NORDVIK

# Marcus Thranes gate 13

1 soverom | 35 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

# Marcus Thranes gate 13

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 26 | Om boligen |
| 37 | Nabolagsprofil |
| 38 | Tilstandsrapport |
| 57 | Egenerklæringsskjema |
| 65 | Andre vedlegg |
| 149 | Kontaktinfo |
| 152 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 155 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 156 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 06.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Innbydende 2-roms med balkong. Sentral beliggenhet. IN-ordning. Perfekt førstegangskjøp. Fyring/v.vann og internett inkl

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 250 000,-** |
| Omkostninger | **1 090,-** |
| Totalpris | **3 921 239,-** |
| Fellesgjeld | **670 149,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **8 509,-** |
| BRA-i | **35 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1937** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Øyvind Næss v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Marcus Thranes gate 13. En innbydende leilighet med meget attraktiv og sentral beliggenhet mellom Grünerløkka og Torshov. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med gode møbleringsmuligheter. Her bor du ved et rikholdig utvalg av forretninger, flere parkanlegg og rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

- Balkong
- Nytt gulv og kjøkken fra 2023
- Nymalte overflater fra 2023
- Lagt platting på balkongen 2026
- Perfekt førstegangskjøp
- Fyring/varmtvann og internett inkl.
- IN-ordning
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Ingen forkjøpsrett
- Fellesvaskeri
- Flere parker i området
- God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- Etterspurt og sentral beliggenhet med kort vei til "alt"

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm




GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.












Her kan du nyte både
morgen- og kveldssol





























Ringnes Park Senter







På Alexander Kiellands plass finner du populære Tranen som har deilig pizza på kveldstid og god bakst på dagtid

Soria Moria kulturhuset med spennende mat, konserter, stand-up og cocktailbar - Dette i ekte Torshov-stil med en god atmosfære



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
8-0272/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 163, snr 25 i Oslo kommune
Andelsnr 20 i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag, org.nr. 919973587

**Selger**
Amalie Larsen

**Kjøpesum og omkostninger**
3 250 000,- (Prisantydning)
670 149,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 920 149,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 921 239,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 930 739,- (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**
2

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**
2. etasje: Soverom, kjøkken, bad, stue, entre.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 264 cm i stuen.
Utover ovennevnte areal disponerer leiligheten en kjellerbod på 1 m².

**Standard**
Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, dusjhjørne, wc, servant og naturlig avtrekk.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt

overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

**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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

**Modernisering og påkostninger**
2022:
- Nye gulv (laminat) og lister.
- Full El-sjekk av elektriker med dokumentasjon. Skiftet støpsler og lysbrytere i hele leiligheten, og skiftet alle lamper til moderne standard, inkl. demper i stue og på kjøkken.
- Satt inn ny garderobe i gang.
- Ny servant på bad.

2023:
- Totalrenovert kjøkken inkl avretting av gulv. Ikea kjøkken med integrerte hvitevarer (bortsett fra kjøleskap). Satt inn oppvaskmaskin og nye rør på kjøkken.
- Alle overflater og tak malt.
- Plassbygd skyvedørsgarderobe på soverom

2025:
- Oppgraderinger på bad. Skiftet innredning og el, overflater fornyet med maling og fugefornyer.

2026:
- Lagt platting på balkongen

**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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger erstattet servant og dusj i Desember 2022 fra Oslo Rør og Varme AS.
Egeninnsats som inkluderer bytte av hele innredningen (belysning, speil, sluk, veggmontert skap, toalettsetet, veggmonterte knagger, toalettrullholder og dusjskinne) og overflateoppussing i form av maling av tak og dør, og fugefornyer på vegger og gulv. Lysbryter og display for varmekabler skiftet av elektriker i 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Da jeg kjøpte leiligheten hadde badet ukjent alder, tror likevel dette kan hentes inn av styret.

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: Har vært noen oppgraderinger av fasade og tak på bygningen i regi av borettslaget, har ikke navn på firma. Videre er det installert nytt digitalt nøkkelanlegg, videokamera av inngangsparti og digitalt vaskerombooking system.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Samsvarserklæring foreligger for total sjekk av elektrisk anlegg og utskiftning av alle lamper, lysbrytere og strømuttak fra 12. januar 2023 av Elektro Kompis AS. I tillegg ble komfyrvakt montert, oppvaskmaskin og waterguard montert og tilkoblet, og dimmer av kjøkken- og stue belysning installert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 12. januar 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved installering av nytt kjøkken og oppvaskmaskin ble det gjort kontroll og oppgraderinger under kjøkkenvask av Elektro Kompis AS og fagkynding som installerte kjøkkenet i forbindelse med forsikringssak i regi av borettslaget. Det var vannlekasje i Desember 2022 som førte til forsikringssak og totalrenovering av kjøkken.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av gulv og lister i hele leiligheten eks. bad i November/Desember 2022 til lyst laminatgulv - avrettet gulv på kjøkken i.f.m. oppussing. Maling av alle overflater i 2023. Utskiftning av garderobeskap i gang av snekker i 2022 og på spesialdesignet/plassbygget garderobe på soverom (garderobemannen) montert i 2024.

1. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Da jeg overtok leiligheten var det en liten lekkasje i servant på bad, den ble derfor byttet umiddelbart.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet, og det ble skiftet i 2023.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Som forklart var det lekkasje i et rør fra mitt kjøkken i Desember 2022 - dette ble forsikringssak via bygningsforsikring og ble fikset av fagkyndige. Rør på kjøkkenet er nå nye og skaden ble effektivt fikset med uttørking og totalrenovering av kjøkkenet.

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.
Ja
Beskriv: Det ble observert noen sølvkre på bad kort tid etter innflytting i 2022. Disse ble bekjempet med feller, og det har ikke vært observert sølvkre i leiligheten siden den gang.

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? På min salgsoppgave stod det 35kvm bruksareal, men i noen dokumenter fra styret har min leilighet vært oppgitt som 37kvm. Usikker på om det er fordi de inkluderer balkong og bod.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret har hatt OBOS utredning av røropplegg i bygget - mulig oppgradering av bad og rør på borettslagets regning. Det skal stemmes om mandat for videre utredning av langsiktig vedlikeholdsplan ved årsmøte 23. juni.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema 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**
Garp Eiendom v/Erik Iversen

**Byggemåte**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1990.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører - Alder og slitasje.
- Kjøkken - Trekk - Kullfiltervifte.
- Vannledninger - Alder og slitasje.
- Vannbåren varme - Alder og slitasje.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - Alder og slitasje.
- Våtrom - Ventilasjon - Naturlig ventilasjon.
- Våtrom - Dokumentasjon - Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom - Overflate vegg/himling - Luke i vegg i dusjsonen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral Felles varmtvann.
- Varmtvannsbereder Felles varmtvann.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,01 meter, og rekkverket er målt til 86 cm over gulv.
Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger i tillegg medfølger kjøleskap/fryser.

Mikrobølgeovn medfølger ikke.
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**
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme (radiatorer).
- Elektrisitet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 757 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 8 509,- pr. mnd.
Inkluderer: Vannbåren varme (radiatorer), bredbånd, kommunale avgifter, generelle driftskostnader, renter fellesgjeld, felles byggforsikring.

Herav:
A-konto renter kr. 2 887,23
A-konto avdrag kr. 0,00
Felleskostnader kr. 4 475,00
Varme kr. 948,00
Bredbånd kr. 199,00

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 843 498,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 373 993,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
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.

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

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 (vedtektene er vedlagt salgsoppgaven).

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

FRA ÅRSMØTE 2026:
- Det ble vedtatt å gi styret mandat for videre utredning av langsiktig vedlikeholdsplan for Marcus Thranes gate 13.

STYRETS ARBEID:
Styret har i perioden juli 2025–juni 2026 avholdt faste månedlige styremøter, i tillegg til løpende dialog for å håndtere saker og koordinere arbeidet. Gjennom året har styret fulgt opp både større og mindre saker, blant annet

en brannalarm med full utrykning, der årsaken ble avklart og nødvendige tiltak iverksatt. Det ble også håndtert utfordringer med mugg i boder, hvor vaktmester ble engasjert for utbedring. Styret takker de berørte beboerne for samarbeidet og tålmodigheten. Samlet sett har styret arbeidet for å følge opp saker fortløpende, samtidig som det ser et forbedringspotensial når det gjelder oppfølging og informasjon til beboerne.

Utredning av rør og avløp:
Utredningen av rør- og avløpsanlegget har vært styrets mest omfattende oppgave i perioden. I samarbeid med OBOS Prosjekt har det siden september 2025 blitt kartlagt tilstanden på anlegget og vurdert behov for utskifting. Et første forslag til gjennomføring ble presentert på beboermøtet i mai. Innspillene fra møtet resulterte i enighet om å utrede en helhetlig og langsiktig vedlikeholdsplan for bygget. Mandat for det videre arbeidet legges frem på generalforsamlingen.

Økonomi:
Styret har hatt et tydelig fokus på å styrke borettslagets økonomi og bygge opp en økonomisk buffer. Dette har blant annet medført at mindre presserende vedlikeholdsarbeid er blitt utsatt. Arbeidet har gitt gode resultater, med et årsoverskudd på 454 810 kroner i 2025, betydelig over budsjett og en klar forbedring fra underskuddet i 2024. Borettslaget har heller ikke hatt behov for å benytte kassekreditt. Styret har også gjennomgått avtaler for å redusere kostnader, blant annet ved å reforhandle vaktmesteravtalen og inngå en ny felles internettavtale med GlobalConnect. Dette har gitt både lavere kostnader og et bedre tilbud til beboerne.

Veien videre:
Styret vil foreslå å videreføre arbeidet med en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget og sameiet. Målet er å få et bedre beslutningsgrunnlag for fremtidige vedlikeholdsprioriteringer og skape større forutsigbarhet for beboerne. Styret håper også at neste styre følger opp forslaget om sosiale arrangementer i bakgården for å styrke bomiljøet. Til slutt takker styret beboerne for tilliten gjennom året og oppfordrer flere til å vurdere et styreverv.

Forretningsfører informerer: Styret i borettslaget arbeider med en kartlegging av sanitær- og varmeanlegg samt ventilasjon og strøm. Det er per dags dato ikke foretatt noe endelig vedtak fra generalforsamlingen. Eiere oppfordres til å ikke rehabilitere badet før det er foretatt noe endelig vedtak i saken.

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 670 149,-pr. 15.06.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,42%
Restsaldo 25 750 000,00
Innfrielsesdato: 30.04.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med september 2028.

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.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: OBOS Factoring.
Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene, oppsigelsestiden er 6 mnd.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 3 785,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 454 810,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 104 335,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Kun fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 90280736

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 597 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**
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Marcus Thranes gate 13 har en særdeles attraktiv beliggenhet i overgangen mellom Grünerløkka og Torshov – et område som kombinerer pulserende byliv med grønne omgivelser og en lun nabolagsfølelse.

Her bor du med umiddelbar nærhet til et svært godt kollektivtilbud, med både trikk kun et par minutters gange unna og buss omtrent ett minutt fra boligen. Samtidig er den idylliske Akerselva bare noen få minutter unna, med flotte tur- og løpestier som innbyr til rekreasjon året rundt.

Området byr på et rikt utvalg av populære kaféer, restauranter og spesialbutikker. En spasertur nedover Grünerløkka er et naturlig innslag i helgene, hvor den gode atmosfæren, vintagebutikkene og det mangfoldige serveringstilbudet skaper en unik byopplevelse. Blant lokale favoritter finner du Babbo Collective Øvrefoss, Tim Wendelboe, Tora Café og Hønse-Lovisas Hus – steder som har blitt populære møteplasser både for nabolaget og resten av byen.

Øvre Grünerløkka og Torshov er kjent for sitt hyggelige nærmiljø med små, uavhengige kaféer, lokale butikker og gode nærservicetilbud. Her oppleves en sjelden kombinasjon av byliv og ro, med et trivelig nabolag og hyggelige naboer som bidrar til en behagelig bokvalitet.

I umiddelbar nærhet finner du også Ringnes Park med blant annet SATS, kino og øvrige servicetilbud, samt det praktiske handelssenteret ved Rema 1000 på Torshov med apotek og øvrige hverdagsfasiliteter. Øvre Foss skole ligger rett nedenfor eiendommen, noe som gjør området attraktivt også for barnefamilier.

For den som setter pris på grønne omgivelser, er beliggenheten ideell. I tillegg til Akerselva er det kort vei til flere av Oslos mest populære parker, som Birkelunden, Sofienbergparken, Cubaparken, Torshovdalen og St. Hanshaugen. Botanisk hage ligger også innen komfortabel gangavstand, rundt 25 minutter fra boligen.

Dette er en beliggenhet som gir det beste av to verdener – et levende bymiljø med et rikt kultur- og serveringstilbud, kombinert med naturskjønne omgivelser og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1915. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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 også ferdigattest for innredning bad 1.-5.etg datert 1992. Saken omhandler: Eksist. hybelkjøkken omgjøres til bad med toalett. Minikjøkken installeres i hybel. Oppussing av hybler.

Dagens bruk samsvarer med tegninger ifm innredning bad 1992.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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 byggeområde for boliger under plan S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

PÅGÅENDE PLANSAKER:
Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer 202315257 - Reguleringssak
Mottatt sak 16.10.2023

Oppdraget omfatter forprosjekt med utarbeidelse av en ny reguleringsplan for Vogts gate–Toftes gate. Omfanget avgrenses til strekningen på totalt 1,2 km fra Åsengata til Schleppegrells gate. Det er behov for å legge til rette for gående, samt sikre fremkommelighet for

kollektivtrafikken.? Da må dagens parkeringsareal omdisponeres til fortausareal, som igjen innebærer å omregulere gata. Ny reguleringsplan skal ivareta varelevering og HC- parkering.

Forprosjekt for Vogts gate–Toftes gate omfatter nødvendig forståelse, mobilitets- og trafikkanalyser, tegningsgrunnlag og kalkyle for gjennomføring og ny reguleringsplan for arealene. Konseptvalg anses ikke nødvendig for dette prosjektet, da transportsystemet ikke skal endres. Prosjektet går derfor direkte til forprosjektfase med reguleringsplan.

Målet for prosjektet:
- Sikre god fremkommelighet på strekningen for gående og kollektivtrafikken.
- Redusere trafikkmengden på strekningen.
- Redusere antall trikkestans og forsinkelser for trikken.
- Gjøre gata tryggere og mer behagelig å gå i.

Tidligst dato for vedtatt plan er høst 2026. Dersom planen vedtas vil det tidligst bli byggestart i 2028. Dersom reguleringsplanen vedtas betyr ikke dette nødvendigvis at prosjektet i sin helhet vil bli bygget, det er også en mulighet for at kun deler av strekningen som vurderes til størst behov går videre til gjennomføring.

For mer informasjon se:
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/opprustning-av-vogts-gate/

PÅGÅENDE BYGGESAKER:
Vogts gate 10 - innvendig rehabilitering og reparasjon etter brann - H0403
Saksnummer 2026/07718 - Byggesak
Mottatt sak 01.07.2026

Holsts gate 2 - tiltak uten ansvar - oppføring av sykkelbod
Saksnummer 2025/07617 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025

Marcus Thranes gate 7 - mulig ulovlig utbedring av privat avløpsledning
Saksnummer 2025/04784 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 09.09.2025

Vogts gate 28 - riving og rehabilitering etter brann - H0202
Saksnummer 2026/03405 - Byggesak
Mottatt sak 24.03.2026

Oskar Braatens gate 1 - 5 - Oppføring av boligblokk
Saksnummer 2025/10516 - Byggesak
Mottatt sak 22.09.2025

Sandakerveien 12 - ombygging av underetasje, 1. og 2. etasje og fasadeendringer
Saksnummer 2025/12367 - Byggesak
Mottatt sak 15.10.2025

Vogts gate 31 - bruksendring til serveringssted
Saksnummer 2025/09289 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025

Holsts gate 9A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 2025/04124 - Byggesak
Mottatt sak 01.09.2025

Vogts gate 26 - oppføring av boligbygg
Saksnummer 2025/09104 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/225/163/25:
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: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1610

**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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

**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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar - 16.08 kr. 3 500,-
Visningshonorar - 17.08 kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 105 500,- 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 7. august 2026

**Ansvarlig megler**
Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48248215

**Meglerforetaket**
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

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

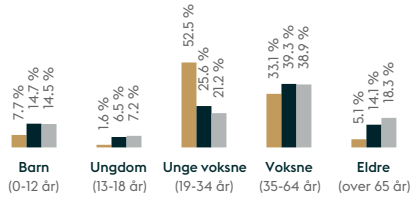
## Offentlig transport

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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Sagene barnehage (0-5 år)**<br>15 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Hallenparken barnehage (1-5 år...**<br>88 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Myrens Doremi barnehage (1-5 å...**<br>65 barn | 3 min<br>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: | Leilighet |
| Byggeår: | 1937 |
| BRA: | 36 $m^2$ |
| BRA-i: | 35 $m^2$ |
| Rapportdato: | 4.8.2026 (Gyldig til 4.8.2027) |

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 7 | 1 | 2 |



Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Marcus Thranes gate 13
0473 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

## 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.

## 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.

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom - Overflate vegg/himling | - Luke i vegg i dusjsonen. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | - Alder og slitasje. |
| Kjøkken - Trekk | - Kullfiltervifte. |
| Vannledninger | - Alder og slitasje. |
| Vannbåren varme | - Alder og slitasje. |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | - Alder og slitasje. |
| Våtrom - Ventilasjon | - Naturlig ventilasjon. |
| Våtrom - Dokumentasjon | - Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Varmesentral | Felles varmtvann. |
| Varmtvannsbereder | Felles varmtvann. |

## Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,01 meter, og rekkverket er målt til 86 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**3.8.2026**

Rapportdato
**4.8.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Amalie Larsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

## Informasjon om boligen

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

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 301 | Gårdsnr: | 225 | Bruksnr: | 163 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 25 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1937**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1990.

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Soverom, kjøkken, bad, stue, entre.

Standard

2. etasje

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, dusjhjørne, wc, servant og naturlig avtrekk.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2023 | -Oppussing av overflater. -Rehabilitering av kjøkkenet. | Ja |
| 2023 | Sjekk av elektrisk anlegg og utskiftning av alle lamper, lysbrytere og strømuttak fra 12. januar 2023 av Elektro Kompis AS. I tillegg ble komfyrvakt montert, oppvaskmaskin og waterguard montert og tilkoblet, og dimmer av kjøkken- og stue belysning installert. | Ja |
| 2026 | Terrassegulv lagt. | 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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | **35** | **35**<br>Romfordeling:<br>Entré, stue, kjøkken, soverom og bad. | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen BRA-e. | **0** | **3** |
| **Kjeller** | **1** | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen BRA-i | **1**<br>Romfordeling:<br>Kjellerbod i fellesareal. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **36** | **35** | **1** | **0** | **3** |

## Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 1 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 264 cm i stuen.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Balkong** |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Nei** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ukjent** |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Boligen har balkong med utgang fra stue. Balkongen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Hvorvidt det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår er ukjent.

## 6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1990.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Viljandi sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Vinduer fra ca 1990.

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Vinduene består av 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra ca. 1990. Innerdørene er slette, hvitmalte dører med porøs kjerne, mens ytterdøren er en Viljandi sikkerhetsdør med brann- og lydklassifisering B30/db35.

Det er registrert værslitte karmer, noe som gir tilstandsgrad 2. Videre er isolerglassrutene eldre enn 35 år, og det må påregnes at slike ruter kan punktere og få redusert isolasjonsevne som følge av alder.

Erfaringsmessig vil vinduer i denne alderen ha behov for utskifting eller vedlikehold på sikt, og karmene bør følges opp for å hindre videre skadeutvikling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

| Type | Oppforet tregulv |
|---|---|

Resultat skjevhetsmåling

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 6 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 6 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 5 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Nivåforskjell mellom rom større enn 25mm = TG 2
Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter større enn 15mm = TG 2
Målt totalt høydeforskjell større enn 30mm = TG 2

Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svekkelser eller svikt i konstruksjonen. Ved slike forhold anbefales det nærmere undersøkelser av årsak og skadeomfang = TG 3

**Oppsummering** **TG-1**

Etasjeskillet er et oppforet tregulv.

Det er foretatt planhetsmålinger i entré og stue med linjelaser. I entré ble det målt et lokalt avvik på 3 mm og et totalt avvik på 6 mm. I stue ble det målt et lokalt avvik på 6 mm og et totalt avvik på 4 mm. Målte høydeforskjeller ligger innenfor akseptable toleranser, og det er ikke registrert avvik av betydning.

## 6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | **Nei** |

| Oppsummering overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkenet har laminat på gulv, malt overflate og flis over benkeplaten på vegger og malt himling. Innredningen er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, samt integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring som forebyggende vil kutte vanntilførselen ved en eventuell lekkasje. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer.

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Ventilator med omluft (resirkulering)** |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

| Oppsummering avtrekk | TG-2 |
|---|---|

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

## 6.5 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Ikke kontrollert** |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | **Nei** |
| 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** |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Ikke relevant/finnes ikke** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Ja** |

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,01 meter, og rekkverket er målt til 86 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |

## 6.6 Avløpsrør — TG-1

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Støpejern** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |

Byttet til MA-rør (røde støpejernsrør) ca 2000-2005.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Nei** |

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Avløpsrørene er av støpejern, og det er opplyst at rørene ble byttet til MA-rør (røde støpejernsrør) omkring 2000–2005.

Det ble gjennomført test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk ble kontrollert, uten registrerte endringer, og lufting av avløpsanlegget over tak vurderes på bakgrunn av dette som ivaretatt. Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk, uten tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

## 6.7 Vannledninger — TG-2

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Kobber** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ukjent** |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Ikke kontrollert** |

Hovedstoppekran i fellesareal. ikke kontrollert.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Vannledninger er utført i kobber.

Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller andre synlige avvik. Hovedstoppekran er plassert i fellesareal og er ikke kontrollert.

Alderen på rørene er imidlertid av en slik karakter at det knytter seg usikkerhet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Rørene bør holdes under oppsyn, og utskifting må påregnes på sikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |

Sjekk av elektrisk anlegg og utskiftning av alle lamper, lysbrytere og strømuttak fra 12. januar 2023 av Elektro Kompis AS. I tillegg ble komfyrvakt montert, oppvaskmaskin og waterguard montert og tilkoblet, og dimmer av kjøkken- og stue belysning installert.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Nei** |
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Ikke relevant, bereder ikke installert** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Sikringsskapet er plassert i gang utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

## 6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen.

## 6.10 Vannbåren varme — TG-2

| | |
|---|---|
| Type anlegg | **Radiatorer** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ukjent** |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |
| Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget? | **Nei** |
| 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** — **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

## 6.11 Varmesentral — TG-IU

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering** — **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

## 6.12 Varmtvannsbereder — TG-IU

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering** — **TG-IU**

Felles varmtvann.

## 6.13 Ventilasjon — TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

## 6.14 Våtrom — TG-3

Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, dusjhjørne, wc, servant og naturlig avtrekk.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Bad pusset opp ca 1995-2005 (ukjent alder) i regi av borettslaget.

### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis** |

Flislagte vegger. I dusjsonen er det satt inn en innspeksjonsluke ved knehøyde. Denne gjør veggkonstruksjonen sårbar for lekkasjer og fuktskader.

| | |
|---|---|
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Nei** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Bom under flis

**Beskrivelse:**
Bomlyd enkelte steder.

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |

| Oppsummering overflate vegg/himling | TG-3 |
|---|---|

Veggene på badet er flislagte.

Ved kontroll ble det registrert bomlyd bak flis enkelte steder, noe som tilsier at flisene ikke er fullstendig heftet til underlaget.

I dusjsonen er det montert en inspeksjonsluke ved knehøyde, som gjør veggkonstruksjonen mer sårbar for lekkasjer og fuktskader. Det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Bom bak flis kan over tid utvikle seg til løse fliser og gi svekket tetthet, og forholdet bør følges opp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å bytte ut luke med en utførelse som tåler vann. Samtidig bør det installeres dusjkabinett dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt.

Tilstøtende veggkonstruksjon bør kontrolleres for fukt i samme arbeid.

| Kostnadsestimat | 20 000 - 100 000 |
|---|---|

Kostnadsestimat tar utgangspunkt i lokal utbedring av avviket. Dersom badet skal rehabiliteres vil dette koste omkring 400 000,-

## Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | Flis |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | Nei |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | Nei |

| Oppsummering overflate gulv | TG-1 |
|---|---|

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 35 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Banemembran under flis med ukjent utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **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? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

| Oppsummering membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Klosett** |
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Nei** |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-1**

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Naturlig ventilasjon** |
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Kun naturlig ventilasjon.

**Oppsummering ventilasjon** **TG-2**

Badet er utstyrt med naturlig avtrekk.

Ved kontroll av avtrekket med papirark ble det påvist manglende eller utilstrekkelig funksjon. Naturlig ventilasjon gir ofte varierende og redusert luftutskifting, og manglende avtrekk kan medføre høy luftfuktighet i rommet med økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk til rommet for å sikre god luftgjennomstrømming og redusere risiko for bl.a. kondensproblematikk.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Ikke foretatt** |

Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

| | |
|---|---|
| Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? | **Nei** |

**Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** **TG-0**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til forhøyede fuktverdier.

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

| Oppsummering dokumentasjon | TG-2 |
|---|---|
| Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet. | |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ingen spesielle tiltak anbefales. For å lukke dette avviket må det kunne fremlegges bilder eller sjekklister som bekrefter fagmessig utførelse av membranen. Dette er dokumentasjon som normalt ligger i entreprenørens internkontrollsystem, og ikke normalt overleveres til eier/kunde. Derfor vil denne dokumentasjonen ofte være vanskelig å fremskaffe.

## 6.15 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Amalie Larsen | 9578-5993-4-4517377 | 2026-06-15 18:55:18 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# 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
15. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0272/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Amalie Larsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
27. november 2022

**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: Bygningsforsikring via sameiet, boligkjøper forsikring via IF: 8676454
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger erstattet servant og dusj i Desember 2022 fra Oslo Rør og Varme AS. Egeninnsats med hjelp fra handy svigerfar inkluderer bytte av hele innredningen (belysning, speil, sluk, veggmontert skap, toalettsetet, veggmonterte knagger, toalettrullholder og dusjskinne) og overflateoppussing i form av maling av tak og dør, og fugefornyer på vegger og gulv. Lysbryter og display for varmekabler skiftet av elektriker i 2022.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke fornyet av meg.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Da jeg kjøpte leiligheten hadde badet ukjent alder, tror likevel dette kan hentes inn av styret.

---

### 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:** Har vært noen oppgraderinger av fasade og tak på bygningen i regi av borettslaget, har ikke navn på firma. Videre er det installert nytt digitalt nøkkelanlegg, videokamera av inngangsparti og digitalt vaskerom-booking system.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke kunnskap.

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Samsvarserklæring foreligger for total sjekk av elektrisk anlegg og utskiftning av alle lamper, lysbrytere og strømuttak fra 12. januar 2023 av Elektro Kompis AS. I tillegg ble komfyrvakt montert, oppvaskmaskin og waterguard montert og tilkoblet, og dimmer av kjøkken- og stue belysning installert.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 12. januar 2023.

---

### 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?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ved installering av nytt kjøkken og oppvaskmaskin ble det gjort kontroll og oppgraderinger under kjøkkenvask av Elektro Kompis AS og fagkynding som installerte kjøkkenet i forbindelse med forsikringssak i regi av borettslaget. Det var vannlekasje i Desember 2022 som førte til forsikringssak og totalrenovering av kjøkken.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Via borettslag.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Usikker, borettslagets ansvar.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utskiftning av gulv og lister i hele leiligheten eks. bad i November/Desember 2022 til lyst laminatgulv - avrettet gulv på kjøkken i.f.m. oppussing. Maling av alle overflater i 2023. Utskiftning av garderobeskap i gang av snekker i 2022 og på spesialdesignet/plassbygget garderobe på soverom (garderobemannen) montert av handy svigerfar i 2024.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Usikker.

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Da jeg overtok leiligheten var det en liten lekkasje i servant på bad, den ble derfor byttet umiddelbart.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Har ikke pipe.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet, og det ble skiftet i 2023.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet.

---

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

Ja

**Beskriv:** Som forklart var det lekkasje i et rør fra mitt kjøkken i Desember 2022 - dette ble forsikringssak via bygningsforsikring og ble fikset av fagkyndige. Rør på kjøkkenet er nå nye og skaden ble effektivt fikset med uttørking og totalrenovering av kjøkkenet.

---

**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.**

Ja

**Beskriv:** Det ble observert noen sølvkre på bad kort tid etter innflytting i 2022. Disse ble bekjempet med feller, og det har ikke vært observert sølvkre i leiligheten siden den gang.

---

**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

---

## 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?** På min salgsoppgave stod det 35kvm bruksareal, men i noen dokumenter fra styret har min leilighet vært oppgitt som 37kvm. Usikker på om det er fordi de inkluderer balkong og bod.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Styret har hatt OBOS utredning av røropplegg i bygget - mulig oppgradering av bad og rør på borettslagets regning. Det skal stemmes om mandat for videre utredning av langsiktig vedlikeholdsplan ved årsmøte 23. juni.

---

**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

---

## 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: 8-0272/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Amalie Larsen** | **2026-06-15** |

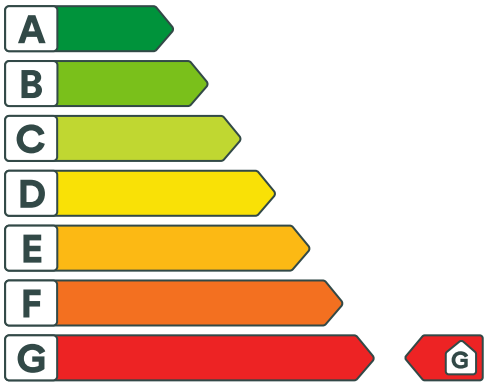
Identifikasjon

Amalie Larsen

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




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**07.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-328240** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80555954** |
| Gårdsnummer<br>**225** | Bruksnummer<br>**163** |
| Seksjonsnummer<br>**25** | Bruksenhetsnummer<br>**H0213** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1937** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**39,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**35,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**5** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Bio-energi, Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**521,24 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**521,24 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**32 537 kWh** |




# Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |



# Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO



## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 7: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 11: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

### Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Brukertiltak

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 25: Montering tetningslister

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

### Tiltak 26: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 27: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 28: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 29: Termografering og tetthetsprøving

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0272/26 . Vår ref.: 2489-1-20 Dato: 15.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Marcus Thranes Gate 13 Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 919973587 |
| Andelseier: | Larsen, Amalie |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 20 |
| Adresse: | Marcus Thranes Gate 13, 0473 OSLO |
| Andelsnummer: | 20 |
| Gnr. | 225 |
| Bnr. | 163 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 3 343 589,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90280736.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  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.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret i borettslaget arbeider med en kartlegging av sanitær- og varmeanlegg samt ventilasjon og strøm. Det er per dags dato ikke foretatt noe endelig vedtak fra generalforsamlingen. Eiere oppfordres til å ikke rehabilitere badet før det er foretatt noe endelig vedtak i saken. Ved spørsmål, ta kontakt med styret.
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.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98208203568 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,42% |
| Restsaldo | 25 750 000,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.04.2061 |

| | |
|---|---|
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

Avdragsfrihet til og med september 2028

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 509,23,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820820356; IN lån 1 - Akonto renter | 2 887,23 | |
| Lån nr: 9820820356; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Felleskostnader | 4 475,00 | |
| Varme | 948,00 | |
| TV/internett | 199,00 | |

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 110,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 36 707,- |
| Annen formue: | 3 785,- |
| Gjeld: | 670 149,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208203568 |
| Restsaldo: | 670 149,00 |
| Kapitalkostnader: | 3 035,71 |
| IN-avtale: | Ja |

Avdragsfrihet opphører i september 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 670 149,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Solveig Johnsen pr. e-post: solveig.johnsen@OBOS.NO eller telefon: 70 16 19 05.

**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**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Camilo Raad Hunnestad, e-post:mtg13brl@styrerommet.no

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

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## 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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning med møte:**

Avstemningen åpner 23. juni kl. 17:30 og lukker 26. juni kl. 19:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2489

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 23. juni kl. 17:30.

Det holdes også et frivillig møte 23. juni kl. 17:30 , Teams.

**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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**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. Forslag til mandat for videre utredning av langsiktig vedlikeholdsplan for Marcus Thranes gate 13
7. 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**

Representant fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Victoria Celine Hildebrandt og Eirik Korslund Haukland 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. 2489 Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning_2025_-_Marcus_Thranes_Gate_13_Borettslag.pdf
3. 2490 Årsregnskap 2025.pdf
4. Årsberetning MTG13 BRL.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår å videreføre dagens honorar, på 110.000,- for Borettslaget. Styrevervet krever en del ansvar, og vi mener det er på sin plass at dette honoreres.

Styret vil foreslå videreføring av honorar fra Sameiet på 20.000,- på Årsmøtet der.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000 kr

---

Sak 6

## Forslag til mandat for videre utredning av langsiktig vedlikeholdsplan for Marcus Thranes gate 13

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for beskrivelse av saken.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at nytt styre gis mandat til å iverksette utredning av en vedlikeholdsplan for MTG 13.

**Forslag til vedtak**

Det gis mandat til nytt styre å iverksette utredning av en langsiktig vedlikeholdsplan for MTG 13

**Vedlegg**

5. Forslag til mandat for videre utredning av langsiktig vedlikeholdsplan for Marcus Thranes gate 13.pdf

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Ingen kandidater har meldt seg. Vi åpner derfor for benkeforslag under selve Generalforsamlingen. Det er ønskelig at kandidatene gir en kort introduksjon av seg selv, og hvorfor vedkommende ønsker å stille til valg.

### Roller og kandidater

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

- Benkekandidat Benkekandidat

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

- Benke Kandidat
- Benkekandidat 1 Benkekandidat

---

## Styrets årsrapport

**English will follow**

### 1. Innledning

Formålet er å gi beboerne i Marcus Thranes gate 13 kort innsikt i hvordan styret har jobbet det siste året, samt hva som har vært fokusområdene i denne perioden. Styret har bestått av to styremedlemmer, Victoria Celine Hildebrand og Eirik Korslund Haukland, samt styreleder Camilo Raad Hunnestad.

### 2. Styrets arbeid

Styret har i perioden juli 2025 – juni 2026, avholdt faste månedlige styremøter. Her har man diskutert saker av større betydning, og forankret status på tingenes tilstand i borettslaget. I tillegg har styret holdt løpende dialog på tilnærmet daglig basis i uformelt fora, for å håndtere saker som dukker opp og fordele arbeidsoppgaver internt.

I styreperioden har det dukket opp en god del saker av større og mindre omfang som har krevd styrets oppmerksomhet. Av større hendelser som har dukket opp, kan vi nevne brannalarmen som gikk i vinter, som resulterte i full utrykning. Man fant årsaken til hvorfor alarmen gikk, og har gjort tiltak for å unngå at dette skal skje igjen.

Videre har det vært utfordringer knyttet til mugg i bod som man engasjerte vaktmester for å få fikset. Styret ønsker å takke alle berørte beboere for å ha vært raske med å rydde unna boder, samt for tålmodigheten da arbeidet gikk over estimert tid!

Alt i alt har det vært en del saker det siste året. Styret har etter beste evne forsøkt å følge opp hver enkelt sak, og gitt støtte til beboerne der det har trengtes. Vi skulle likevel ønske å ha fulgt opp enda bedre, og vært enda mer i forkant rundt informasjon.

### 3. Utredning av utskift rør og avløp

Det er likevel saken knyttet til utredning av utskift av rør og avløp i bygget som har krevd desidert mest tid og energi. Man har jobbet tett med Obos prosjekt siden september 2025 med å se på status på rør og avløp i bygget, med formål om å kartlegge om det er behov for å skifte ut eldre anlegg. Videre lagde man et første utkast på hvordan en gjennomføring kunne se ut, og status ble presentert på beboermøte i mai. På møtet ble det diskutert godt, med mange gode innspill fra beboerne. Dette resulterte i en felles enighet om behovet for å utrede en langsiktig vedlikeholdsplan, som også så på flere elementer enn bare rør og avløp. Mandat for videre utredning av dette vil bli presentert på Generalforsamlingen. Styret ønsker å takke beboerne for engasjementet på beboermøtet, og for mange gode innspill og tilbakemeldinger!

### 3. Økonomi

Styret arvet en økonomi som ikke var veldig god, og har hatt stort fokus på å gjøre det vi kan for å etablere en buffer, både for borettslaget og sameiet. Dette arbeidet har resultert i at vi har nedprioritert noe vedlikeholdsarbeid som vi mener ikke har vært prekært. I lys av dette er det gledelig å se at vi i 2025 hadde et positivt årsresultat på 454 810,-, mot budsjettert overskudd på 108 330,-. Til sammenligning hadde man et negativt årsresultat på 228 381,- i 2024, mot budsjett på 104 335,-.

Videre er det gledelig at vi ikke har hatt behov for å benytte oss av kassekreditten vi har i Obos banken for å kunne møte våre forpliktelser. Kassekreditten har en rente på nesten 8%, så Styret har prioritert slik at vi skulle unngå å benytte oss av denne. I skrivende stund har vi klart å opparbeide en god buffer, både i borettslaget og i sameiet, og vi håper vi klarer å fortsette med dette.

Styret har det siste året også jobbet med å se på nåværende avtaler, for å se om det er penger å spare. Vi har blant annet forhandlet prisen for vaktmestertjenester, og betaler nå ca. 1200,- mindre i måneden. Sammen

med noen av nabogårdene, har vi også hektet oss på en felles internettavtale med GlobalConnect. Dette har resultert i at vi har fått fullt fibernett i bygget, og at hver beboer selv disponerer sin egen ruter. I tillegg sparer hver andel 199,- i måneden sammenlignet med gammel avtale med N0r5ke. Dette var også et felles internett som både var mindre stabilt, og med svakere brukergrensesnitt.

4. Veien videre

Som nevnt tidligere, vil styret foreslå et mandat for videre utredning av en vedlikeholdsplan for borettslaget og sameiet. Formålet skal være å sørge for at vi har en grundig analyse av tingenes tilstand i bygget, hva det er som må prioriteres, og hvilke alternativer vi har. Dette mener styret vil være med å kunne skape større trygghet for beboerne, samt gi bedre innsikt i hva som bør prioriteres til enhver tid.

På beboermøtet kom det et svært godt forslag om å avholde noen sosiale sammenkomster i bakgården. Dette håper vi det neste styret kan følge opp, slik at alle sammen kan bli litt bedre kjent med naboene sine.

Avslutningsvis vil styret takke alle beboere for tilliten som ble vist på Generalforsamlingen i fjor. Det har vært et innholdsrikt år, og mye har skjedd, men det har vært svært givende. Ikke minst har vært svært lærerikt, og vi anbefaler alle sammen å vurdere å påta seg et styreverv i borettslaget.

//Styret

**English**

1. Introduction

The purpose is to provide the residents of Marcus Thranes gate 13 with a brief insight into how the board has worked over the past year, as well as the key focus areas during this period. The board has consisted of two board members, Victoria Celine Hildebrand and Eirik Korslund Haukland, in addition to Chair of the Board Camilo Raad Hunnestad.

2. The Board's Work

During the period July 2025 – June 2026, the board has held regular monthly board meetings. Matters of greater importance have been discussed, and the overall status of the housing cooperative has been reviewed. In addition, the board has maintained ongoing dialogue on an almost daily basis through informal channels to handle emerging issues and distribute tasks internally.

During this term, a number of both major and minor matters have required the board's attention. Among the more significant events, we can mention the fire alarm that was triggered during the winter, resulting in a full emergency response. The cause of the alarm was identified, and measures have been taken to prevent this from happening again.

There have also been challenges related to mold in storage units, for which a caretaker was engaged to resolve the issue. The board would like to thank all affected residents for promptly clearing out their storage units, as well as for their patience when the work exceeded the estimated timeframe.

Overall, there have been quite a few matters over the past year. The board has, to the best of its ability, followed up on each case and supported residents where needed. Nevertheless, we would have liked to do an even better job with follow-up and be more proactive in sharing information.

3. Assessment of Replacement of Pipes and Drainage

However, the matter that has required by far the most time and effort is the assessment of whether the building's pipes and drainage systems should be replaced. Since September 2025, the board has worked closely with Obos Project to evaluate the condition of the existing systems, with the aim of determining whether replacement of older installations is necessary.

An initial outline of how such a project could be implemented was prepared, and the status was presented at a residents' meeting in May. The meeting included constructive discussion and many valuable inputs from residents. This resulted in a shared agreement on the need to assess a long-term maintenance plan that looks at more than just pipes and drainage. The mandate for further assessment will be presented at the General Assembly.
The board would like to thank the residents for their engagement at the meeting and for their many valuable inputs and feedback.

3. Finances

The board inherited a financial situation that was not particularly strong and has therefore focused on establishing a financial buffer for both the housing cooperative and the joint ownership structure. This has resulted in deprioritizing some maintenance work that was not considered urgent.

In light of this, it is positive to note that in 2025 we achieved a net annual result of NOK 454,810, compared to a budgeted surplus of NOK 108,330. By comparison, the annual result in 2024 was a deficit of NOK 228,381, against a budget of NOK 104,335.

It is also encouraging that we have not needed to use our line of credit with OBOS Bank to meet our obligations. The interest rate on this credit facility is close to 8%, so the board has prioritized avoiding its use. At present, we have managed to build up a solid buffer both in the housing cooperative and in the joint ownership, and we hope to continue this trend.

Over the past year, the board has also reviewed existing agreements to identify potential savings. For example, we renegotiated the cost of caretaker services and now pay approximately NOK 1,200 less per month. Together with some neighboring buildings, we have also joined a shared internet agreement with GlobalConnect. This has resulted in full fiber coverage in the building, with each resident having their own router. In addition, each unit saves NOK 199 per month compared to the previous agreement with N0r5ke, which was also less stable and had a weaker user interface.

4. The Road Ahead

As previously mentioned, the board will propose a mandate for further assessment of a long-term maintenance plan for the housing cooperative and joint ownership. The purpose is to ensure a thorough analysis of the building's condition, identify priorities, and clarify available options. The board believes this will create greater security for residents and provide better insight into what should be prioritized at any given time.

At the residents' meeting, an excellent suggestion was made to organize social gatherings in the backyard. We hope the next board will follow up on this, so that everyone can get to know their neighbors better.

In closing, the board would like to thank all residents for the trust shown at last year's General Assembly. It has been a year full of activity, with many developments, and it has been highly rewarding. In particular, it has been very educational, and we encourage everyone to consider taking on a role on the board.

//The Board

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

### 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. 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 | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **-58 374** | **-125 035** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 454 810 | -228 381 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 11 | 50 828 | 50 828 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | 19 | -338 587 | 0 |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | | | 244 213 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **167 051** | **66 660** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **108 677** | **-58 375** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 450 261 | 251 829 |
| Kortsiktig gjeld | | -341 584 | -310 204 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **108 677** | **-58 374** |

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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 1 410 373 | 863 524 | 0 | 1 331 000 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 504 086 | 2 924 968 | 3 926 000 | 2 501 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 798 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 914 459** | **3 789 290** | **3 926 000** | **3 832 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -15 512 | -15 510 | -16 000 | -16 000 |
| Styrehonorar | 4 | -110 000 | -110 000 | -110 000 | -110 000 |
| Avskrivninger | 11 | -50 828 | -50 828 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -29 888 | -23 281 | -24 000 | -28 400 |
| Forretningsførerhonorar | | -89 693 | -85 595 | -91 000 | -95 095 |
| Konsulenthonorar | | -65 966 | -9 598 | -6 000 | -6 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -26 398 | -54 057 | -100 000 | -100 000 |
| Forsikringer | | -29 437 | -28 167 | -30 000 | -30 000 |
| Kostnader sameie | 19 | -1 598 821 | -2 109 400 | -1 933 670 | -1 933 670 |
| Andre driftskostnader | 7 | -36 892 | -82 133 | -82 000 | -77 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 053 434** | **-2 568 569** | **-2 392 670** | **-2 396 665** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT** | | **1 861 025** | **1 220 721** | **1 533 330** | **1 435 335** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 861 025** | **1 220 721** | **1 533 330** | **1 435 335** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 4 245 | 20 414 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 9 | -1 410 459 | -1 469 516 | -1 425 000 | -1 331 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 406 215** | **-1 449 102** | **-1 425 000** | **-1 331 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **454 810** | **-228 381** | **108 330** | **104 335** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra annen egenkapital: | | 0 | -228 381 | | |
| Til annen egenkapital: | | 454 810 | 0 | | |

**MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 919973587, KLIENTNR. 2489**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 10 | 96 375 000 | 96 375 000 |
| Tomt | | 32 125 000 | 32 125 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 19 | 12 331 | 0 |
| Andre varige driftsmidler | 11 | 717 144 | 767 971 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **129 229 474** | **129 267 971** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 12 076 | 10 045 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 867 | 1 808 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 4 360 | 11 551 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 431 950 | 219 183 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 9 236 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 8 | 7 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **450 261** | **251 829** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **129 679 735** | **129 519 801** |

**EGENKAPITAL OG GJELD**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 63 * 5000 | | 315 000 | 315 000 |
| Annen egenkapital | 13, 14 | -1 226 849 | -1 681 659 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-911 849** | **-1 366 659** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 25 750 000 | 25 750 000 |
| Borettsinnskudd | 16 | 104 500 000 | 104 500 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 19 | 0 | 326 256 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **130 250 000** | **130 576 256** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 50 201 | 6 515 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 13 666 |
| Påløpte renter | | 7 294 | 7 993 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 284 089 | 282 030 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **341 584** | **310 204** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **129 679 735** | **129 519 801** |
| | | | |
| Pantstillelse | 18 | 154 250 000 | 154 250 000 |
| Garantiansvar | 19 | 26 936 | 336 797 |

Oslo, 20.05.2026
Styret i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag

Camilo Raad Hunnestad  Eirik Korslund Haukland  Victoria Celine Hildebrandt

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Varme | 438 198 |
| Felleskostnader | 2 065 888 |
| Kapitalkostnader IN I | 1 417 300 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | -6 927 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -1 410 373 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 504 086** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -15 512 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-15 512** |

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -110 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-110 000** |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -29 888 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-29 888** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -19 470 |
| Drift/vedlikehold VVS | -9 203 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -9 725 |
| Egenandel forsikring | 12 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-26 398** |

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

**NOTE 7**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renhold ved firmaer | -5 659 |
| Andre driftskostnader | -25 553 |
| Kontingenter | -3 142 |
| Bank- og kortgebyr | -2 479 |
| Øreavrunding | -59 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-36 892** |

**NOTE 8**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 204 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 |
| Andel renteinntekter, ES Marcus Thranes gate 13 | 3 040 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **4 245** |

**NOTE 9**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -1 410 373 |
| Renter på leverandørgjeld | -86 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 410 459** |

**NOTE 10**
**BYGNINGER**

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

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 | | |
| Tilgang 2020 | 75 795 | |
| Avskrevet tidligere | -47 824 | |
| Avskrevet i år | -10 828 | |
| | | 17 144 |
| Solcelleanlegg | | |
| Tilgang 2023 | 800 000 | |
| Avskrevet tidligere | -60 000 | |
| Avskrevet i år | -40 000 | |
| | | 700 000 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **717 144** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-50 828** |

**NOTE 12**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Korrigering reskontro | 2 100 |
| Til gode av eierne (avregningskonto, IN-lån) | 2 260 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **4 360** |

**NOTE: 13**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | -1 226 849 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 0 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | 0 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **-1 226 849** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE 14**
**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: 15**
**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**
OBOS-banken AS
Renter 31.12, var 5,17 %, løpetid 38 år

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig, 2023 | -25 750 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 0 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| **SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-25 750 000** |

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.09.2028.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva 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 skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått 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 100 kroner.

| Leilighetsnr | OBOS Boligkreditt | Første avdrag: 30.09.2028 |
|---|---|---|
| | Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.10.2028 | |
| 1, 2, 3, 4, 5, 6 | | 400 |
| 7, 8, 10, 12, 13, 14 | | 400 |
| 15, 16, 17, 18, 19, 21 | | 400 |
| 22, 23, 25, 26, 27, 28 | | 400 |
| 29, 30, 31, 32, 34, 35 | | 400 |
| 36, 38, 39, 40, 41, 42 | | 400 |
| | | 400 |
| 51, 52, 53, 54, 55, 56 | | 400 |
| 57, 58, 60, 61, 62 | | 400 |
| 9, 11, 20, 24, 33, 37 | | 700 |
| 46, 50, 59, 63 | | 700 |

**NOTE 16**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -128 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 24 000 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-104 500 000** |

**NOTE 17**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Lån fra Vatne Property AS | -282 030 |
| Korrigering reskontro | -2 059 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-284 089** |

**NOTE 18**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 104 500 000 |
| Pantelån | 25 750 000 |
| Beregnede IN forpliktelser | 0 |
| **TOTALT** | **130 250 000** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE 19**
**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.

Til generalforsamlingen i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag

**Uavhengig revisors beretning**

**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

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Marcus Thranes Gate 13 Borettslag som viser et overskudd på NOK 454 810. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*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.

*Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: MBSUM-QJXLM-6PQNR-5L2IT-CFVU0-NCUPI



RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er tilknyttet navnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Vedlegg 2 Revisjonsberetning_2025_-_Marcus_Thranes_Gate_13_Borettslag.pdf

*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. juni 2026
RSM Norge As

Per-Henning Lie
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MBSUM-QJXLM-6PQNR-5L2IT-CFVU0-NCUPI

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."*

**Per-Henning Schulz Lie**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: RSM Norge AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-211409*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-06-08 10:57:58 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: MBSUM-QJXLM-6PQNR-5L2IT-CFVU0-NCUPI*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**EIERSEKSJONSSAMEIET MARCUS THRANES GATE 13**
**ORG.NR. 926316680, KLIENTNR. 2490**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 988 711 | 1 748 508 | 1 988 000 | 1 988 000 |
| Andre inntekter | 3 | 305 001 | 150 035 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 293 712** | **1 898 543** | **1 988 000** | **1 988 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -2 820 | -2 820 | -3 000 | -3 000 |
| Styrehonorar | 5 | -20 000 | -20 000 | -20 000 | -20 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 791 | -10 554 | -14 000 | -14 420 |
| Forretningsførerhonorar | | -89 693 | -85 595 | -91 000 | -95 095 |
| Konsulenthonorar | | -6 250 | -3 279 | -3 000 | -3 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -725 324 | -249 373 | -254 000 | -280 300 |
| Forsikringer | | -166 142 | -131 165 | -143 000 | -186 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -347 695 | -273 449 | -357 000 | -375 555 |
| Energi/fyring | 9 | -589 754 | -582 179 | -590 000 | -590 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -146 423 | -188 905 | -99 500 | -89 570 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 108 892** | **-1 547 319** | **-1 574 500** | **-1 656 940** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **184 820** | **351 224** | **413 500** | **331 060** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 14 265 | 12 023 | 13 000 | 13 000 |
| Finanskostnader | 12 | -5 278 | -15 148 | -21 000 | -1 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **8 987** | **-3 125** | **-8 000** | **12 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **193 807** | **348 099** | **405 500** | **343 060** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 0 | 335 422 | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 193 807 | 12 677 | | |

**EIERSEKSJONSSAMEIET MARCUS THRANES GATE 13**
**ORG.NR. 926316680, KLIENTNR. 2490**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 4 785 | 7 540 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 386 931 | 32 073 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 086 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **393 802** | **39 613** |
| **SUM EIENDELER** | | **393 802** | **39 613** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 206 484 | 12 677 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **206 484** | **12 677** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 883 | 883 |
| Leverandørgjeld | | 186 435 | 26 053 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 350 000) | | 0 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **187 318** | **26 936** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **393 802** | **39 613** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 24.04.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Marcus Thranes Gate 13

Camilo Raad Hunnestad  Eirik Korslund Haukland  Victoria Celine Hildebrandt

**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.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Varme | 450 023 |
| Felleskostnader | 1 538 688 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 988 711** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kapitalinnkalling | 305 001 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **305 001** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -2 820 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-2 820** |

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -20 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-20 000** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -14 791 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-14 791** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -621 010 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -92 314 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-725 324** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -180 440 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -243 |
| Renovasjonsgebyr | -167 013 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-347 695** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -131 019 |
| Fyringsolje | -458 735 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-589 754** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lyspærer og sikringer | -2 188 |
| Vaktmestertjenester | -58 881 |
| Vakthold | -21 512 |
| Renhold ved firmaer | -57 713 |
| Andre driftskostnader | -2 294 |
| Telefon, annet | -1 394 |
| Bank- og kortgebyr | -2 444 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-146 423** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 13 766 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 457 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 42 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **14 265** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Andre rentekostnader | -1 000 |
| Renter og provisjon kassekreditt | -4 278 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-5 278** |

Årsrapport 2025/2026 – Marcus Thranes gate 13 Borettslag

**English will follow**

**1. Innledning**

Formålet er å gi beboerne i Marcus Thranes gate 13 kort innsikt i hvordan styret har jobbet det siste året, samt hva som har vært fokusområdene i denne perioden. Styret har bestått av to styremedlemmer, Victoria Celine Hildebrand og Eirik Korslund Haukland, samt styreleder Camilo Raad Hunnestad.

**2. Styrets arbeid**

Styret har i perioden juli 2025 – juni 2026, avholdt faste månedlige styremøter. Her har man diskutert saker av større betydning, og forankret status på tingenes tilstand i borettslaget. I tillegg har styret holdt løpende dialog på tilnærmet daglig basis i uformelt fora, for å håndtere saker som dukker opp og fordele arbeidsoppgaver internt.

I styreperioden har det dukket opp en god del saker av større og mindre omfang som har krevd styrets oppmerksomhet. Av større hendelser som har dukket opp, kan vi nevne brannalarmen som gikk i vinter, som resulterte i full utrykning. Man fant årsaken til hvorfor alarmen gikk, og har gjort tiltak for å unngå at dette skal skje igjen.

Videre har det vært utfordringer knyttet til mugg i bod som man engasjerte vaktmester for å få fikset. Styret ønsker å takke alle berørte beboere for å ha vært raske med å rydde unna boder, samt for tålmodigheten da arbeidet gikk over estimert tid!

Alt i alt har det vært en del saker det siste året. Styret har etter beste evne forsøkt å følge opp hver enkelt sak, og gitt støtte til beboerne der det har trengtes. Vi skulle likevel ønske å ha fulgt opp enda bedre, og vært enda mer i forkant rundt informasjon.

**3. Utredning av utskift rør og avløp**

Det er likevel saken knyttet til utredning av utskift av rør og avløp i bygget som har krevd desidert mest tid og energi. Man har jobbet tett med Obos prosjekt siden september 2025 med å se på status på rør og avløp i bygget, med formål om å kartlegge om det er behov for å skifte ut eldre anlegg. Videre lagde man et første utkast på hvordan en gjennomføring kunne se ut, og status ble presentert på beboermøte i mai. På møtet ble det diskutert godt, med mange gode innspill fra beboerne. Dette resulterte i en felles enighet om behovet for å utrede en langsiktig vedlikeholdsplan, som også så på flere elementer enn bare rør og avløp. Mandat for videre utredning av dette vil bli presentert på Generalforsamlingen.

Styret ønsker å takke beboerne for engasjementet på beboermøtet, og for mange gode innspill og tilbakemeldinger!

**3. Økonomi**

Styret arvet en økonomi som ikke var veldig god, og har hatt stort fokus på å gjøre det vi kan for å etablere en buffer, både for borettslaget og sameiet. Dette arbeidet har resultert i at vi har nedprioritert noe vedlikeholdsarbeid som vi mener ikke har vært prekært. I lys av dette er det gledelig å se at vi i 2025 hadde et positivt årsresultat på 454 810,-, mot budsjettert overskudd på 108 330,-. Til sammenligning hadde man et negativt årsresultat på 228 381,- i 2024, mot budsjett på 104 335,-.

Videre er det gledelig at vi ikke har hatt behov for å benytte oss av kassekreditten vi har i Obos banken for å kunne møte våre forpliktelser. Kassekreditten har en rente på nesten 8%, så Styret har prioritert slik at vi skulle unngå å benytte oss av denne. I skrivende stund har vi klart å opparbeide en god buffer, både i borettslaget og i sameiet, og vi håper vi klarer å fortsette med dette.

Styret har det siste året også jobbet med å se på nåværende avtaler, for å se om det er penger å spare. Vi har blant annet forhandlet prisen for vaktmestertjenester, og betaler nå ca. 1200,- mindre i måneden. Sammen med noen av nabogårdene, har vi også hektet oss på en felles internettavtale med GlobalConnect. Dette har resultert i at vi har fått fullt fibernett i bygget, og at hver beboer selv disponerer sin egen ruter. I tillegg sparer hver andel 199,- i måneden sammenlignet med gammel avtale med N0r5ke. Dette var også et felles internett som både var mindre stabilt, og med svakere brukergrensesnitt.

**4. Veien videre**

Som nevnt tidligere, vil styret foreslå et mandat for videre utredning av en vedlikeholdsplan for borettslaget og sameiet. Formålet skal være å sørge for at vi har en grundig analyse av tingenes tilstand i bygget, hva det er som må prioriteres, og hvilke alternativer vi har. Dette mener styret vil være med å kunne skape større trygghet for beboerne, samt gi bedre innsikt i hva som bør prioriteres til enhver tid.

På beboermøtet kom det et svært godt forslag om å avholde noen sosiale sammenkomster i bakgården. Dette håper vi det neste styret kan følge opp, slik at alle sammen kan bli litt bedre kjent med naboene sine.

Avslutningsvis vil styret takke alle beboere for tilliten som ble vist på Generalforsamlingen i fjor. Det har vært et innholdsrikt år, og mye har skjedd, men det har vært svært givende. Ikke minst har vært svært lærerikt, og vi anbefaler alle sammen å vurdere å påta seg et styreverv i borettslaget.

//Styret

---

**English**

**1. Introduction**

The purpose is to provide the residents of Marcus Thranes gate 13 with a brief insight into how the board has worked over the past year, as well as the key focus areas during this period. The board has consisted of two board members, Victoria Celine Hildebrand and Eirik Korslund Haukland, in addition to Chair of the Board Camilo Raad Hunnestad.

**2. The Board's Work**

During the period July 2025 – June 2026, the board has held regular monthly board meetings. Matters of greater importance have been discussed, and the overall status of the housing cooperative has been reviewed. In addition, the board has maintained ongoing dialogue on an almost daily basis through informal channels to handle emerging issues and distribute tasks internally.

During this term, a number of both major and minor matters have required the board's attention. Among the more significant events, we can mention the fire alarm that was triggered during the winter, resulting in a full emergency response. The cause of the alarm was identified, and measures have been taken to prevent this from happening again.

There have also been challenges related to mold in storage units, for which a caretaker was engaged to resolve the issue. The board would like to thank all affected residents for promptly clearing out their storage units, as well as for their patience when the work exceeded the estimated timeframe.

Overall, there have been quite a few matters over the past year. The board has, to the best of its ability, followed up on each case and supported residents where needed. Nevertheless, we would have liked to do an even better job with follow-up and be more proactive in sharing information.

**3. Assessment of Replacement of Pipes and Drainage**

However, the matter that has required by far the most time and effort is the assessment of whether the building's pipes and drainage systems should be replaced. Since September 2025, the board has worked closely with Obos Project to evaluate the condition of the existing systems, with the aim of determining whether replacement of older installations is necessary.

An initial outline of how such a project could be implemented was prepared, and the status was presented at a residents' meeting in May. The meeting included constructive discussion and many valuable inputs from residents. This resulted in a shared agreement on the need to assess a long-term maintenance plan that looks at more than just pipes and drainage. The mandate for further assessment will be presented at the General Assembly. The board would like to thank the residents for their engagement at the meeting and for their many valuable inputs and feedback.

**3. Finances**

The board inherited a financial situation that was not particularly strong and has therefore focused on establishing a financial buffer for both the housing cooperative and the joint ownership structure. This has resulted in deprioritizing some maintenance work that was not considered urgent.

In light of this, it is positive to note that in 2025 we achieved a net annual result of NOK 454,810, compared to a budgeted surplus of NOK 108,330. By comparison, the annual result in 2024 was a deficit of NOK 228,381, against a budget of NOK 104,335.

It is also encouraging that we have not needed to use our line of credit with OBOS Bank to meet our obligations. The interest rate on this credit facility is close to 8%, so the board has prioritized avoiding its use. At present, we have managed to build up a solid buffer both in the housing cooperative and in the joint ownership, and we hope to continue this trend.

Over the past year, the board has also reviewed existing agreements to identify potential savings. For example, we renegotiated the cost of caretaker services and now pay approximately NOK 1,200 less per month. Together with some neighboring buildings, we have also joined a shared internet agreement with GlobalConnect. This has resulted in full fiber coverage in the building, with each resident having their own router. In addition, each unit saves NOK 199 per month compared to the previous agreement with N0r5ke, which was also less stable and had a weaker user interface.

**4. The Road Ahead**

As previously mentioned, the board will propose a mandate for further assessment of a long-term maintenance plan for the housing cooperative and joint ownership. The purpose is to ensure a thorough analysis of the building's condition, identify priorities, and clarify available options. The board believes this will create greater security for residents and provide better insight into what should be prioritized at any given time.

At the residents' meeting, an excellent suggestion was made to organize social gatherings in the backyard. We hope the next board will follow up on this, so that everyone can get to know their neighbors better.

In closing, the board would like to thank all residents for the trust shown at last year's General Assembly. It has been a year full of activity, with many developments, and it has been highly rewarding. In particular, it has been very educational, and we encourage everyone to consider taking on a role on the board.

**//The Board**

**English will follow**

**Forslag til mandat for videre utredning av langsiktig vedlikeholdsplan for Marcus Thranes gate 13**

**Bakgrunn**

Det ble på beboermøtet, onsdag 20. mai, enighet om å utrede en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget og sameiet i MTG 13. Bakgrunnen for møtet var utredningen av mulig utskift av rør- og avløpsanlegget i bygget som har pågått siden september 2025, grunnet at nåværende system har nådd sin mulige levealder. Dette medfører risiko for at uforutsette hendelser som sprukne rør kan forekomme, og gjøre stor skade på bygget.

I lys av dette, ble det på beboermøte enighet om at en utskifting av rør- og avløpsanlegget, som innebærer total renovasjon av samtlige bad, vil være for prematurt å gjennomføre på nåværende tidspunkt. Det ble på møtet løftet flere områder hvor det var for stor usikkerhet til hva som faktisk var nødvendig å gjennomføre, samt hva faktiske kostnader knyttet til dette ville være. Videre kom det ønsker om å få reelle alternativer å velge mellom. Som følge av dette, ble det enighet om at nåværende styret skulle melde inn sak til generalforsamlingen, hvor man foreslår å se på en langsiktig vedlikeholdsplan, og ikke bare rør og avløp.

**Forslag til mandat**

Styret mener, basert på utredningen man har gjort til nå sammen med Obos prosjekt, samt en del uforutsette hendelser det siste året, at det er behov for å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan for Marcus Thranes gate 13. Formålet med vedlikeholdsplanen skal være å sørge for at vi har en tydelig og konkret oversikt over prioriterte områder som trengs oppfølging, samt at denne forankres blant alle andelseiere. Videre skal denne sørge for at vi holder bygget ved like etter lover og forskrifter, samtidig som at vi etterstreber en forutsigbar økonomisk gjennomføring, som ikke skaper for store økonomiske konsekvenser for andelseierne.

Styret mener daglig vedlikeholdsarbeid skal holdes utenfor denne planen.

Områder styrer mener bør inkluderes i en vedlikeholdsplan, men ikke begrenses til, er:

1. Vann og avløp, herunder fellesrør, sluk, kloakkrør, rør ut til hovedvei.
2. Utskift av varmesentral, herunder utrede muligheten for fjernvarme eller varmepumpe. Videre mener vi at det bør ses på utskift av vinduer og om dette til sammen kan gi støtte fra Enova eller lignende.
3. Ventilasjon, herunder utrede muligheter for oppgradering av vifter på tak for å bedre inneklimaet.
4. Øvrige områder man avdekker bør utredes.

Videre mener Styret at en slik vedlikeholdsplan skal presenteres for beboerne, og godkjennes på en Generalforsamling.

Nåværende arbeid gjennomført av Obos prosjekt er et godt utgangspunkt for videre arbeid. Basert på diskusjonene fra beboermøtet, mener styret at påtroppende styre bør få muligheten til å vurdere hvem man ønsker å få bistand fra for å gjennomføre utredningen.

Styret anbefaler likevel borettslaget og sameiet om å fortsatt benytte oss av Obos prosjekt, da de har fått svært godt innsikt i bygget vårt.

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår at nytt styre gis mandat til å iverksette utredning av en vedlikeholdsplan for MTG 13.

---

**English**

**Proposed mandate for further assessment of a long-term maintenance plan for Marcus Thranes gate 13**

**Background**

At the residents' meeting on Wednesday, May 20, there was agreement to assess a long-term maintenance plan for the housing cooperative and the jointly owned property in MTG 13. The background for the meeting was the ongoing assessment—since September 2025—of a potential replacement of the building's pipes and drainage system, due to the current system having reached its expected lifespan. This entails a

risk of unforeseen incidents such as burst pipes, which could cause significant damage to the building.

In light of this, it was agreed at the residents' meeting that replacing the pipes and drainage system—an undertaking that would involve the complete renovation of all bathrooms—would be premature at this stage. During the meeting, several areas were identified where there was too much uncertainty regarding what measures were actually necessary, as well as the actual costs involved. There was also a request to present realistic alternatives for consideration. As a result, it was agreed that the current board should submit a proposal to the General Assembly to assess a long-term maintenance plan, rather than focusing solely on pipes and drainage.

**Proposed mandate**

Based on the work carried out so far together with OBOS Project, as well as several unforeseen incidents over the past year, the board believes there is a need to establish a long-term maintenance plan for Marcus Thranes gate 13. The purpose of such a plan is to ensure a clear and concrete overview of prioritized areas requiring follow-up, and to ensure anchoring among all unit owners.

Furthermore, the plan should ensure that the building is maintained in accordance with applicable laws and regulations, while also striving for a predictable financial implementation that does not impose excessive financial burdens on the unit owners.

The board believes that routine day-to-day maintenance should be excluded from this plan.

Areas the board believes should be included in a maintenance plan include, but are not limited to:

1. Water and drainage systems, including shared pipes, floor drains, sewage pipes, and piping leading to the main road.
2. Replacement of the heating system, including assessment of district heating or heat pump solutions. Additionally, consideration should be given to replacing windows and whether a combined effort could qualify for support from Enova or similar schemes.
3. Ventilation, including assessing opportunities to upgrade rooftop fans to improve indoor air quality.
4. Other areas identified as requiring further assessment.

The board further believes that such a maintenance plan should be presented to residents and approved at a General Assembly.

The work currently carried out by OBOS Project provides a solid foundation for further efforts. Based on discussions from the residents' meeting, the board believes that the incoming board should have the opportunity to decide which party to engage for the assessment work. Nevertheless, the board recommends that both the housing cooperative and the joint ownership continue using OBOS Project, as they have gained strong familiarity with the building.

**Proposed resolution**

The board proposes that the new board be granted a mandate to initiate the assessment of a maintenance plan for MTG 13.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.06.26
**Selskapsnummer:** 2489 **Selskapsnavn:** MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Representant fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Victoria Celine Hildebrandt og Eirik Korslund Haukland er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000 kr

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Forslag til mandat for videre utredning av langsiktig vedlikeholdsplan for Marcus Thranes gate 13**

Det gis mandat til nytt styre å iverksette utredning av en langsiktig vedlikeholdsplan for MTG 13

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Benkekandidat Benkekandidat

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Benke Kandidat
- [ ] Benkekandidat 1 Benkekandidat

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 919973587
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. juni kl. 17:30 til 26. juni kl. 19:30 og møtet ble avholdt 23. juni 2026, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

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:**
> Andreas Riis Halvorsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Victoria Celine Hildebrandt og Eirik Korslund Haukland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

**Styrets innstilling**
Honoraret blir for styret samlet, satt til kr. 150 000 for perioden som har vært.

Det forventes et år med mye arbeid, og det ble på hybridmøtet diskutert at honoraret kommende styreperiode kan bli kr 200 000 - som må besluttes på generalforsamling 2027.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Forslag til mandat for videre utredning av langsiktig vedlikeholdsplan for Marcus Thranes gate 13

Se vedlegg for beskrivelse av saken.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at nytt styre gis mandat til å iverksette utredning av en vedlikeholdsplan for MTG 13.

> **Forslag til vedtak:**
> Det gis mandat til nytt styre å iverksette utredning av en langsiktig vedlikeholdsplan for MTG 13
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Camilo Raad Hunnestad (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilo Raad Hunnestad

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Eirik Korslund Haukland (19 stemmer)
Victoria Celine Hildebrandt (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Korslund Haukland
Victoria Celine Hildebrandt

Eier Ulrika Herlofsen ønsket å ha med følgende protokolltilførsel:

Styret mener at de innehar den kompetanse som skal til for å ivareta arbeidet med å utarbeide en fullstendig vedklikegildsplan, som ivaretar beboernes forutsigbarhet i forhold til økt husleie.
Det ble fremsatt forslag om å øke styret til fire medlemmer for sørge for teknisk kompetanser som styret pt ikke har. Styreleder mener at dette kan ivaretas med frivillig bidrag fra beboere i sameiet.

# 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.

***

**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 i Vibbo-appen, og kan kun benyttes av den andelseier som har satt opp vasketid. Dersom ingen har startet vasketiden sin i oppsatt tidsrom kan andre benytte seg av tiden når det har gått 30 minutter etter oppstart. 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.

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.

# 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

# EIERSEKSJONSSAMEIET MARCUS THRANES GATE 13

gnr. 225 bnr. 163 i Oslo

## 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Marcus Thranes gate 13.

## 2. OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 63 boligseksjoner på eiendommen gnr. 225 bnr. 163 i Oslo kommune. Boligseksjonene er alle eiet av Marcus Thranes gate 13 borettslag.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal, slik det er fastsatt i søknaden om seksjonering med vedheftende tegninger.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen ihht. seksjoneringssøknaden.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel, er fellesareal.

Disse vedtektene er vedtatt ved stiftelsen av eierseksjonssameiet i forbindelse med seksjonering.

## 3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, herunder bygningsmessige og tekniske funksjoner mv. tilhørende sameiet. Dette til det beste for seksjonseiere og brukere av seksjonene.

## 4. RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtektene, har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ethvert salg, overføring og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Boligseksjonene er organisert som et borettslag. Hver boligseksjon er en andel i borettslaget. Borettslagets retter og plikter er begrenset til boligseksjonene. Eier av næringsseksjonen har ingen rettslig plikt eller rett vedrørende forvaltning og drift av boligseksjonene. Eier av næringsseksjonen har ingen rett til å delta og å stemme på borettslagets generalforsamling.

Borettslaget har ingen rettslig plikt eller rett vedørende forvaltning og drift av næringsseksjonen.

## 5. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

30. november 2020

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som. Søknad om bruksendring av en seksjon skal godkjennes av styret. En seksjon kan ikke benyttes til annet enn tillatt bruk i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonen såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel mv.

Bruken av næringsseksjonen må ikke være til sjenanse for brukere av boligseksjonene (skjemmende lukt, støy og liknende). Sameiet kan for øvrig ikke nedlegge hindringer mot eller beslutte at næringsseksjonen ikke kan drive næringsvirksomhet.

## 6. VEDLIKEHOLD

### 6.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, herunder utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Borettslaget har alene vedlikeholdsplikt for fellesarealer som kun betjener boligseksjonene, og tilsvarende har næringsseksjonen alene vedlikeholdsplikt for fellesareal som kun betjener næringsseksjonen.

### 6.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, så langt dette ikke ligger på seksjonseierne. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold skal imidlertid dekkes etter pkt. 7.2. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med det som er nevnt ovenfor, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte det tap som påføres seksjonseierne gjennom skade på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

### 7.1 Definisjoner

”Fellesareal” er definert slik: de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter/seksjoner.

## 7.2 Felleskostnader, fellesinntekter og fordelingsnøkkel

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, med de begrensninger som følger av vedtektens pkt. 5. Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og skal i utgangspunktet fordeles etter sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 29.

Følgende kostnader skal likevel belastes seksjonseierne slik:

Kostnader knyttet til vedlikehold, oppgradering, og eventuell utskifting av bygningsdeler som knytter seg kun til Boligseksjonene med de installasjoner og fellesareal som naturlig hører til boligseksjonene skal i sin helhet dekkes av eier av boligseksjonene (borettslaget). Dette gjelder slik som rehabilitering av baderom i forbindelse med rehabilitering/utskifting av eiendommens rørsystem, vedlikehold av fasade, vegger og yttervinduer og ytterdører som er i direkte fysisk tilknytning kun til boligseksjonene. Det gjelder også kostnader til etablering av bredbånd/TV og øvrige kommunikasjonsplattformer som kun tilhører boligseksjonene

Felleskostnader skal ellers fordeles mellom seksjonseierne etter den vedtatte fordelingsbrøken/fordelingsnøkkelen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Følgende felleskostnader skal belastes i henhold til sameiebrøken:

a) Kostnader knyttet til vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av bygningselementer og installasjoner i det som er definert som fellesarealer og som ikke omfattes av det som én av seksjonseierne eller bestemte seksjonseiere i fellesskap, jf. punkt 5.1 ovenfor.

b) Kostnader til strøm til fellesarealer som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne, jf. punkt 6.1 ovenfor.

c) Kostnader til eventuell bygningsforsikring som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne, jf. punkt 6.1 ovenfor.

d) Styrehonorar.

e) Andre kostnader som ikke knytter seg særskilt til enten boligseksjonene eller næringsseksjonen.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter fordelingsbrøken.

## 7.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

## 7.4 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk, med mindre annet følger av pkt. nr. 6.

## 8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 8.1 Mislighold

Seksjonseieres brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### 8.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 8.3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## 9. STYRET OG DETS VEDTAK

### 9.1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styret. Styret skal bestå av en representant fra næringsseksjonen, samt minimum tre og maksimalt fire representanter fra borettslaget.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlem.

Styret tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelles vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### 9.2 Styrets oppgaver

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

### 9.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stedet. Vedtak kan gjøres

med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

### 9.4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameiet utad og tegner dets navn. Styret representerer i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i felleskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## 10. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonær i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

## 11. ÅRSMØTET

### 11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 11.2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

### 11.3 Varsel om innkalling til årsmøte

Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det.

### 11.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

### 11.5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

## 11.6 Stemmerett og fullmakt

Borettslagets styret representerer boligseksjonene i årsmøtet.

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

## 11.7 Vedtak på årsmøtet

**11.7.1 Flertalls krav:**

Foruten saker som nevnt i punkt 11.4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

**11.7.2 To tredjedels flertall:**

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene (når ikke loven stiller strengere krav)

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**11.7.3 Tilslutning fra alle:**

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## 12. UGILDHET (INHABILITET) OG MIDRETALLSVERN

### 12.1 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

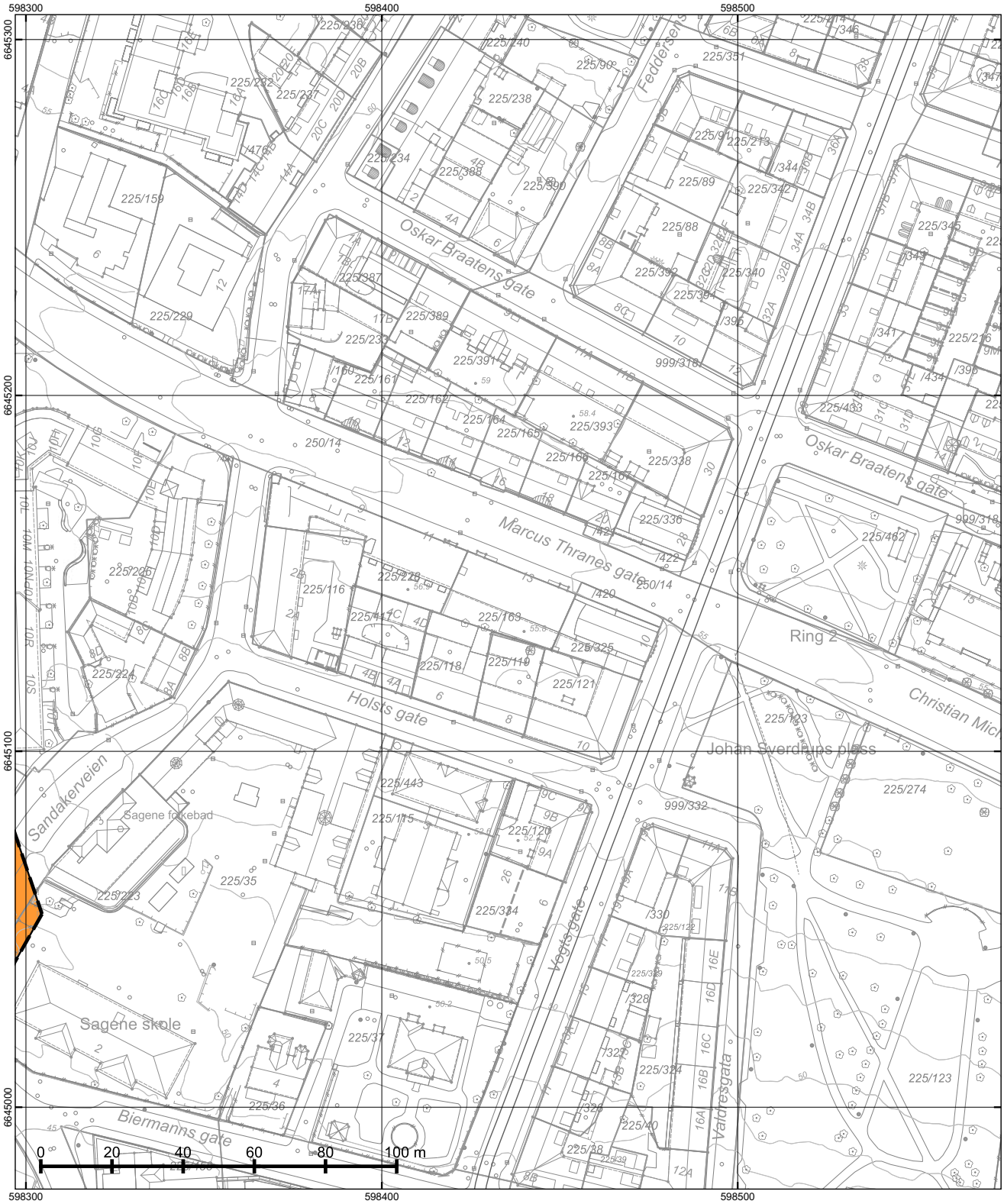
d) pålegg eller krav etter §§ 38 (salgspålegg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

### 12.2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 13. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017 til anvendelse.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

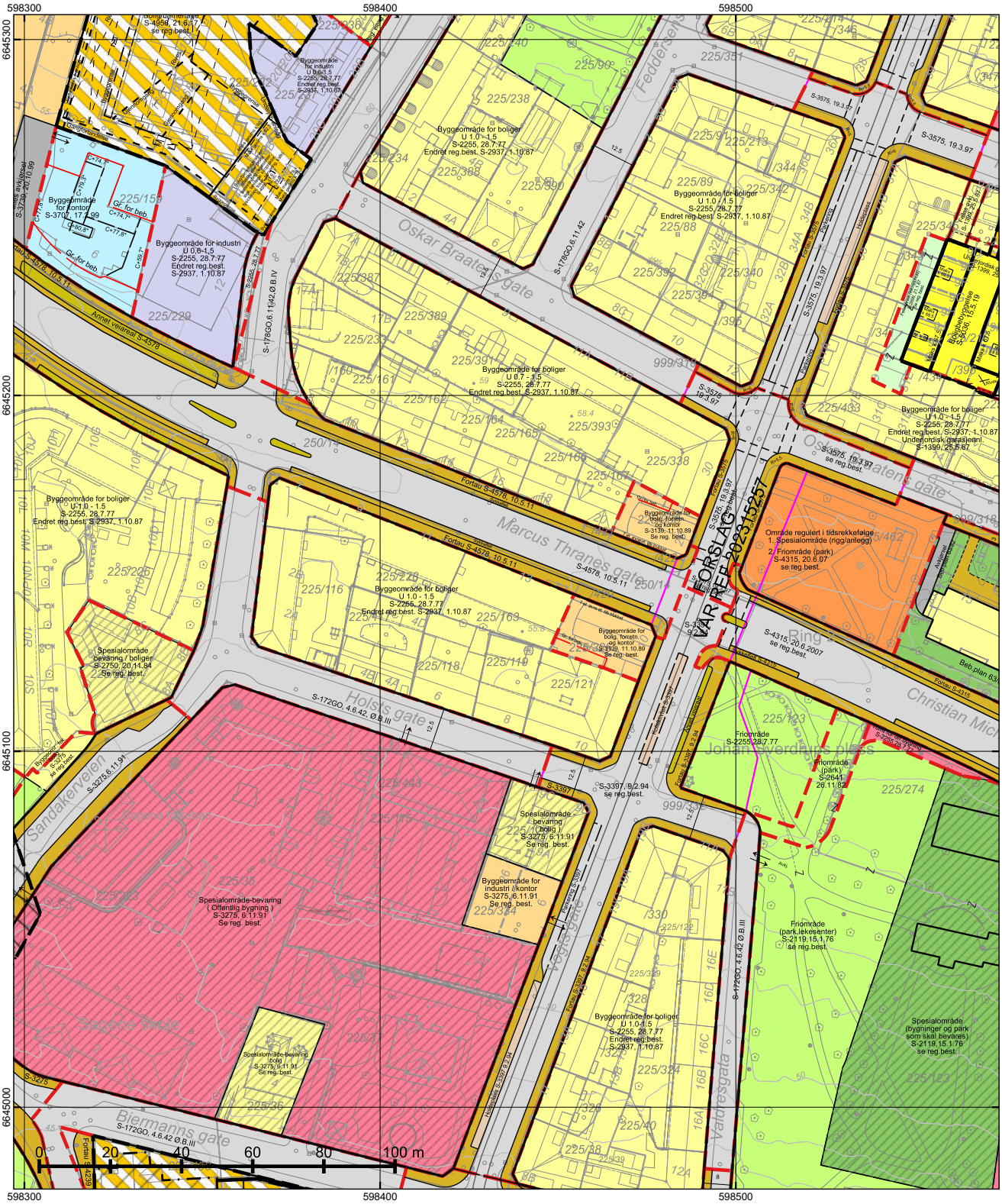
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 159412/ 86534930
Deres ref.:
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: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

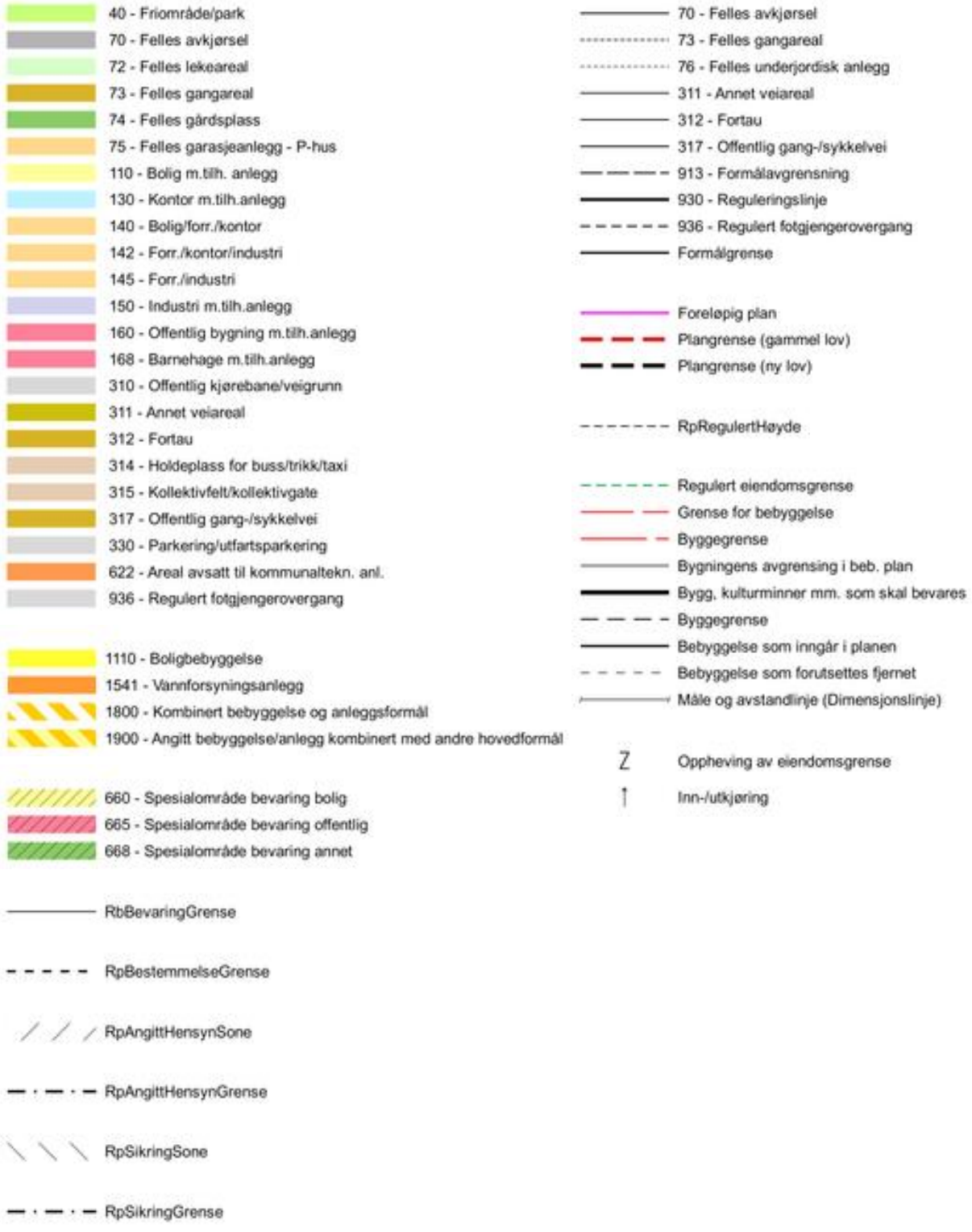
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

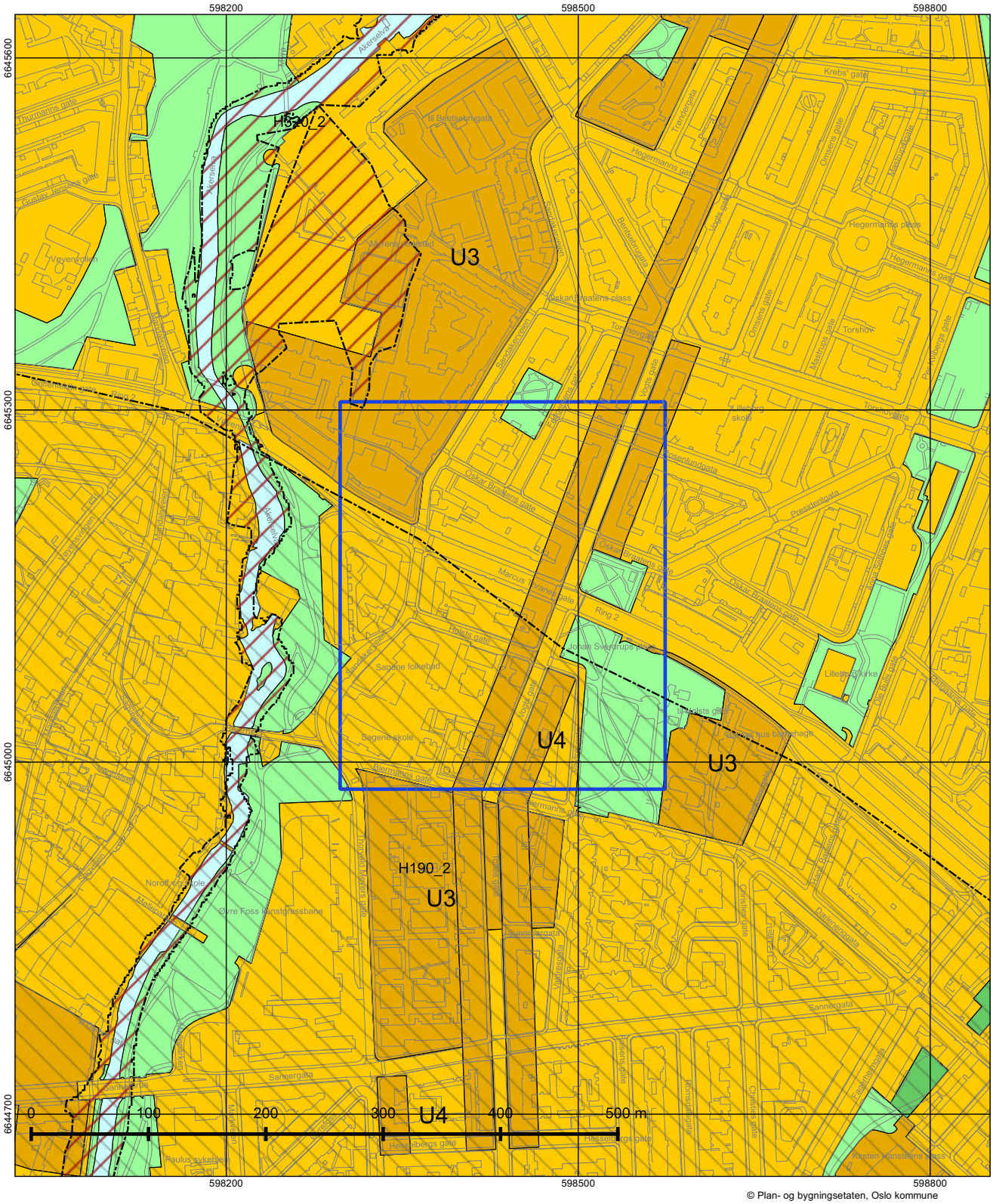
PlottID/Best.nr: 159412/ 86534930
Deres ref.:
Adresse: MARCUS THRANES GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/163

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)






Oslo

Dato: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159412/86534930
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

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

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

**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, 20483, 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.***

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534930
Deres ref: 2197

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 163.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 225, bnr. 163.

**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

**597 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

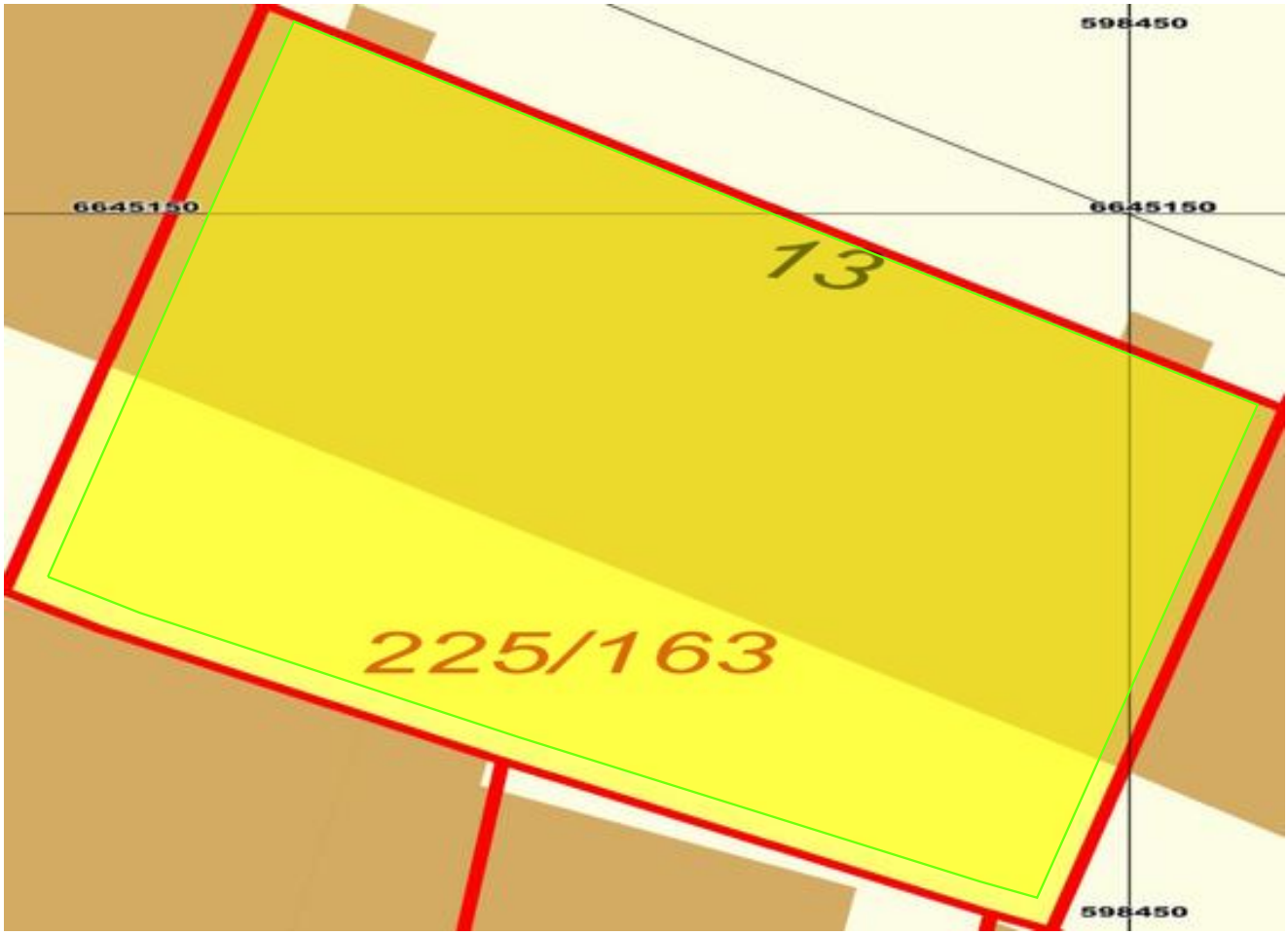
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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




Plan- og bygningsetaten

ANMELDELSE. N.D. 865/36

1 skrivelse
6 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 13-15 Marcus Thranes gate

Innlevert 19. mars 1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen 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.

J. Munthe-Kaas

Overchefen jr. nr.
Mott: 24. MRS. 1936

Overendes herr regulingschefen idet meddelses. Eiendommen har matr. nr. 13-15 Marcus Thranes gate, hvis grunnen er inntegnet med grønt på blad 2. Kjøbenhavn er inngjerdet.

Oslo opmålingsvesen 23/3 - 1936
E. Lund
fung

Overchefen Jr. nr.
Mott: 24. MRS. 1936

H. T. Myren

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

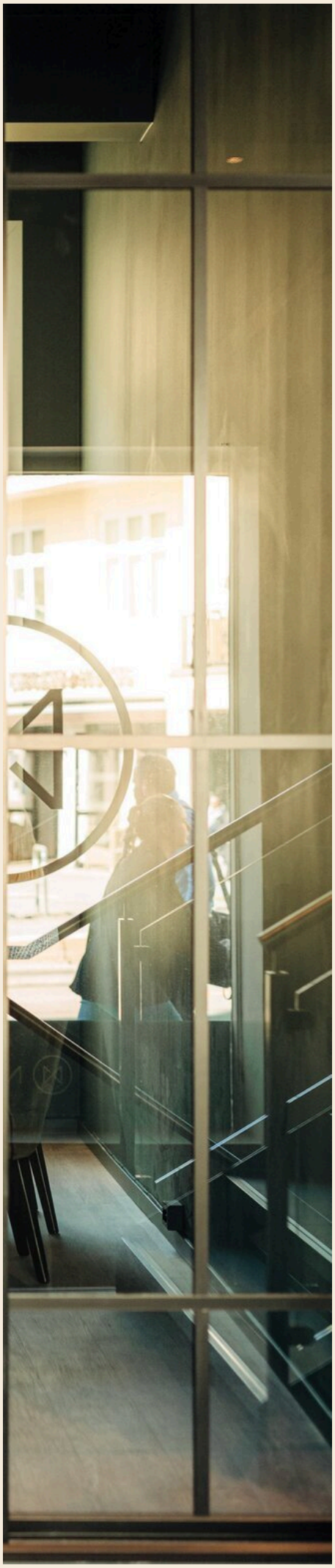
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, 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 boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
**950 41 364**

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0272/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marcus Thranes gate 13 0473 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 163, snr 25 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: _____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

**Øyvind Næss**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
o.ness@nordvikbolig.no
482 48 215