås. Den vil ellers uten videre varsel kunne fjernes av styret v/vaktmester. Idet vaskeriet forlates, skal man tilse at døren er lukket/låst, jfr. § 4.

§ 9
ERSTATNINGSPLIKT

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Dersom skade, som nevnt i 1. ledd, dekkes av sameiets forsikring, plikter den ansvarlige sameier å dekke forsikringens egenandel.

Ved utleie har eieren av seksjonen det hele og fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

31.03.2022 Vedlegg til
HUSORDENSREGLENE
for Borettslaget Marcus Thranes gate 13

VIKTIG OM KLIMA I LEILIGHETENE

Godt inneklima er viktig for beboernes og leilighetens "helse":

Badene er mye i bruk, og de aller fleste dusjer hver dag. Dette skaper et klima- og fuktproblem dersom man ikke sørger for å ha god luftgjennomstrømning. Leiligheten får tilluft gjennom ventiler i yttervegger. Og luftavtrekk på bad og i luftepipe på kjøkken. Dersom ventilene er stengt og det ikke kommer frisk luft inn i leiligheten vil heller ikke fuktig luft bli trukket ut. **Fuktig luft blir stående i leiligheten og vil over tid utvikle sopp- og muggskader. Spesielt utsatt er vinduene, da damp setter seg på vindusglasset og omdannes til vann og renner ned og forårsaker råteskader på treverket. Man har selv ansvaret for vedlikehold av vinduene, og disse er dyre å skifte ut.**

NOEN GODE RÅD:

* LA ALLTID DØREN TIL BADET STÅ LITT PÅ GLØTT
(også når du dusjer)

* SØRG FOR AT VENTILENE I YTTERVEGGENE REGULERES OPP OG IGJEN ETTER BEHOV (om sommeren er det naturlig at de alltid står oppe)

I flere leiligheter er ventilene tettet og tapetsert over. Sjekk på fasaden utenfra for å se hvor ventilen er og sørg for at de blir åpnet.

* ULOVLIG Å KOBLE KJØKKENAVTREKKSVIFTER TIL LUFTEKANALEN (kun filtervifter er mulig)

Styret

Vedtekter for Marcus Thranes gate 13 Borettslag

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Borettslagets navn er Marcus Thranes gate 13 borettslag.
Marcus Thranes gate 13 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i, og har forretningskontor i Oslo kommune.
Borettslaget v/ styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom

Laget eier eiendommen gnr. 225 bnr. 163 snr. 1-11 og 13-64 i Marcus Thranes gate 13 i Oslo.

1.4 Forholdet til Sameiet Marcus Thranes gate 13

Borettslagets eiendom vil være en del av eierseksjonssameiet Marcus Thranes gate 13. Sameiet består av 63 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner, hvorav borettslaget eier samtlige boligseksjoner. Borettslaget og andelseiere er forpliktet av og må til enhver tid rette seg etter eierseksjonssameiets vedtekter og husordensregler, og andelseiere plikter å sette seg inn i disse.

Borettslagets styre vil representere borettslaget i eierseksjonssameiet og sameiermøte, dersom ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 5 000.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Stifteren kan også overføre andeler til andre juridiske personer, som trer inn i stifterens posisjon.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.
(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

3. FORKJØPSRETT

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

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

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt nedenfor må ikke finne sted uten samtykke fra styret.
Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

(2) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn, likevel slik at styrets samtykke avhenger av samtykke fra styret i eierseksjonssameiet som borettslaget er del av.

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygningsmasse og eiendommen ellers i forsvarlig stand som seksjonseier i sameiet, så langt plikten ikke ligger på andelseierne, etter nærmere

avklaring og i samarbeid med pålegg og vedtak fra eierseksjonssameiet borettslaget er del av. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ogsåytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets forpliktelser strekker så langt seksjonseierens forpliktelser strekker seg i sameiet, og må avstemmes mot seksjonseierens og sameiets forpliktelser i sameiet.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras iht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, borettslagets forpliktelser som seksjonseier i eierseksjonssameiet (forholdsmessig andel av sameiets fellesutgifter), ev. egen forretningsførsel mv.

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

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

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8. STYRET

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minimum to andre medlemmer. Styret kan utvides til å bestå av styreleder og maksimalt tre andre medlemmer.
(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
(4) Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

8.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. (2) Uavhengig av første avsnitt ovenfor, har stifteren av borettslaget én stemme for hver andel som selskapet eier. Stifteren beholder stemmeretten til samtlige andeler i borettslaget inntil siste andel er overdratt til sluttbruker, og inntil borettslaget har overtatt ansvar for drift, inndriving av felleskostnader etc., og inntil stifteren er klar til å overlate forvaltningen av borettslaget til nye andelseiere. Stifteren vil gi melding til styret når dette tidspunktet er inntruffet, slik at det kan innkalles til generalforsamling for valg av nytt styre.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER, BEGRENSNINGER I KOMPETANSE OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for stifteren av borettslaget, må så lenge stifteren er andelseier, ha tilslutning fra stifteren.

11.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

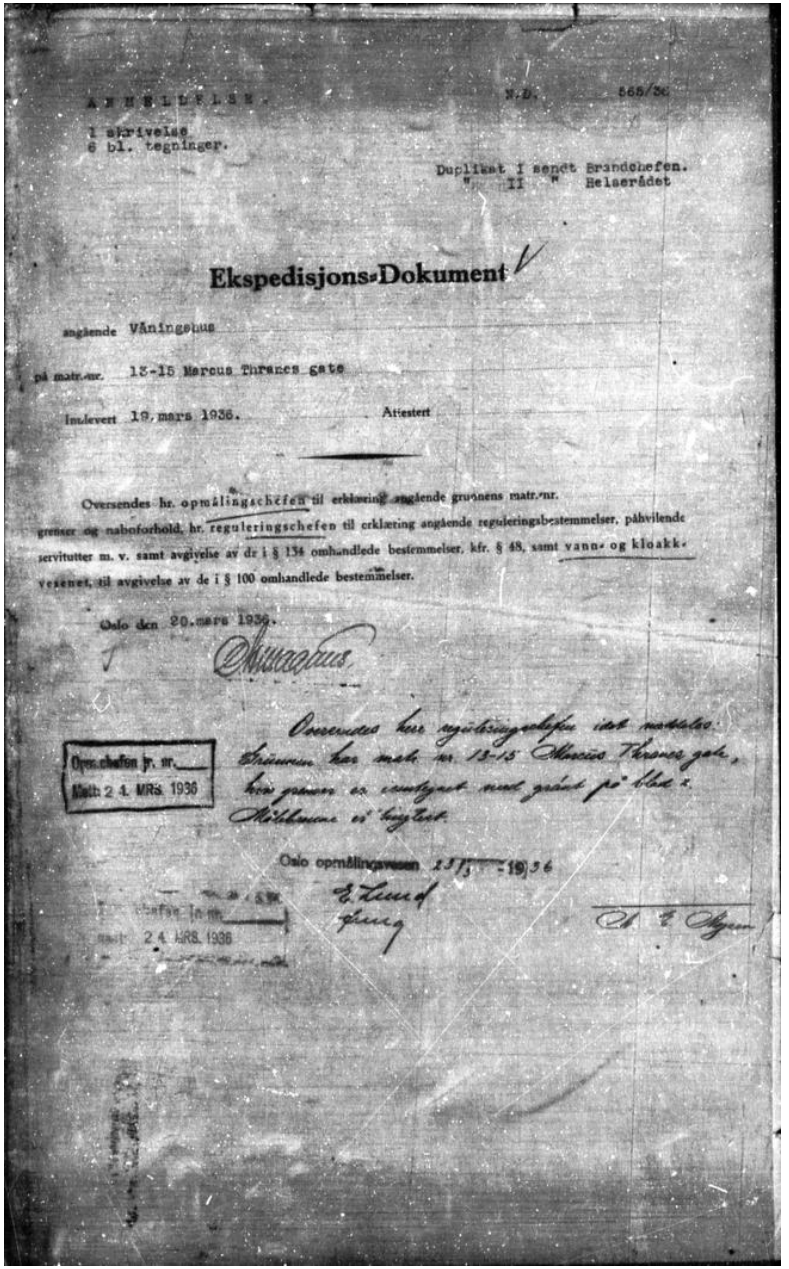
Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

11.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

11.4 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.
***



ANMELDELSE. N.D. 865/36

1 skrivelse
6 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandsjefen.
" II " Helserådet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 13-15 Marcus Thranes gate

Innlevert 19. mars 1936. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 20. mars 1936.

Våningshus

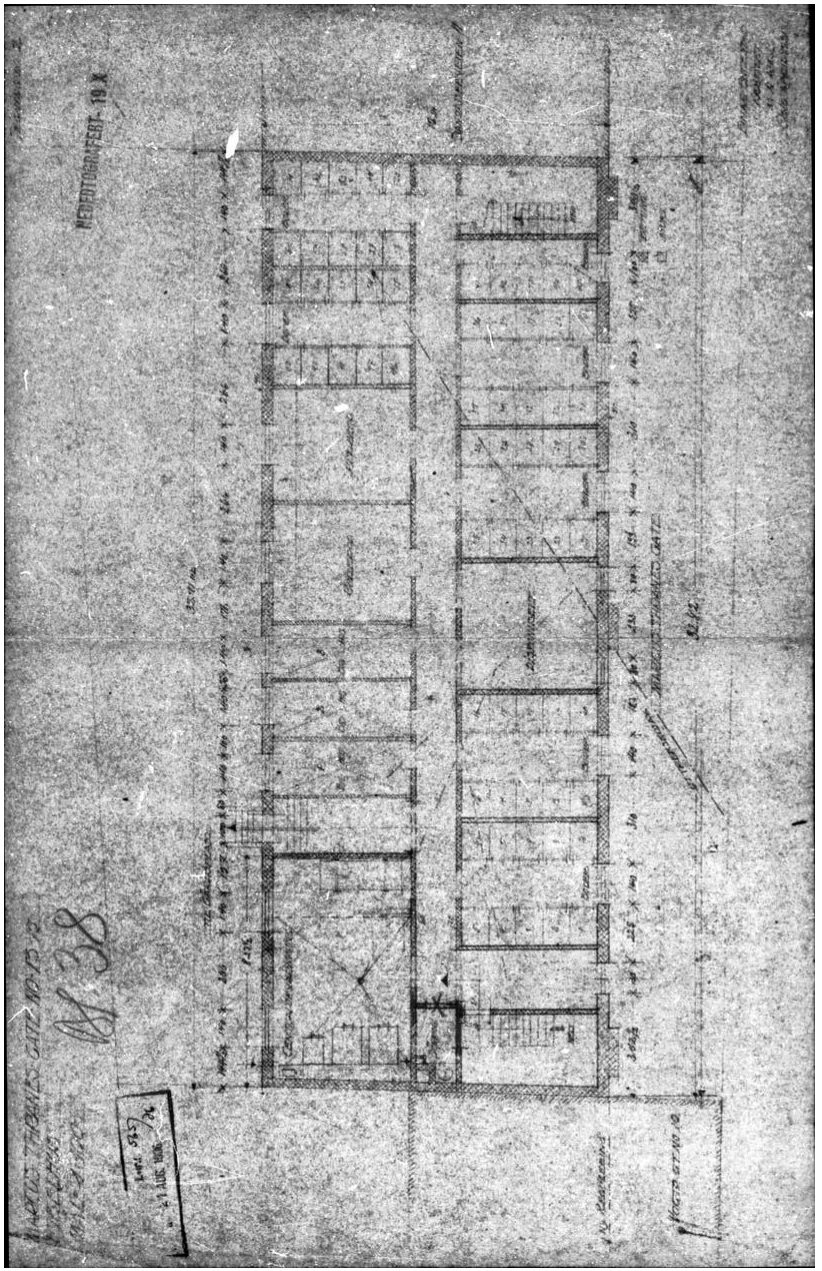
Oppmålingssjefen jr. nr.
Mott: 24. MRS. 1936

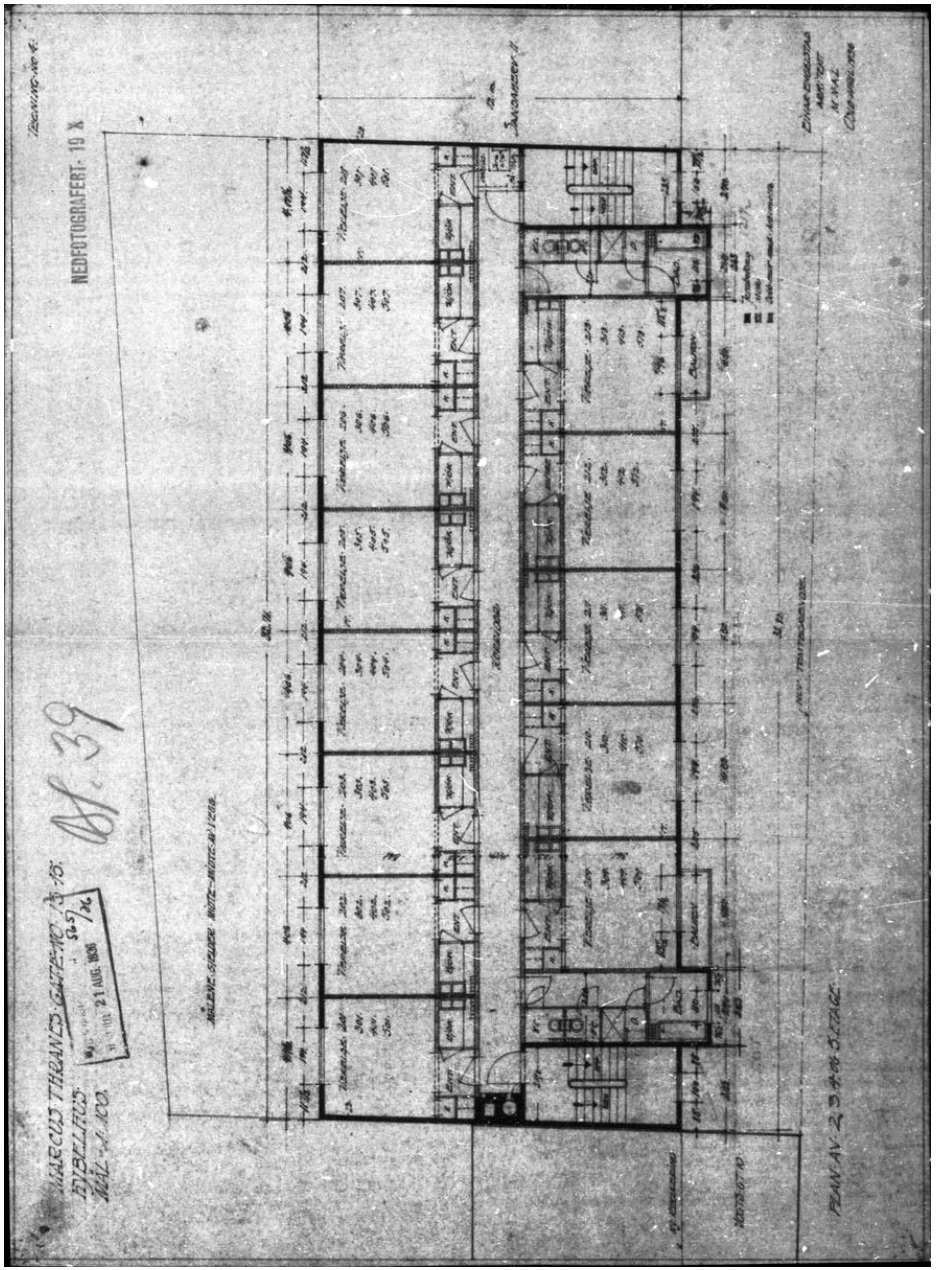
Oversendes herr reguleringssjefen idet meddeles. Eiendom har matr. nr. 13-15 Marcus Thranes gate, hvis grunn og eiendom vedr. gård på blad 2. Målebrev er vedlagt.

Oslo oppmålingsvesen 23/3 1936

E. Lund
fung.

Reguleringssjefen jr. nr.
Mott: 24. MRS. 1936


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Af. 38


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Af. 39

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Marcus Thranes Gate 13 A/S
Munkedamsveien 45

0250 OSLO

Kolsrud, Thor Erik
c/o Olav Thon Gruppen
Munkedamsveien 45

0250 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
890101528	92/319567	Leif Oskar Solheim	24. september 1992

Arbeidssted : 225/0163 Marcus Thranes gate 13
Byggherre : Marcus Thranes Gate 13 A/S, Munkedamsveien 45, 0250 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING BAD OG WC 1.-5. ETG. - HYBELHUS

FERDIGATTEST

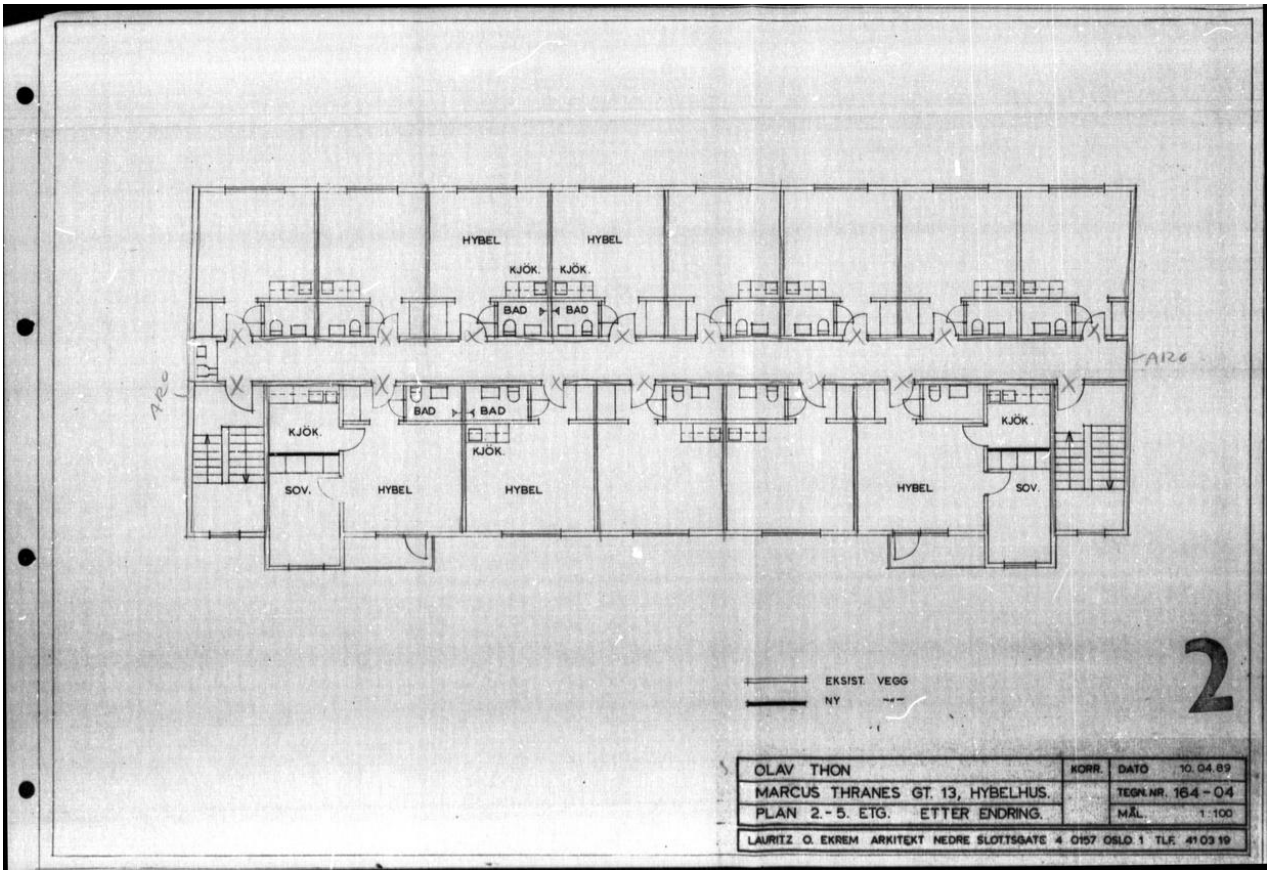
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II


HYBEL
HYBEL
KJÖK.
KJÖK.
BAD
BAD
A120
A120
BAD
BAD
KJÖK.
KJÖK.
KJÖK.
SOV.
HYBEL
HYBEL
HYBEL
SOV.
EKSIST. VEGG
NY
2
OLAV THON
KORR.
DATO 10.04.89
MARCUS THRANES GT. 13, HYBELHUS.
TEGN.NR. 164-04
PLAN 2.-5. ETG. ETTER ENDRING.
MÅL. 1:100
LAURITZ O. EKREM ARKITEKT NEDRE SLOTTSGATE 4 0157 OSLO 1 TLF. 41 03 19

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Liv Tomter
MARCUS THRANES GATE 13

Dato: 07.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505210
8295323

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 163

Vi viser til bestilling av 20250207 for MARCUS THRANES GATE 13.

GNR. 225 BNR. 163

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.07.1896.

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

596 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

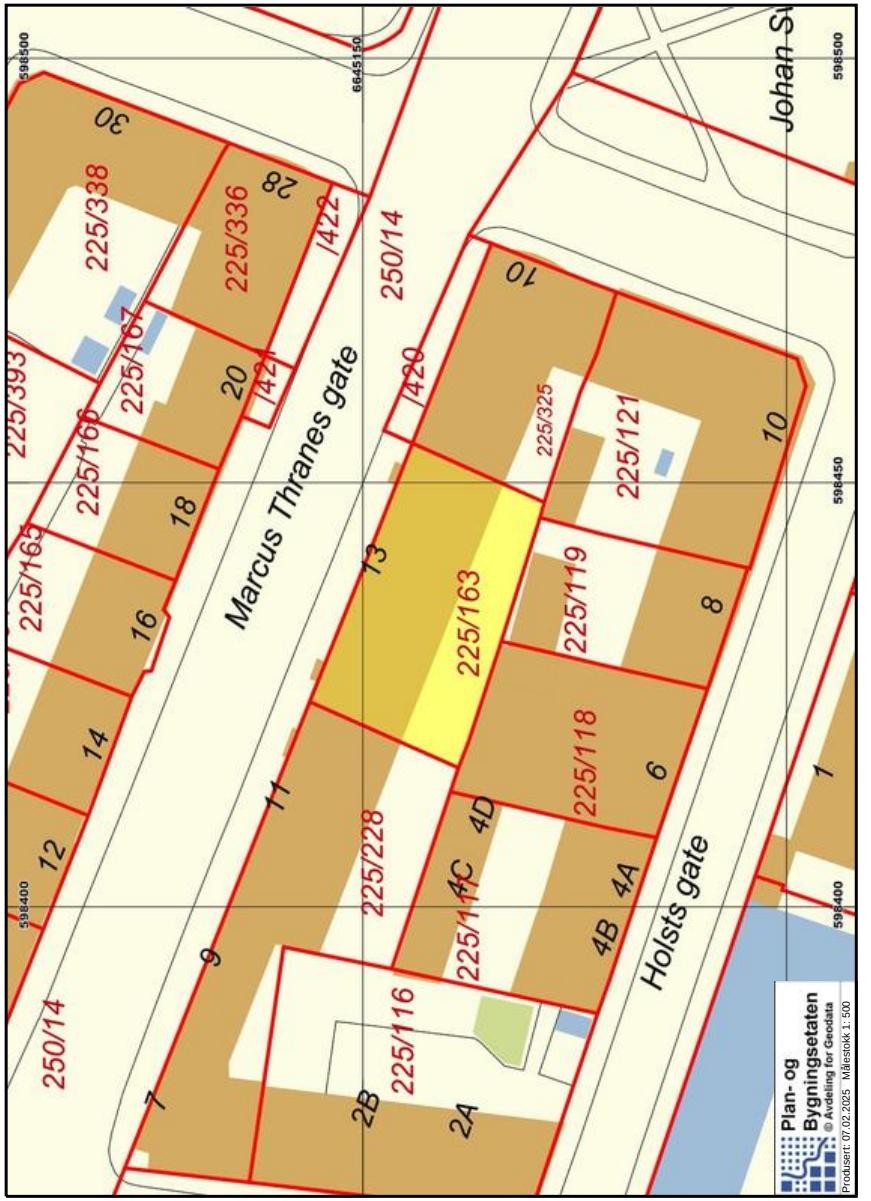
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

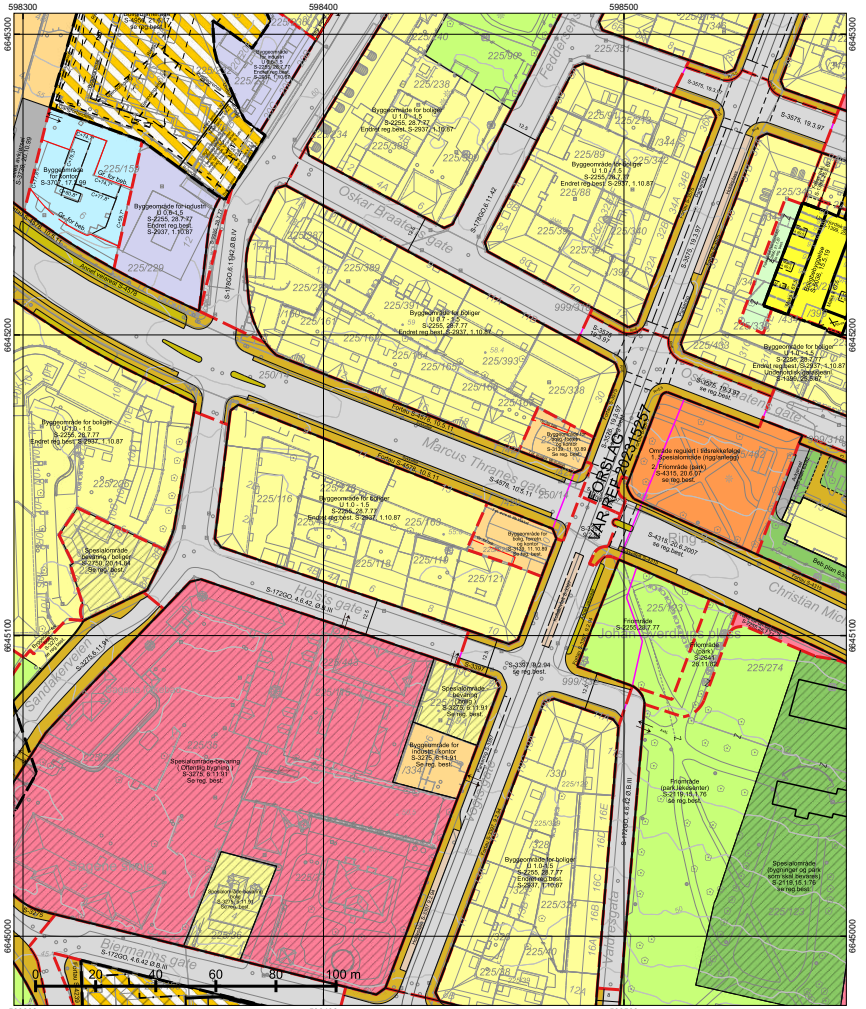
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138237/ 86505210
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: MARCUS THRANES GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/163

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138237/ 86505210
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: MARCUS THRANES GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/163

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

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

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

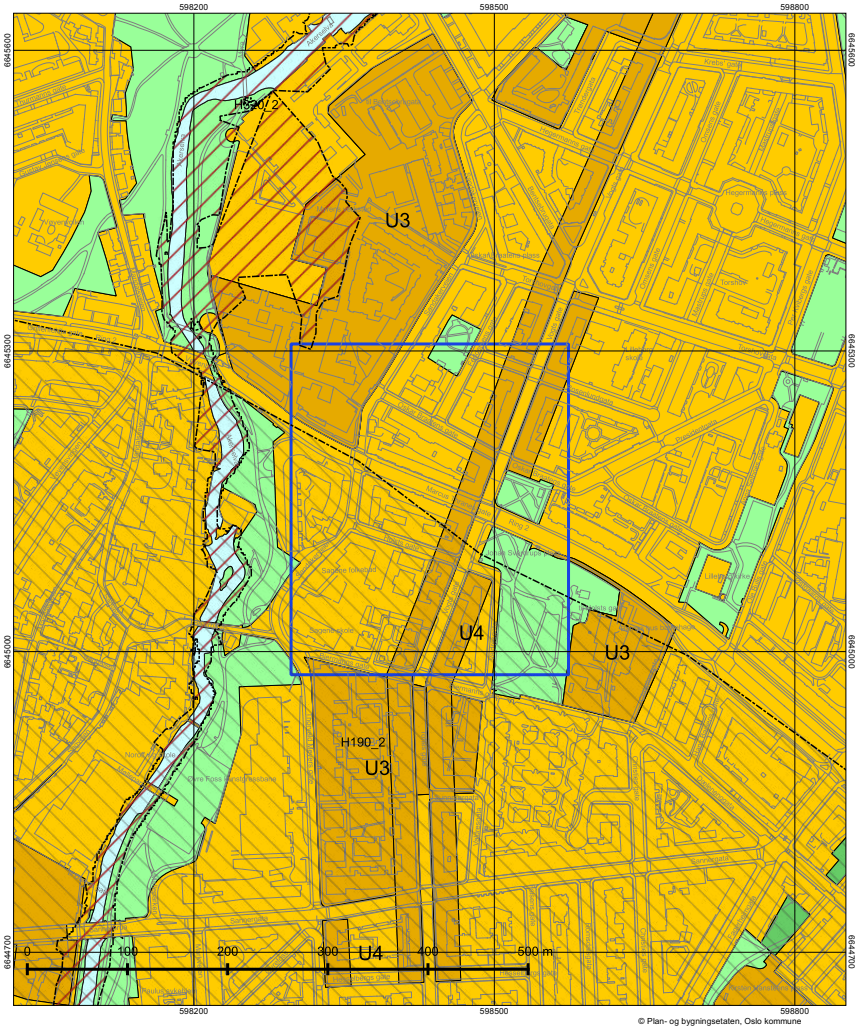
Dato: 07.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138237/ 86505210
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: MARCUS THRANES GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/163

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



Oslo

Dato: 07.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138237/86505210
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0070/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Marcus Thranes gate 13 0473 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 163, snr 10 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no