

Marcus Thranes gate 20



Velkommen til

Marcus Thranes gate 20



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Torshov / Øvre Grünerløkka

Unik og stor 3-roms over to nivåer i høy 1. etg | Peisovn | God takhøyde (2,8m) | Soverom mot bakgård | V.vann inkl.

Prisantydning	5 750 000,-
Fellesgjeld	185 618,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	5 944 906,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 561,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1915

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







Velkommen!

Gjennomgående og romslig 3-roms i klassisk bygård med attraktiv beliggenhet mellom Torshov og Grünerløkka!

Velkommen til en unik og sjarmerende leilighet med særpreg! Boligen ligger høyt og skjermet til i bygårdens 1. etasje, og kombinerer klassisk gårdsarkitektur med moderne løsninger og en spennende planløsning over to nivåer. Her får du romslige oppholdsrom, gode lysforhold og en behagelig atmosfære.

- Gjennomgående leilighet i høy 1. etasje
- Peisovn
- Varmtvann og internett inkl. i fk
- Idyllisk bakgård med felles terrasse
- Spennende planløsning med nivåforskjeller som skaper naturlige soner
- Rørfornying i 2020
- Vinduer fra 2018 som isolerer godt

Her får du en sentral beliggenhet med kort vei til koselige kafeer, spisesteder og offentlig kommunikasjon.

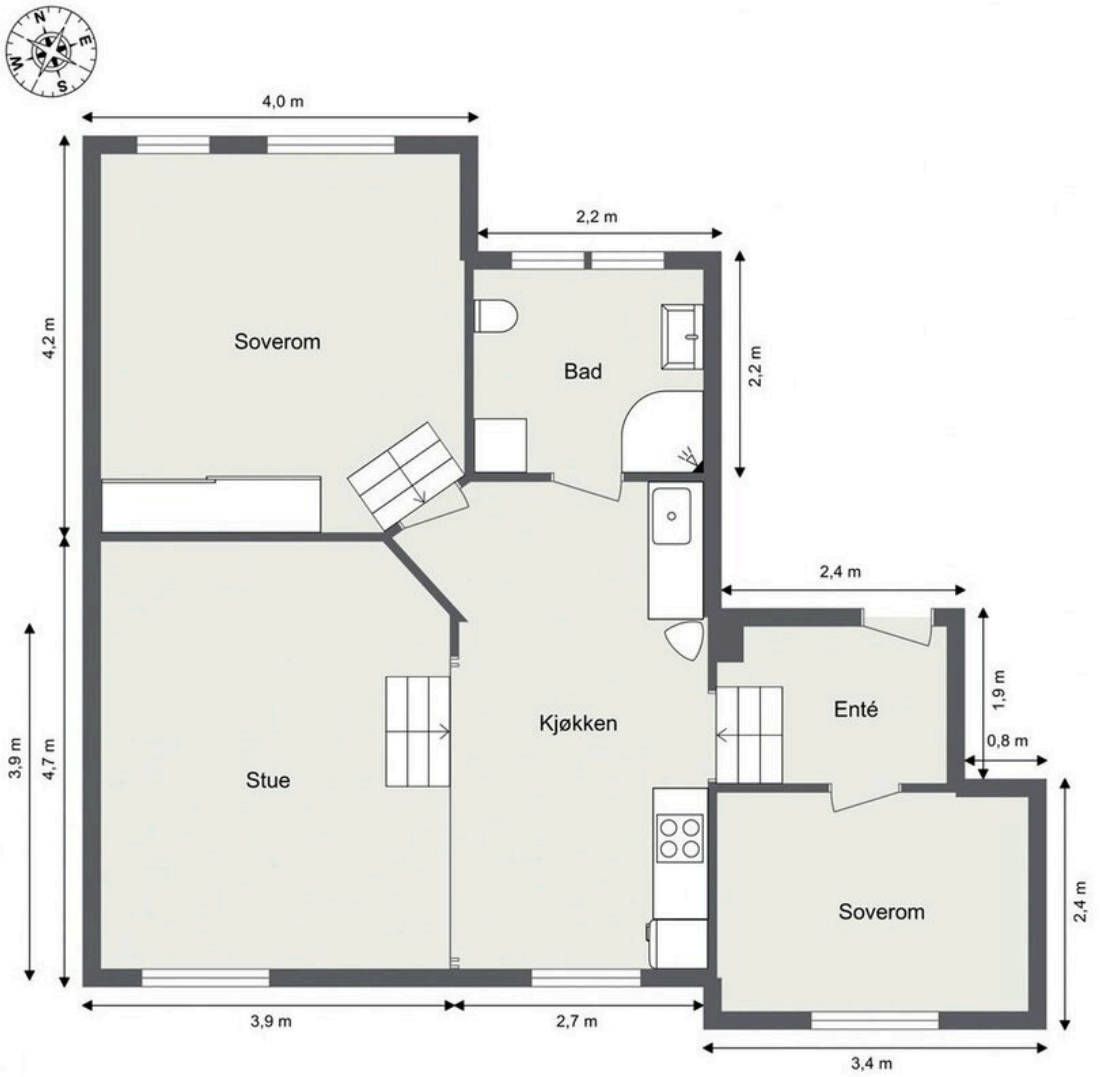
Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	83 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. 2 eksterne boder.
Total BRA: 9 kvm.


N
E
S
W
4,0 m
2,2 m
4,2 m
2,2 m
Soverom
Bad
2,4 m
1,9 m
0,8 m
Enté
3,9 m
4,7 m
Stue
Kjøkken
Soverom
2,4 m
3,9 m
2,7 m
3,4 m
























YAYOI KUSAMA
YAYOI KUSAMA




YAYOI KUSAMA
YAYOI
KUSAMA
无限点
TOKYO
1998







Informasjon

Marcus Thranes gate 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0207/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 167 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 35 i Marcus Thranesgate 8-20 Borettslag, org.nr. 885495982

Selgere
Tor Mikkel Bjørnstad
Kine Rognli Skare

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)
185 618,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 935 618,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 944 906,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 954 206,- (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
1915

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. 2 eksterne boder.
Total BRA: 9 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
Leiligheten inneholder entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer leiligheten 2 eksterne boder.

Standard
Stue
Stuen er boligens naturlige samlingspunkt – romslig, lys og luftig med en takhøyde på hele 2,8 meter. Store vinduer med dype karmer slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet særpreg. Planløsningen er åpen og sosial, og stue og kjøkken er smart inndelt med nivåforskjell og halvvegg som skaper naturlige soner. Her er det plass til stor hjørnesofa, spisebord og annet møblement.

Kjøkken
Kjøkkenet er stort og funksjonelt, med integrerte hvitevarer: stekeovn, platetopp, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Innredningen har glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum og ventilator med kullfilter. Automatisk vannstopper og komfyrvakt. Midtpunktet i rommet er en stilren peisovn – perfekt for kalde kvelder og lun stemning.

Bad
Lekkert og stort baderom med moderne uttrykk og vindu som gir naturlig lys. Her er det gulvvarme, downlights i taket og mekanisk ventilasjon. Innredningen består av dusjhjørne med glassdører, servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet ble totalrenovert i 2014 av Inoventio AS.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom med mange bruksmuligheter. Det romslige hovedsoverommet vender ut mot den rolige mot bakgården og byr godt med oppbevaringsmuligheter i plassbygd skyvedørsgarderobe. Boligens andre soverom passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har også god plass til seng og garderobe.

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

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

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier av leiligheten, tre ledd tilbake, rehabiliterte baderommet i forbindelse med oppdeling av leilighet til to seksjoner i 2013/2014. Vi har ikke kjennskap til arbeidene utover dokumentasjonen tilgjengelig i boligmappa.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier av leiligheten, tre ledd tilbake, rehabiliterte baderommet i forbindelse med oppdeling av leilighet til to seksjoner i 2013/2014. Vi har ikke kjennskap til arbeidene utover dokumentasjonen tilgjengelig i boligmappa.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier av leiligheten, tre ledd tilbake, rehabiliterte baderommet i forbindelse med oppdeling av leilighet til to seksjoner i 2013/2014. Vi har ikke kjennskap til arbeidene utover dokumentasjonen tilgjengelig i boligmappa.

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: Tidligere eier av leiligheten, tre ledd tilbake, rehabiliterte det elektriske anlegget i forbindelse med oppdeling av leilighet til to seksjoner i 2013/2014. Vi har ikke kjennskap til arbeidene utover dokumentasjonen tilgjengelig i boligmappa. Forrige eier 2 ledd tilbake fikk montert nye stikk og opplegg for taklamper. Og forrige eier skiftet dimmere, vedlagt dokumentasjon i boligmappa. Vi erstattet en dimmer som ikke funket i vår eiertid.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll utført av lokalt el-tilsyn den 5.5.21 uten noen påviste avvik. Tilsynsrapport følger i boligmappa.

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: Utført rørfornying i regi av borettslaget i 2020. Utført av HTV Rørfornying AS.

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

Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier av leiligheten, tre ledd tilbake, pusset opp og delte opp en seksjon til to seksjoner i 2013/2014. Arbeidet ble utført av Totaltek Oslo AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll utført av lokalt el-tilsyn den 5.5.21 uten noen påviste avvik.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget rehabiliterte fasaden høsten 2020 via Wettergren Fasade AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i regi av borettslaget vinter/vår 2023, ikke opplyst om utslag i leiligheten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Murpuss og maling har sprukket opp på enkelte overflater, særlig overgang mellom tak og vegg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Murpuss og maling har sprukket opp på enkelte overflater, særlig overgang mellom tak og vegg.

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 har blitt avdekket rotter ved borettslaget, da først og fremst ved søppelbøttene. Ved dugnad vår 2025 ble det gravd ned et gjerde bak søppelkassene og det har blitt satt opp rottefeller. Etter vår kjennskap har det ikke vært noe problem siden.

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? Salgsoppgave 2024: BRA-i/BRA
Total: 74/83

Byggemåte

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:

Moderne leilighet i eldre gård. Gården er i mur/betongkonstruksjon. Leiligheten har 2 soverom, bad, kjøkken og stue. Leiligheten ble pusset opp og delt fra naboleiligheten i 2014 og søkt fradelt i 2016.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall: 2018.

Dører: Ytterdør i malt tre med kikkehull og sikkerhetslås.

Pipe og ildsted: Mursteinspipe fra byggeår med peisovn på kjøkken.

Innvendige trapper: Lakkert tretrapp til stue og soverom og steintrapp fra entre. Trappene skal etter dagen byggeregler ha rekkverk/håndløper.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:
Det er avvik: Mindre sprukket fug. Det er påvist mindre sprang (høydeforskjeller) fra en flis til den neste på ca. 1,5mm, toleransegrensen er 1mm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt 29mm gjennom hele rommet i stue og 26mm i soverom.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom skyldes normalt dårlig feste mot underlaget og kan medføre at flis løsner og at fuger sprekker opp.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Innvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Oppvarming

Felles varmtvann i kjeller.

Nyere skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstallert fortløpende. Sikringsskap med automatsikringer fra 2014. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen. Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.

Naturlig ventilasjon med ventiler på tak/vegg eller lufting via vinduer.

Rør-i-rør system besiktiget i rørskap. Kurser er ikke merket.Stoppekran i rørskap. Skapet er montert på bad.

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast. Det opplyses at det har vært rørfornying i regi av borettslag i 2020.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 561,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, nedbetaling av fellesgjeld, dugnadstillegg, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- Lånekostnader avdrag: kr 268,-
- Avdrag IN-lån: kr -2 858,-
- Renter IN-lån: kr 1 568,-
- Avdrag IN-lån: kr 2 988,-
- Felleskostnader: kr 4 068,-
- Lånekostnader renter: kr 778,-
- Renter IN-lån: kr -1 500,-
- Dugnadstillegg: kr 100,-
- Internett Nextgentel: kr 149,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 461 659,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 846 634,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 885495982. Borettslaget består av 46 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Utdrag fra innkalling og protokoll til årsmøte 2025:

5.1 Oppgradering av vv. bereder
Vedtak: Gamle varmtvannsberedere oppgraderes til smarte varmtvannsberedere. Det monteres smart styring på de som beholdes.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Uteareal
Vedtak: Ønske om å utvikle bakgården med inntil kr. 200.000kr. Vedtas etter vurdering fra styret med bakgrunn i fremlagt plan utarbeidet av landskapsarkitekt.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Oppussing av trappeoppganger
Vedtak: Styret ønsker beboernes syn på å renovere oppganger. Styret går i gang med kartlegging av lånekostnader og potensielle aktører for å se nærmere på saken.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Etablere smørebod/sykkelverksted
Vedtak: Det etableres rom for smøring av ski og sykkelverksted, med en kostnadsramme på kr. 20.000.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Siden generalforsamlingen 2024 har styret avholdt 4 styremøter og brukt totalt 400 timer på arbeid for borettslaget. Listen under gir et bilde av hvilke oppgaver styret har jobbet med i perioden. Utover dette har styret daglig dialog via chat og håndterer større og mindre saker. Dialog med beboere går jevnlig via Facebook og epost.

Økonomi:
Felleskostnader har blitt justert under prisstigning. Hovedtrekk fra årsregnskapet er høyere kostnader enn budsjettert. Høyt kostnadsnivå generelt gjør at styret har fulgt den økonomiske situasjonen tett gjennom året. Oppsummert er styret fornøyd med den økonomiske situasjonen, og borettslaget er på vei til å bygge en sunn økonomisk reserve i tråd med anbefalinger fra UBSL.

Skadedyrbekjempelse:
Styret har videreført avtale med Pelias om skadedyrbekjempelse. Feller er utplassert i bakgård og kjellere, og styret mottar regelmessige rapporter fra Pelias. Det har vært problemer knyttet til skadedyr i året som har gått. Utbedringer ble iverksatt på dugnad og underveis og ser ut til å ha bedret situasjonen. Styret følger saken og ber om at beboere melder inn dersom rotter blir observert.

Forsikringssaker:
Styret har fulgt opp mindre forsikringssaker, primært i kategorien vannskader. I forbindelse med dette vil styret sterkt anmode om at beboere lukker og åpner egen stoppekran årlig som preventivt vedlikehold, og at stoppekraner installeres dersom de ikke finnes fra før. Det har ikke vært noen større saker i inneværende periode

Prosjekter:
Sykkelskur har fått en oppgradering med flere dører for å bedre adkomst, Styret håper dette vil gjøre det enklere og mer oversiktlig. Viktig her at det kun oppbevares sykler som benyttes i sykkelskuret. De som bruker sykkel sjelden oppfordres til å lagre disse i kjeller.

Nytt ventilasjonsanlegg i nr. 8 er installert og det er utført service på øvrige anlegg.

Uteområder, Vi har gjort mindre arbeider for å bedre bakgården og det er kjøpt inn noen nye møbler.

Tagging, Styret har registrert en del tagging på bygget. Dette forsøkes fjernet fortløpende. Det er vurdert å sette dette ut. men grunnet god kunnskap i styret håndteres dette nå internt inntil videre.

Ny leverandør er valgt på internett. Her fikk vi ned prisen med ca. 10kr. pr. enhet pr. mnd. og stor hastighetsøkning.

Prosjekter fremover:
Oppgradering av bakgård, Styret vil innhente en landskapsarkitekt for å komme med anbefalinger på løsninger som kan bedre bakgården ytterligere. Her kommer styret til å søke støtte fra Miljøfondet.

Det er lagt en plan for utskiftning av varmtvannstanker for å redusere vedlikeholdsbehov og energiforbruk. Her har styret hentet inn støtte fra Enova på kr. 100.000. Totalt vil utskifting og konvertering til smarte beredere lande på kr. 400.000

Pågående tiltak hos naboer:
Nabo i Sandakerveien 17 har et pågående toetasjes utbyggingsprosjekt i sin bakgård. Planene ligger offentlig tilgjengelig hos Plan og bygningsetaten sine nettsider. Bygget vil bli på høyde med dagens garasjebygg.

Øvrig:
Styret minner om at fellesarealer skal holdes fri for eiendeler og annet, dette gjelder spesielt i trapper og andre rømningsveier. Det er på tredje året observert at andelseiere har tatt seg til rette med oppbevaring på utsiden av bodarealene eller i trappeoppganger. Dette er ikke tillatt og de det gjelder anmodes om å fjerne tingene. Kortvarig oppbevaring av eiendeler i vaskerommene i hver kjeller har unntaksvis blitt akseptert ifm. oppussing eller flytting, styret skal orienteres. I hvert tilfelle. Styret har videreført avtale med firma om issikring av tak i vinterhalvåret. Styret minner andelseierne om å melde inn saker og observasjoner som gjelder borettslaget, både mtp. sikkerhet men også felles interesser.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Styreleder opplyser pr. 12.08.2025:

Pågående/planlagte prosjekter i laget?
- Hageprosjekt, beplantning i plantekasser - løpende. Bytte av v.v beredere -på vent grunnet lekkasje på vannledning inn. Kostnadene for dette vil avgjøre om v.v beredere er gjennomførbart i år.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
- Nei.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
- Iht. kpi

Har det vært observert skadedyr i borettslaget tidligere?
-Ja, under kontroll, avtale med Pelias som går faste runder og har feller utplassert.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
2 - Medlem i Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 185 618,-pr. 12.08.2025

Lånenummer: 12116680880, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.08.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 12.08.2025: 4 189 229
Andel av saldo: 15 197
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2033)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 660 075
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 334 369
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16362662633, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.08.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101

Saldo per 12.08.2025: 7 441 576
Andel av saldo: 170 422
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2050)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Fellesformue
Kr 23 856,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 914 593,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 302 511,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
For å ha hund eller katt i borettslaget kreves skriftlig godkjenning fra styret. Nærmere bestemmelser om dyrehold er omtalt i husordensreglene som er vedlagt salgsoppgaven.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90757391

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 245 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.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger på populære Torshov!

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til mange hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Kort vei er det også til Akerselva, som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Her har du flotte tur- og treningsområder året rundt.

Treningsmuligheter finnes i kort avstand med sentre som Myrens Sportssenter på Torshov, Fitness24Seven på Storo og SATS Ringnes Park og Sagene. I tillegg er det flott å løpe eller gå tur i nærområdet – Voldsløkka og grøntdragene i nærheten er perfekte for en aktiv hverdag. Det er også enkel tilgang til Oslomarka via trikk nr. 11 til Kjelsås.

Det er svært gode dagligvaretilbud i nærområdet. I nærheten finner du Bunnpris, Rema 1000 og Coop Extra i gangavstand, som gir god variasjon i utvalg og priser. I Ringnes park ligger også en stor Meny-butikk for deg som ønsker et enda bredere sortiment og ferskvaredisk.

Området er kjent for sitt rike utvalg av kaféer, restauranter og kulturtilbud. Torshov får stadig flere spennende tilbud, og det er kort vei til populære bydeler som Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. På Soria Moria finner du blant annet konsertscener, barer, restauranter og teater, samt det populære HVASKJER med sine fire barer, retro spillehall og vedfyrt grillrestaurant.

I tillegg finner du koselige kafeer og spisesteder som Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus Pizza, Los Tacos, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza – mange med hyggelig uteservering om sommeren. Vi fremhever spesielt Bruun-Larsen som en lokal favoritt både sommer og vinter.

I nærheten ligger også det velkjente Strøm-Larsen, kjent i hele Oslo for sine førsteklasses kjøttvarer.

Et lite bakeri – Bakeri De Jean – ligger også i nærheten og byr på svært gode brød og boller - perfekt for helgekaffen. Vi må også nevne nabolagsbakeriet Frida Bakeri!

Offentlig kommunikasjon er svært god. Det er kun få minutter å gå til trikk 11, 12 og 18 som går hvert 5. minutt til blant annet sentrum, Grünerløkka, Storo og Grefsen. Bussrute 20 tar deg til Majorstuen og Skøyen, mens bussrute 30 går til BI Nydalen og Bygdøy. Flybussen og Flybussekspressen har også holdeplasser i gangavstand.

Her får du aldri problemer med å komme deg rundt til andre områder i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for boligblokk datert 1918. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for

at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Vannklosetter, datert 1920
- Forandringsarbeid, datert 1983
- Oppdeling av leilighet i 1.etasje til to bruksenheter, datert 2016
- Utskifting av vinduer, datert 2020

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

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

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/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående saker i nærheten:
Saksnr: 202315257
Saken gjelder Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Vogts gate 28 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202457899

Marcus Thranes gate 13 - Montering av solceller på tak
Saksnummer: 202212556

Vogts gate 10 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202457564

Vogts gate 31 E - Bruksendring av areal i 1. etasje fra næring til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202554740

Oskar Braatens gate 14 - Riving av garasje
Saksnummer: 202101714

Vogts gate 26 - Oppføring av boligbygg
Saksnummer: 202020274

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/167:
12.12.2001 - Dokumentnr: 77709 - Erklæring/avtale
Bruksrett til anlegg og vedlikehold av ledn.m.v.
Best.om vedlikehold.
Best.om utbedring.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren
for Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2003 - Dokumentnr: 32526 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1916 - Dokumentnr: 900140 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:161

04.05.1982 - Dokumentnr: 504640 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:421

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 48 684,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 358,- 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 17. august 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Marcus Thranes gate 20

Marcus Thranes gate 20

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**4 min** 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	**4 min** 0.3 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**8 min** 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**10 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**18 min** 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**10 min** 0.8 km
Hersleb videregående skole	**20 min**

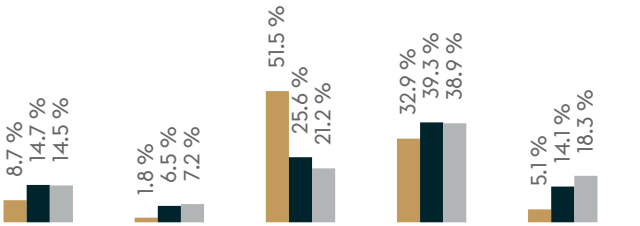
Offentlig transport

Vogts gate Linje 28	**2 min** 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	**3 min** 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	**15 min** 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**24 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.6 km

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	**2 min** 0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	**3 min** 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-... 69 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To...	2 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

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

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

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

Tilstandsrapport

Leilighet høy 1.etg
Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 167
Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 15.07.2025 **Rapportdato:** 15.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-2023 **Referansenummer:** OF1530

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Medansvarlig

Eirik H. Brynhildsen
Uavhengig Takstingeniør
eirik@staverntaksering.no
476 22 733

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Moderne leilighet i eldre gård. Gården er i mur/betongkonstruksjon. Leiligheten har 2 soverom, bad, kjøkken og stue. Leiligheten ble pusset opp og delt fra naboleiligheten i 2014 og søkt fradelt i 2016.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet høy 1.etg

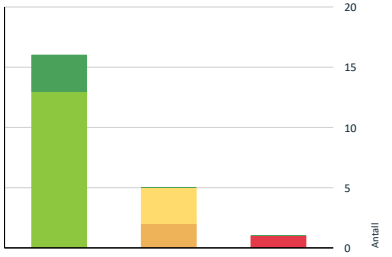
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

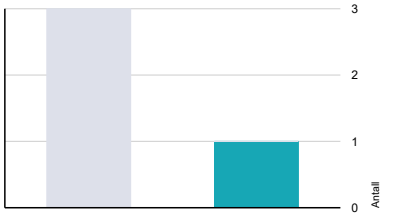
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten boder i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.
Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.
Det er ikke flyttet på tyngre gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier.
Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringsdato.
Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet høy 1.etg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er avvik:

Mindre sprukket fug. Det er påvist mindre sprang (høydeforskjeller) fra en flis til den neste på ca 1,5mm, toleransegrensen er 1mm

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

det ble ved stikkprøver målt 29mm gjennom hele rommet i stue og 26mm i soverom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom skyldes normalt dårlig feste mot underlaget og kan medføre at flis løsner og at fuger sprekker opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET HØY 1.ETG

Byggeår
1915

Kommentar
Leiligheten ble skilt ut 2016

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2014	Ombygging	Leiligheten ble skilt ut fra større leilighet og rehabilitert i 2013/2014. Ferdigattest gitt 2016

UTVENDIG

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Dører

Ytterdør i malt tre med kikkehull og sikkerhetslås.



INNVENDIG

Overflater

Gulv: Laminat i stue og soverom, flis i gang og bad. Vegger: malte plater og malt mur, flis på bad. Himling: malt betong og malte plater. mindre sår/merker på overflater. Noe sprekker i puss i himling på soverom. En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

etasjeskiller i betong. Registrerte høydeforskjeller på gulv antas å ha opphav i ujevn støp

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

det ble ved stikkprøver målt 29mm gjennom hele rommet i stue og 26mm i soverom.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår med peisovn på kjøkken



TG 3 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til stue og soverom og steintrapp fra entre. Trappene skal etter dagen byggeregler ha rekkverk/håndløper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avvikene må rekkverk/håndøper monteres for trapper. Kjøper oppfordres til å selv vurdere om dette er en god estetisk løsning.

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Innvendige dører



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Pent baderom med varmekabler i gulv og downlights i himling. Baderom er utstyrt med dusjhjørne med glassdører, servant med underskap, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Badet opplyses revet og rehabilitert 2014 av Inoventio AS. Flislagt gulv med fall til sluk. Høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk er 2,2cm. Membran er synlig i sluket, Protan banemembran. Det er mekanisk ventilasjon og tilluft via dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt innvendig tak. Det er påvist mindre sprang (høydeforskjeller) fra en flis til den neste på ca 1,5mm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre sprukket fug. Det er påvist mindre sprang (høydeforskjeller) fra en flis til den neste på ca 1,5mm, toleransegrensen er 1mm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

fuge på nytt. Sprang kan ikke utbedres.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom skyldes normalt dårlig feste mot underlaget og kan medføre at flis løsner og at fuger sprekker opp.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med mindre avvik i krav til fallforhold. Det er ikke påvist sprekk i fuger eller løse flis, bom utgjør foreløpig ikke ett problem. Det er opplyst at gulvet har banemembran, om fug eller flis sprekker opp skal det da være mulig å ta opp flisen og lime/fuge den på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, oppgitt å være protan banemembran på gulv og ardex membran på vegger.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

dusjhjørne med glassdører, servant med underskap, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, til luft under døren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det åpnet inspeksjonsluke og det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er 8% i inspeksjonsluke og resultat mot dusjsone er under 7% og dermed ikke målbart.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, ovn, platetopp, micro, oppvaskmaskin og ventilator med kullfilter. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Det er noen hakk i benkeplate.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med antatt kullfilter

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk direkte fra kokesonen, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system besiktiget i rørskap. Kurser er ikke merket.Stoppekran i rørskap. Skapet er montert på bad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast. Det opplyses at det har vært rørfornying i regi av borettslag i 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på tak/vegg eller lufting via vinduer.
Prinsipp for ventilasjon av bygning: luftskiftet forårsakes av vindtrykket og den termiske oppdriften man får på grunn av temperaturforskjellen ute og inne (skorsteinsvirkning).
Forurenset inneluft trekkes ut gjennom avtrekkskanaler fra de mest forurensede rommene (kjøkken, WC, bad, vaskerom) og føres opp med utløp over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Eldre bygg var mindre tette enn dagens bygg og ble ofte oppført uten ventiler for tilluft. Tettheten kan endre seg over tid ettersom bygget pusses opp. Når vinduer en gang skal skiftes kan det anbefales å montere vinduer med tilluftsventiler.

TG 1 Varmtvannstank

felles varmtvann i kjeller. vedlikeholdes av boligselskap

TG 1 Elektrisk anlegg

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 verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Nyere skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende.
Sikringsskap med automatsikringer fra 2014. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen. Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.
Anlegget er ikke ytterligere vurdert da dette er utenfor takstmannens fagområde. Ingen kjente pålegg.
Varmekabler i gang og på bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Norsk takst

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
Det ble gjort større arbeider på el-anlegget i 2014.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det har vært el-tilsyn i 2021, el-arbeider utført etter denne tid har samsvarserklæring.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



TG 0 Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 20084-2023 Befaringsdato: 15.07.2025 Side: 14 av 21

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget er inndelt i separate brannceller. Det er sentralt varslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet høy 1.etg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74			74	
Kjeller		9		9	
SUM	**74**	**9**			
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Mindre elektriker arbeid og rørfornying i regi av borettslag

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er målt ca 2,3m takhøyde på bad 2,4 på kjøkken, 2,8 i stue og soverom

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet høy 1.etg	74	0

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	167		0	245.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marcus Thranes gate 20

Hjemmelshaver
Marcus Thranesgate 8-20 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARCUS THRANESGATE 8-20 BORETTSLAG	885495982			Birkelund Nora Bratteteig, Lie Simen Kahrs

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
35

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Torshov er et levende strøk velegnet for den som tiltrekkes av Oslos pulserende byliv, og samtidig behøver nærhet til gode rekreasjonsmuligheter. Leiligheten har en attraktiv, urban og sentral beliggenhet. Området har meget god tilgang til kollektivtrafikk, restauranter og forretninger. Torshovparken og andre friområder ligger også i umiddelbar nærhet. Dette gir mange muligheter for herlige søndagsturer eller en sykkeltur langs Akerselva. For den litt mer aktive finner man også fotballbane, volleyballbaner, lekeplass og treningssentre i nærheten.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata og Akersgata til Thor Olsens gate i Sankt Hanshaugen. Ta Fredensborgveien til Maridalsveien. Følg Maridalsveien og Uelands gate til Fv161 i Bydel Sagene. Marcus Thranes Gate 20

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Pent opparbeidet tomt

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2024	
2	04.03.2024	
3	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 167
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OF1530

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørnstad, Tor Mikkel	9578-5995-4-3056453	2025-07-08 15:30:37
Skare, Kine Rognli	9578-5997-4-1439140	2025-07-08 12:50:47

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
8. jul. 2025

Oppdragsnummer
29-0207/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marcus Thranes gate 20, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Tor Mikkel Bjørnstad, Kine Rognli Skare

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2024

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: 90757391
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier av leiligheten, tre ledd tilbake, rehabiliterte baderommet i forbindelse med oppdeling av leilighet til to seksjoner i 2013/2014. Vi har ikke kjennskap til arbeidene utover dokumentasjonen tilgjengelig i boligmappa.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier av leiligheten, tre ledd tilbake, rehabiliterte baderommet i forbindelse med oppdeling av leilighet til to seksjoner i 2013/2014. Vi har ikke kjennskap til arbeidene utover dokumentasjonen tilgjengelig i boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier av leiligheten, tre ledd tilbake, rehabiliterte baderommet i forbindelse med oppdeling av leilighet til to seksjoner i 2013/2014. Vi har ikke kjennskap til arbeidene utover dokumentasjonen tilgjengelig i boligmappa.

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?

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier av leiligheten, tre ledd tilbake, rehabiliterte det elektriske anlegget i forbindelse med oppdeling av leilighet til to seksjoner i 2013/2014. Vi har ikke kjennskap til arbeidene utover dokumentasjonen tilgjengelig i boligmappa. Forrige eier 2 ledd tilbake fikk montert nye stikk og opplegg for taklamper. Og forrige eier skiftet dimmere, vedlagt dokumentasjon i boligmappa. Vi erstattet en dimmer som ikke funket i vår eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført av lokalt el-tilsyn den 5.5.21 uten noen påviste avvik. Tilsynsrapport følger i boligmappa.

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: Utført rørfornying i regi av borettslaget i 2020. Utført av HTV Rørfornying AS.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier av leiligheten, tre ledd tilbake, pusset opp og delte opp en seksjon til to seksjoner i 2013/2014. Arbeidet ble utført av Totaltek Oslo AS.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kontroll utført av lokalt el-tilsyn den 5.5.21 uten noen påviste avvik.

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget rehabiliterte fasaden høsten 2020 via Wettergren Fasade AS.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i regi av borettslaget vinter/vår 2023, ikke opplyst om utslag i leiligheten.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Murpuss og maling har sprukket opp på enkelte overflater, særlig overgang mellom tak og vegg.

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

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

Beskriv: Murpuss og maling har sprukket opp på enkelte overflater, særlig overgang mellom tak og vegg.

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

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

Beskriv: Det har blitt avdekket rotter ved borettslaget, da først og fremst ved søppelbøttene. Ved dugnad vår 2025 ble det gravd ned et gjerde bak søppelkassene og det har blitt satt opp rottefeller. Etter vår kjennskap har det ikke vært noe problem siden.

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? Salgsoppgave 2024: BRA-i/BRA Total: 74/83

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0207/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Skare, Kine Rognli	2025-07-08	Bjørnstad, Tor Mikkel	2025-07-08
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Skare, Kine Rognli		bankID Bjørnstad, Tor Mikkel	

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

Boligopplysninger:

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag	**Vår ref.:**	45/35	**Fødselsdato eier:**	10.06.1990
Marcus Thranes gate 20	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	08.06.1994
0473 OSLO	**Eiere:**	Kine Rognli Skare, Tor Mikkel Bjørnstad		
Organisasjonsnr: 885 495 982	**Andelsnr:**	35		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 561**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lånekostnader avdrag	268
	Avdrag IN-lån	-2 858
	Renter IN-lån	1 568
	Avdrag IN-lån	2 988
	Felleskostnader	4 068
	Lånekostnader renter	778
	Renter IN-lån	-1 500
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	100
	Internett Nextgentel	149

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	185 618	Gjeld siste årsoppg.:	187 872
Klient ajourf. lån:	16 111 431,04	Klient gj. s. årsoppg.:	12 131 853

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12116680880, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 12.08.2025: 4 189 229

Andel av saldo: 15 197

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2033)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 660 075

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 334 369

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16362662633, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 101

Saldo per 12.08.2025: 7 441 576

Andel av saldo: 170 422

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2050)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Espen Krosby

Adresse: Marcus Thranes gate 20

Boligopplysninger:

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag	**Vår ref.:**	45/35	**Fødselsdato eier:**	10.06.1990
Marcus Thranes gate 20	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	08.06.1994
0473 OSLO	**Eiere:**	Kine Rognli Skare, Tor Mikkel Bjørnstad		
Organisasjonsnr: 885 495 982				

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted:	0473 OSLO
Telefon:	Mob.: 90515611
E-post:	espenkrosby@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 12.08.2025

Utestående saldo:	**0**		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	187 872	Andre inntekter:	1 668
Annen formue:	23 856	Utgifter:	10 841		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	293 706
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	35

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1915
Gårds/bruksnr:	225/167
Bygningstype:	LB
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90757391

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˜		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Borettslaget har IN-ordning på lån 1211.66.80880.

Styret minner om infoskriv til nye andelseiere som følger med i megleropplysningene.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag	**Vår ref.:**	45/35	**Fødselsdato eier:**	10.06.1990
Marcus Thranes gate 20	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	08.06.1994
0473 OSLO	**Eiere:**	Kine Rognli Skare, Tor Mikkel Bjørnstad		

Organisasjonsnr: 885 495 982

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Informasjons pakke til nye andelseiere i Marcus Thranes Gate 8-20 Borettslag.

Dette dokumentet er en sammenslåing av 3 dokumenter: Et infoskriv til beboere som inneholder generell nyttig informasjon om brannalarmer, nøkler osv. En kopi av husordensreglene. Instruksjoner for bruk og plassering av betjening av rømmningsvinduer.

Contents

Informasjons pakke til nye andelseiere i Marcus Thranes Gate 8-20 Borettslag..... 1
Informasjon til beboere i Borettslaget Marcus Thranes gate 8-20..... 1
HUSORDENSREGLER FOR MARCUS THRANES GATE 8-20 BORETTSLAG..... 4
Betjening og plassering av rømmningsvinduer..... 7

Informasjon til beboere i Borettslaget Marcus Thranes gate 8-20

Velkommen til borettslaget. Her følger litt informasjon om borettslagets som alle beboere bør kjenne til. Har du spørsmål eller innspill ta kontakt med styret. Saker blir som hovedsak tatt opp på generalforsamling i mai hvert år.

Kontaktinformasjon

Borettslaget har en Facebook-side som kan brukes til å informere andre beboere, samt andre henvendelser. Gruppen heter «Borettslaget Marcus Thranes gate 8-20».

Vi oppfordrer beboere til å bruke styrets e-post, mtg820@gmail.com, hvis dere har spørsmål eller henvendelser.

Med vennlig hilsen

Styret MTG8-20

29.10.2020

Porttelefon

Borettslaget har et porttelefonssytem med ringepanel med beboerliste ved nummer 8. Listen oppdateres regelmessig. Ta kontakt med styret dersom du opplever at ditt navn ikke kommer på listen i løpet av rimelig tid.

Brannalarmer

Hvis du utløser brannalarmen vil det først gå et forvarsel i kun din leilighet. Dette varer i 2 minutter før brannalarmen utløses i alle leiligheter. Brannalarmen er ikke koblet til noen sentral og brannvesenet blir ikke automatisk varslet.

Hvis det bryter ut brann i din leilighet, forsøk om mulig å slukke på stedet. Om dette ikke er mulig, forlat leiligheten og lukk døren og alle vinduer. Dersom ikke brannalarmen allerede er utløst kan brannalarmen utløses manuelt ved hjelp av de røde boksene ved sidene av kontrollpanelene i oppgang 10-20. Brannvesenet varsles per telefon til 110

Hvis alarmen går; lukk vinduer og dører i din leilighet og forlat bygningen. Kontrollpanelet i hver etasje vil vise hvilken oppgang alarmen har gått i. Oppsøk oppgangen og forsøk å få kontakt med beboer i leiligheten det gjelder for å bekrefte alarmen. Dersom du ikke umiddelbart får kontakt med beboer i relevant leilighet, ring brannvesenet 110.

Hvis du ved et uhell har utløst brannalarmen må du gjøre følgende: Gå ned til første etasje i din oppgang og følg instruksene på panelet for å utsette alarmen. Gå umiddelbart videre til oppgang 10 og panelet som er montert der, og følg instrukser for nullstilling. Alle systemnøkler i borettslaget har tilgang til oppgang 10. Det er kun på panelet i oppgang 10 dere får nullstilt alarmen. Etter alarmen er nullstilt, er det viktig og lufte ut leiligheten slik at alarmen ikke går igjen når den kobles til systemet igjen etter noe tid.

Dersom du pusser opp i leiligheten må sensor beskyttes for støv da dette kan utløse alarmen eller ødelegge sensoren. Det er ikke lov å koble fra brannalarmsensorer uten at dette skjer i samråd med styret.

Ved feilkoder (pipelyd på alarmpanel i oppgangen) må styret kontaktes (ikke kvitter ut feilmelding etc.).

Utleie

Utleie i borettslag er regulert ved lov, i vedtektene og i husordensreglene. Korttidsutleie (AirBnB osv.) er regulert i lov, og styret har i samråd med USBL gitt føringer for dette i husordensreglene.

Langtidsutleie er regulert ved lov og vedtekter og må som hovedregel søkes om. Styret ser i dag at det er flere langtidsleietakere som ikke er registrert hos USBL. Av hensyn til sikkerheten til beboere og bygningsmasse ved ulykker og skade, skal utleie meldes inn til USBL.

Søppel

Borettslaget har søppelskur i hver ende av bakgården. Disse er ikke forbeholdt separate oppganger, så dersom det er fullt i søppelcontainerne i det ene skuret, skal søppel kastes i det andre søppelskuret.

Hvis man har større mengder avfall som for eksempel papp etter oppussing eller innflytting, skal dette kastes ved gjenvinningsstasjon. Den nærmeste gjenvinningsstasjonen er Bentsehjørnet gjenbruksstasjon som ligger 600meter opp Sandakerveien.

For øvrig oppmuntrer vi alle til å bruke kommunens avfallsordninger. Returpunkt for glass og metall finnes i krysset Vogts gate/Ring 2. Lyspærer og liknende kan returneres på Rema 1000, og i tillegg kan alt returneres på Bentsehjørnet.

Stengekraner

Det skal være stengekraner i alle leiligheter, dette er beboers ansvar.

Det er hovedstengekraner for hver oppgang i kjelleren ved varmtvannsberederen. Planlegger du å stenge vannet i kjelleren, selv i bare en halvtime i forbindelse med rørarbeid i egen leilighet, ta kontakt med styret for å koordinere dette. I tillegg skal det henges opp lapper i oppgangen en dag eller to i forkant, og eventuelt varsler på borettslagets Facebook-side.

Fellesarealer

Borettslaget vårt baserer seg i stor grad på at vi gjør ting selv, for å holde kostnadene nede. Vi oppfordrer alle til å ta vare på utemøblementet vårt og å rydde opp søppel ved behov.

Hvis noen beboere har ting de har lyst å gjøre med/i fellesarealene, så er vi positive til dette, men send styret en mail om dette først.

Nøkler

Beboere har tre nøkler til inngangsdørene. Nøkkel til egen leilighet besørger beboer selv. Elektriske brikker til porttelefonsystemet ordnes av styret. Systemnøkler til fellesarealer blir sendt til beboer av borettslagets låsesmed. Dersom det er behov for nøkler, må beboer henvende seg til styret.

HUSORDENSREGLER FOR MARCUS THRANES GATE 8-20 BORETTSLAG

1. **Generelt**
   Husordensreglene omhandler en del av en enkelte andelseiers rettigheter og plikter i borettslaget. Husordensreglene tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø i borettslaget. De er viktige for fellesskapet, og brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseierens forpliktelser.

2. **Ro i leilighetene**
   Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leiligheten fra mellom kl. 23.00 og kl. 06.00

   Støyende aktiviteter som bruk av slagdrill, hammer og lignende kan likevel bare gjøres mellom kl. 07.00 og kl. 21.00 på hverdager og mellom kl 11.00 og kl. 18.00 i helger. Skal slikt arbeid foregå over en viss tid, bør naboene varsles f. eks. ved et enkelt oppslag.

3. **Fellesarealer**
   Låsing av dører og lukking av vinduer i fellesarealer, orden i ganger etc.
   Inngangsdørene skal være låst og vinduer i fellesarealer skal være lukket. Det samme gjelder dører til kjellere. Det er alle beboeres plikt å sørge for at dette overholdes.

   Ski, kjekler, sykler, etc. eller ting som skal kastes, skal ikke settes i borettslagets fellesarealer. Sportsutstyr settes i boder eller oppbevares hos den enkelte. Ting eierne ikke lenger ønsker, kastes umiddelbart eller oppbevares hos den enkelte til borettslaget leier container eller den enkelte har tid til bortkjøring.

   Feilplasserte gjenstander kan fjernes uten forvarsel.

4. **Søppel**
   Husholdningsavfall kastes i søppelholdere. Avfallet må pakkes forsvarlig inn. Større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å få fjerne, jf. forrige punkt.

Styret i Marcus Thranes gate 8-20 borettslag

5. **Ansvar**
   Borettslaget eller borettslagets forsikringer vil dekke utgifter ved skader og slitasje i fellesarealer som skyldes vanlig bruk, hendelige uhell eller lignende. Dersom skaden skyldes hærverk eller grov uaktsomhet, kan den ansvarlige pålegges å dekke utgiftene. Et eksempel på det siste kan være vannskade som skyldes rørleggerarbeid utført av amatører.

6. **Dyrehold**
   For å ha hund eller katt i borettslaget kreves skriftlig godkjenning fra styret. Generelt for dyrehold gjelder:
   - All avføring fra dyret skal fjernes (samles i pose).
   - Dyr skal ikke etterlates i leilighet eller på balkong.
   - Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
   - Hunder skal ikke ha en skremmende eller aggressiv oppførsel.

   Styret kan kreve dyret fjernet dersom det forekommer vesentlig brudd på reglene ovenfor.

   Av helsemessige grunner henstilles beboere å ikke mate måker, duer, eierløse katter mv. For å unngå rotter i hus og nærområde skal det heller ikke legges ut eller henges opp fuglemat på fellesområder.

7. **Ta hensyn til naboene**
   Det henstilles til beboere å gi beskjed til nærmeste naboer når man skal ha større fester. Grilling med kull på borettslagets fellesveranda og beboers private balkonger er ikke tillatt.

8. **Utleie**
   Leie reguleres av burettslagslova og beboere plikter å følge denne loven. Langtidsleie skal søkes om hos USBL og registreres der. Styret gjør imidlertid et unntak for korttidsleie som totalt ikke overskrider 5 uker per kalenderår. Dette er ikke søknadspliktig, men skal meldes styret pr e-post av sikkerhetshensyn.

9. **Kommunikasjon**
   Offisiell kommunikasjon fra USBL/styret til andelseiere skal sendes per post til eiers registrerte adresse. Dette gjelder f. eks. innkalling til generalforsamling, endringer i fellesutgifter etc.

   Generell informasjon fra styret til beboerne vil bli gitt via borettslagets Facebook-side, opphengte lapper i fellesarealer og evt. Lapper i postkassene. Dette gjelder f. eks. informasjon om dugnad og andre aktiviteter i borettslaget.

   Direkte kommunikasjon mellom beboer/andelseier og styret foregår via styret sin e-post: mtg820@gmail.com

Betjening og plassering av rømmningsvinduer



Vedtekter

for

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag org nr 885 495 982

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. mars 2003,
sist endret den 6. mai 2004

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Marcus Thranesgt. 8-20 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Boligbyggelaget Usbl m/datterselskaper rett til å eie inntil 16 av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig

forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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.

(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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget 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 også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, inntil 2 andre medlemmer og minst 2 varamedlemmer for styremedlemmene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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.

(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 laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 tyve 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2025

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
I bakgården

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - I bakgården

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppgradering av vv. bereder
- 5.2 Uteareal
- 5.3 Oppussing av trappeoppganger
- 5.4 Etablere smørebod/sykkelverksted
- 5.5 Gym

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonoraret i BRL har ikke vært justert på mange år. Styret har lagt ned mye tid for å ta tak i nye og gamle saker for å komme frempå. Styret ønsker en positiv utvikling av BRL, men da dette krever mye tid bør det også kompenseres deretter. I dag utfører styret de fleste oppgaver, For å redusere tidsbruk i styret kunne man satt bort, Vaktmester oppgaver, snømåking, plenklipping, fjerning av tagging og generelt vedlikehold. Dette anslås til å ha en langt høyere kostnad og kanskje lengre responstid enn det å beholde ett aktivt styre og øke honoraret. Styret ønsker en økning til kr. 200.000. Styret tror også dette vil gjøre at rekrutteringen til styret blir noe enklere slik at vi unngår eksternt styre som anslås til en langt høyere kostnad for brl.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av vv. bereder

Det er behov for oppgradering av deler av anlegget. Noe er ok. Styret anbefaler å skifte ut det som er dårlig og oppgradere med smarte vv. beredere. Det anbefales også å montere smart styring på de som beholdes. Estimert kostnad. kr. 400.000 minus 100.000 i støtte fra Enova.

Styret mener dette bør prioriteres snarlig da alder på beredere begynner å bli kritisk.

Forslag til vedtak: Gamle varmtvannsberedere oppgraderes til smarte varmtvannsberedere. Det monteres smart styring på de som beholdes.

5.2 Uteareal

Ønske om å utvikle bakgården med inntil kr. 200.000kr. Hva er ikke bestemt, men det er tenkt flere soner, belegningsstein, beplantning o.l. før gjennomgang med landskapsarkitekt. Noe vil kanskje kunne bli søkt om støtte fra bomiljøfond.

Plan for arbeidene presenteres på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Vedtas etter vurdering fra styret med bakgrunn i fremlagt plan utarbeidet av landskapsarkitekt.

5.3 Oppussing av trappeoppganger

Styret ønsker beboernes syn på å renovere oppganger.

BRL har ikke penger på bok til å gjøre dette og må i så fall øke belåningen til BRL. Dette gir ikke stort utslag på felleskostnadene. men noe vil det bli. Estimert kostnad. 1,5Mnok.

Forslag til vedtak: Styret går igang med kartlegging av lånekostnader og potensielle aktører for å se nærmere på saken.

Styrets innstilling: Styret ønsker godkjenning til å utforske disse mulighetene

5.4 Etablere smørebod/sykkelverksted

Fra beboere er det ønske om etablering av smøre rom for ski og sykkelverksted.

Forslag til vedtak: Det etableres rom for smøring av ski og sykkelverksted, med en kostnadsramme på kr. 20.000.

Styrets innstilling: Styret ser positivt på dette innspillet og anbefaler å se på denne med en kostnadsramme på inntil kr. 20.000.

Forslag til vedtak er at det etableres plass i kjeller i nr. 10 til dette.

5.5 Gym

Enkelt treningsrom i kjeller.

Forslag til vedtak: Dersom sak 5.4 vedtas, kan det også etableres et enkelt treningsrom i kjeller.

Styrets innstilling: Må kombineres med Sykkel/smørebod eller utgå.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Espen Krosby (2024-2026)
Styremedlem, Robin Englund (2024-2026)
Styremedlem, Ida Turnes (2024-2025)
Varamedlem, Marta Magnus (2024-2025)
Varamedlem, Ingrid Hunstad Kalstad (2024-2025)
Varamedlem, Vetle Springgard (2024-2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

1 Styre plass står for valg.

Ida har meldt ønske om forlengelse.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

2-3 vararoller er på valg

Vetle og Marta har meldt ønske om forlengelse

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**952 882**	**445 678**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	914 593	1 425 490
Tilbakeføring av avskrivning	21 308	21 308
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 253 568	-868 145
Endringer i andre langsiktige poster	319 528	-71 450
B. Årets endring disponible midler	**1 861**	**507 204**
C. Disponible midler	**954 743**	**952 882**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 019 469	1 085 113
Kortsiktig gjeld	-64 726	-132 232
C. Disponible midler	**954 743**	**952 882**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 417 597	3 347 054	3 482 939	3 468 833
Sum leieinntekt		**3 417 597**	**3 347 054**	**3 482 939**	**3 468 833**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	25 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**25 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 442 597**	**3 347 054**	**3 482 939**	**3 468 833**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	14 100	14 100	28 200
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	21 308	21 308	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		283 351	302 515	320 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	164 593	130 760	134 000	149 760
Kommunale avgifter/renovasjon		461 299	383 060	430 000	527 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	0	5 000	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	28 828	1 928	25 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	8	617 859	181 835	436 000	661 360
Revisjonshonorar		6 394	6 106	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		128 006	121 446	128 000	133 000
Andre honorar	9	30 378	31 873	22 000	23 000
Kontorkostnad		2 973	0	0	4 000
TV/bredbånd		87 832	84 036	88 000	95 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		124	76	0	500
Kontingent og gaver		13 800	13 800	14 000	14 000
Forsikring		260 015	242 678	244 000	300 000
Andre kostnader	10	24 958	6 150	9 000	33 000
Sum kostnad		**2 245 817**	**1 646 670**	**1 970 100**	**2 486 820**
Driftsresultat før IN		**1 196 780**	**1 700 383**	**1 512 839**	**982 013**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		373 444	331 209	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 570 224**	**2 031 593**	**1 512 839**	**982 013**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		70 637	41 422	0	0
Rentekostnad		726 267	647 524	690 497	679 502
Netto finansposter		**655 630**	**606 102**	**690 497**	**679 502**
Årsresultat		**914 593**	**1 425 490**	**822 342**	**302 511**
Overført til/fra annen egenkapital		914 593	1 425 490	0	0
SUM OVERFØRINGER		**914 593**	**1 425 490**	**0**	**0**

Balanse 2024 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	32 892 144	32 892 144
Andre driftsmidler	4	133 178	154 486
Sum anleggsmidler		**33 025 322**	**33 046 630**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		2 334	0
Kundefordringer		57 001	0
Forskuddsbetalte kostnader		47 537	44 613
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		912 597	1 040 501
Sum omløpsmidler		**1 019 469**	**1 085 113**
SUM EIENDELER		**34 044 790**	**34 131 743**

Balanse 2024 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 146 757	6 232 164
Sum opptjent egenkapital		**7 146 757**	**6 232 164**
Sum egenkapital	**11**	**7 151 357**	**6 236 764**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	12 131 854	13 385 422
Borettsinnskudd		10 228 100	10 228 100
IN nedbetalt fellesgjeld	12	4 468 754	4 149 226
Sum langsiktig gjeld		**26 828 708**	**27 762 748**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 159	0
Leverandørgjeld		41 943	125 770
Påløpne renter		3 779	5 996
Annen kortsiktig gjeld		13 845	466
Sum kortsiktig gjeld		**64 726**	**132 232**
Sum gjeld		**26 893 434**	**27 894 980**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 044 790**	**34 131 743**
Pantstillelser	13	26 828 708	27 762 748

Sted:_____ Dato:_____

Espen Krosby
Styreleder

Ida Turnes
Styremedlem

Robin Englund
Styremedlem

45 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag Org. nr 885495982

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 034 460	1 956 204
3619 Dugnadstillegg	12 600	55 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	82 248	82 248
3650 Innkrevde felleskostn. renter	721 524	641 955
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	566 764	611 447
Sum	**3 417 597**	**3 347 054**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Salg av transformatorer	25 000	0
Sum	**25 000**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Leilighet i eget eie	Porttelefoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 568 770	323 374	319 625
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 568 770	323 374	319 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	186 447
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 568 770	323 374	133 178
Årets avskrivninger :	0	0	21 308
Anskaffelsesår :	2003	2003	2016
Antatt levetid i år :			15

Laget består av 46 andeler.
Bdorettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige, polisenummer 90757391.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 2030 kvm. G.nr 225, b.nr160,161,162,164,165,166,og 167 i Oslo Kommune, og utgjør 5.862.378 kr av byggets verdi.

45 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag Org. nr. 885495982

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	75 875	73 800
6362 Skadedyrutryddelse	13 966	13 547
6364 Matteleie	27 325	21 900
6391 Snømåking/strøing/feiing	23 052	0
6392 Containerleie/tømming	24 075	19 689
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	299	1 824
Sum	**164 593**	**130 760**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6490 Andre leiekostnader	0	5 000
Sum	**0**	**5 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	358
6540 Inventar	14 290	0
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	11 246	1 570
6552 Driftsmateriell	3 292	0
Sum	**28 828**	**1 928**

Konto 6540 gjelder kostnader til utemøbler fratrukket tilskudd fra Usbls Bomiljøfond.

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	84 176
6602 Vedlikehold VVS	70 690	0
6603 Vedlikehold elektro	18 844	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	12 999	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	39 360	19 663
6619 Dugnadsutbetaling	0	13 800
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	36 922	47 470
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	4 651	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	849
6648 Vedlikehold dører og porter	30 783	3 279
6663 Vedlikehold ventilasjon	383 611	12 598
Sum	**617 859**	**181 835**

Konto 6613 gjelder kostnader for sykkelskur fratrukket tilskudd fra Usbls Bomiljøfond

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

Noter årsregnskap 2024 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	30 378	25 263
6730 Teknisk honorar	0	6 610
Sum	**30 378**	**31 873**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler inngått med Usbl som avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere,
viderefakturert eiendomsskatt, dugnadsutbetalinger, arbeid med innkallinger og endring av felleskostnader.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	9 498	3 513
7719 Møter, div. styret	6 207	0
7770 Betalingskostnader	1 458	1 207
7772 Omkostninger inkasso	0	840
7773 Omkostninger innkreving	2 371	805
7790 Miljøgebyr Oslo Kommune	5 000	0
7795 Husleietap	424	-216
Sum	**24 958**	**6 150**

45 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag Org. nr. 885495982

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	**4 600**	**0**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 232 164	914 593	7 146 757
Sum opptjent egenkapital	**6 232 164**	**914 593**	**7 146 757**
Sum egenkapital	**6 236 764**	**914 593**	**7 151 357**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og refinansiering	
Lånenummer:	**16362662633**	**12116680880**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2009
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	8 770 000	19 439 185
Lånesaldo 01.01:	7 632 916	5 752 505
Avdrag i perioden:	125 320	1 128 247
Lånesaldo 31.12:	**7 507 596**	**4 624 258**
Saldo 5 år frem i tid:	6 762 269	2 175 623
Andelssaldo 01.01:	0	4 149 226
Innbetalt IN i perioden:	0	692 972
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	373 444
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 468 754**
Sum pantegjeld for lån:	**7 507 596**	**9 093 012**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116680880	1	352 690	352 690
	1	308 221	308 221
	1	283 248	283 248
	1	263 833	263 833
	2	230 562	461 124
	4	225 003	900 012
	3	222 264	666 792
	3	216 706	650 118
	2	213 886	427 772
	1	196 002	196 002
	1	51 108	51 108
	1	47 400	47 400
	1	15 939	15 939
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362662633	1	359 516	359 516
	1	244 946	244 946
	1	235 676	235 676
	1	230 149	230 149
	2	206 023	412 046
	1	189 325	189 325
	1	176 311	176 311
	1	171 934	171 934
	2	166 348	332 696
	1	165 323	165 323
	1	164 649	164 649

Langsiktig gjeld

1	164 298	164 298
6	154 027	924 162
10	150 402	1 504 020
4	148 501	594 004
1	145 886	145 886
6	144 757	868 542
2	142 974	285 948
1	134 120	134 120
1	131 030	131 030
1	73 012	73 012

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	16 600 608
Innskuddskapital	10 228 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**26 828 708**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**32 892 144**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 10 228 100,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som panteslkkerhet.

Resultat og balanse med noter for Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Styreleder	Espen Krosby (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Robin Englund (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Ida Turnes (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Marcus Thranesgate 8-20 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marcus Thranesgate 8-20 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 452DG-9TCQD-SX1E1-4BD37-8VLBN-9KA8T

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 452DG-9TCQD-SX1E1-4BD37-8VBRN-9KA8T

Årsmelding 2024 - Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Espen Krosby
Styremedlem, Robin Englund
Styremedlem, Ida Turnes
Varamedlem, Marta Magnus
Varamedlem, Ingrid Hunstad Kalstad
Varamedlem, Vetle Springgard

Styret i Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 885495982

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag består av 46 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90757391. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av elektrisk anlegg
- Kontroll av vv. beredere
- Kontroll av brannalarmanlegg
- Kontroll av avfallshåndtering
- Kontroll av preventivt skadedyrarbeid

Styrets arbeid

Årsmelding 2024 Marcus Thranes Gate 8-20 Borettslag

Siden generalforsamlingen 2024 har styret avholdt 4 styremøter og brukt totalt 400 timer på arbeid for borettslaget. Listen under gir et bilde av hvilke oppgaver styret har jobbet med i perioden. Utover dette har styret daglig dialog via chat og håndterer større og mindre saker. Dialog med beboere går jevnlig via Facebook og epost.

Økonomi: Felleskostnader har blitt justert under prisstigning. Hovedtrekk fra årsregnskapet er høyere kostnader enn budsjettert. Høyt kostnadsnivå generelt gjør at styret har fulgt den økonomiske situasjonen tett gjennom året. Oppsummert er styret fornøyd med den økonomiske situasjonen, og borettslaget er på vei til å bygge en sunn økonomisk reserve i tråd med anbefalinger fra UBSL.

Tvister: Det finnes pt ingen pågående tvister.

Skadedyrbekjempelse: Styret har videreført avtale med Pelias om skadedyrbekjempelse. Feller er utplassert i bakgård og kjellere, og styret mottar regelmessige rapporter fra Pelias. Det har vært problemer knyttet til skadedyr i året som har gått. Utbedringer ble iverksatt på dugnad og underveis og ser ut til å ha bedret situasjonen. Styret følger saken og ber om at beboere melder inn dersom rotter blir observert.

Forsikringssaker: Styret har fulgt opp mindre forsikringssaker, primært i kategorien vannskader. I forbindelse med dette vil styret sterkt anmode om at beboere lukker og åpner egen stoppekran årlig som preventivt vedlikehold, og at stoppekraner installeres dersom de ikke finnes fra før. Det har ikke vært noen større saker i inneværende periode.

Prosjekter:

Sykkelskur har fått en oppgradering med flere dører for å bedre adkomst, Styret håper dette vil gjøre det enklere og mer oversiktlig. Viktig her at det kun oppbevares sykler som benyttes i sykkelskuret. De som bruker sykkel sjelden oppfordres til å lagre disse i kjeller.

Nytt ventilasjonsanlegg i nr. 8 er installert og det er utført service på øvrige anlegg.

Uteområder, Vi har gjort mindre arbeider for å bedre bakgården og det er kjøpt inn noen nye møbler.

Tagging, Styret har registrert en del tagging på bygget. Dette forsøkes fjernet fortløpende. Det er vurdert å sette dette ut. men grunnet god kunnskap i styret håndteres dette nå internt inntil videre.

Ny leverandør er valgt på internett. Her fikk vi ned prisen med ca. 10kr. pr. enhet pr. mnd. og stor hastighetsøkning.

Prosjekter fremover:

Oppgradering av bakgård, Styret vil innhente en landskapsarkitekt for å komme med anbefalinger på løsninger som kan bedre bakgården ytterligere. Her kommer styret til å søke støtte fra Miljøfondet.

Det er lagt en plan for utskiftning av varmtvannstanker for å redusere vedlikeholdsbehov og energiforbruk. Her har styret hentet inn støtte fra Enova på kr. 100.000 Totalt vil utskifting og konvertering til smarte beredere lande på kr. 400.000

Nabovarsler: Ingen pågående

Pågående tiltak hos naboer: Nabo i Sandakerveien 17 har et pågående toetasjes utbyggingsprosjekt i sin bakgård. Planene ligger offentlig tilgjengelig hos Plan og bygningsetaten sine nettsider. Bygget vil bli på høyde med dagens garasjebygg.

Øvrig: Styret minner om at fellesarealer skal holdes fri for eiendeler og annet, dette gjelder spesielt i trapper og andre rømningsveier. Det er på tredje året observert at andelseiere har tatt seg til rette med oppbevaring på utsiden av bodarealene eller i trappeoppganger. Dette er ikke tillatt og de det gjelder anmodes om å fjerne tingene. Kortvarig oppbevaring av eiendeler i vaskerommene i hver kjeller har unntaksvis blitt akseptert ifm. oppussing eller flytting, styret skal orienteres. I hvert tilfelle. Styret har videreført avtale med firma om issikring av tak i vinterhalvåret. Styret minner andelseierne om å melde inn saker og observasjoner som gjelder borettslaget, både mtp. sikkerhet men også felles interesser.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - I bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Katrine Kleppang

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonoraret i BRL har ikke vært justert på mange år. Styret har lagt ned mye tid for å ta tak i nye og gamle saker for å komme frempå. Styret ønsker en positiv utvikling av BRL, men da dette krever mye tid bør det også kompenseres deretter. I dag utfører styret de fleste oppgaver, For å redusere tidsbruk i styret kunne man satt bort, Vaktmester oppgaver, snømåking, plenklipping, fjerning av tagging og generelt vedlikehold. Dette anslås til å ha en langt høyere kostnad og kanskje lengre responstid enn det å beholde ett aktivt styre og øke honoraret. Styret ønsker en økning til kr. 200.000. Styret tror også dette vil gjøre at rekrutteringen til styret blir noe enklere slik at vi unngår eksternt styre som anslås til en langt høyere kostnad for brl.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av vv. bereder

Gamle varmtvannsberedere oppgraderes til smarte varmtvannsberedere. Det monteres smart styring på de som beholdes.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.2 Uteareal

Ønske om å utvikle bakgården med inntil kr. 200.000kr. Vedtas etter vurdering fra styret med bakgrunn i fremlagt plan utarbeidet av landskapsarkitekt.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.3 Oppussing av trappeoppganger

Styret ønsker beboernes syn på å renovere oppganger. Styret går igang med kartlegging av lånekostnader og potensielle aktører for å se nærmere på saken.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.4 Etablere smørebod/sykkelverksted

Det etableres rom for smøring av ski og sykkelverksted, med en kostnadsramme på kr. 20.000.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.5 Gym

Dersom sak 5.4 vedtas, kan det også etableres et enkelt treningsrom i kjeller.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt, med 9 stemmer mot.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

1 Styre plass står for valg.

Ida har meldt ønske om forlengelse.

Vedtak:

Valgt ble: Ida Turnes for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

2-3 vararoller er på valg

Vetle og Marta har meldt ønske om forlengelse

Vedtak:

Valgt ble: Vetle Springgard for 1 år.

Valgt ble: Marta Magnus for 1 år.

Valgt ble: Trine Thorkilsen for 1 år.

Protokoll for Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Katrine Løvheim Kleppang (sign.)	15.05.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 10.05.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201604220-4 Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARCUS THRANES GATE 20	Eiendom:	225/167/0/0
Tiltakshaver:	Kristian Rogndal	Adresse:	Christian Michelsens gate 4, 5012 BERGEN
Søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Marcus Thranes gate 20

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201604220			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende snitt			1/14
Plan 1. etasje og kjeller	01-A3-21-001	16.03.2016	1/15

Klageadgang

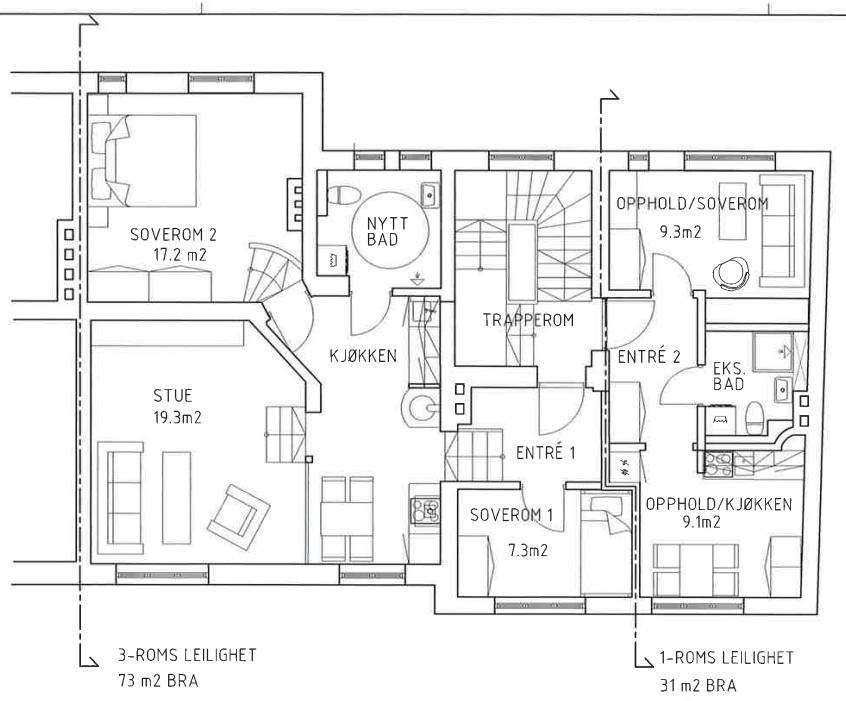
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

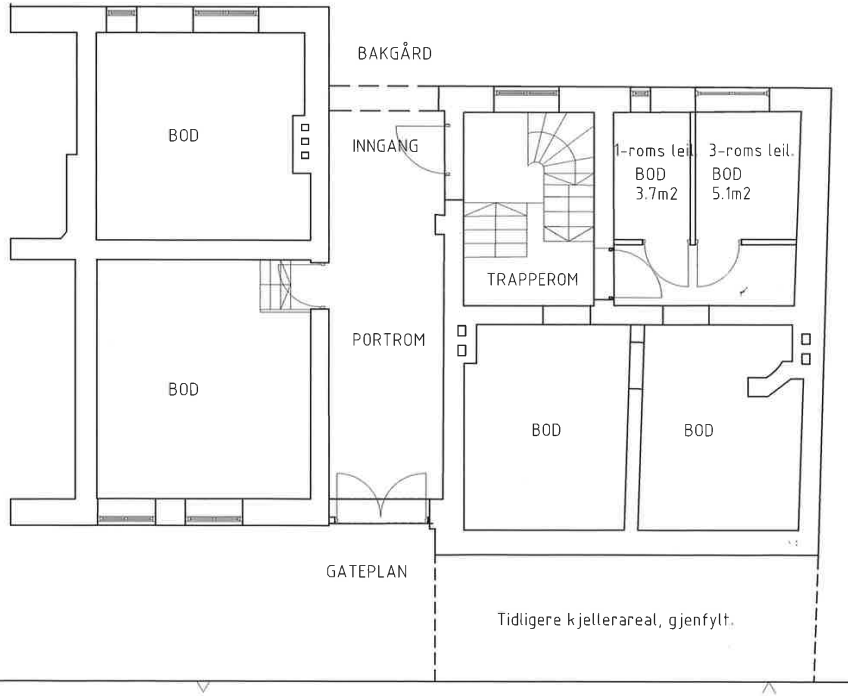
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.05.2016 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Kristian Rogndal, Christian Michelsens gate 4, 5012 BERGEN, kristian@rogndal.no



1. ETASJE



KJELLER

VEDLEGG E-1

SØKNAD I ETT TRINN

KRISTIAN ROGNDAL

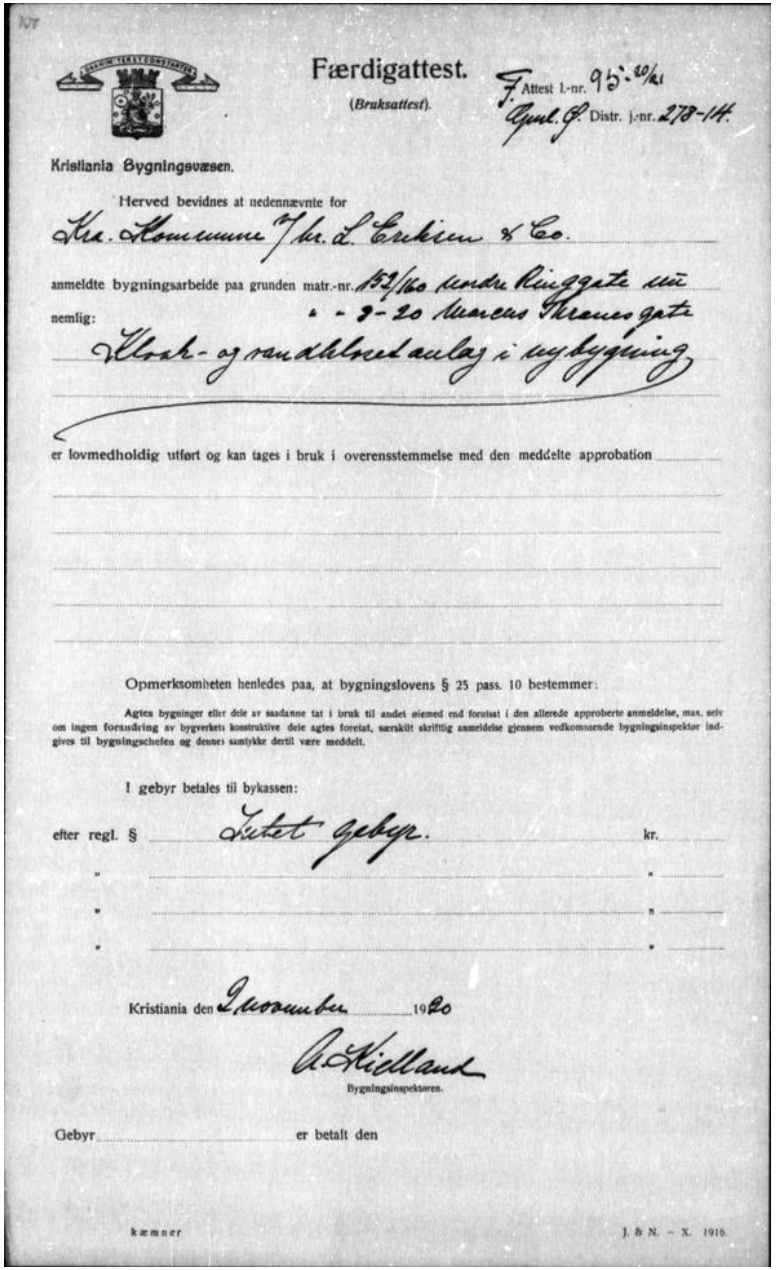
MARCUS THRANES GATE 20

Fradeling av leilighet

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00

PLAN 1. ETASJE OG KJELLER ETTER OMBYGGING

PRO	Tegn.	KPR
KR	TTJ	
Saksnr.	Mål	Dato
6062-00	1:100	16.03.16
Fil:	Tegn.nr.	Rev.
GV\6062\A01 Marcus Thranes gate 20 Saksnr\DWG	01-A3-21-001	-



107

Færdigattest.

(*Bruksattest*).

F. Attest l.-nr. 95-20/21

Gmnl. G. Distr. j.-nr. 278-14.

Kristiania Bygningsvæsen.

Herved bevidnes at nedennævnte for

Kr. Kommune v/ Kr. L. Larsen & Co.

anmeldte bygningsarbeide paa grunden matr.-nr. 152/60 Nedre Ringgate nr.

nemlig: 4 - 2 - 20 Marcus Thranes gate

Klosk- og vandklosettanlæg i ny bygning.

er lovmedholdig utført og kan tages i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbation

Opmerksomheten henledes paa, at bygningslovens § 25 pass. 10 bestemmer:

Agtes bygninger eller dele av saadanne tat i bruk til andet øiemed end forutsat i den allerede approberte anmeldelse, mas. selv om ingen forandring av bygverkets konstruktive dele agtes foretat, særskilt skriftlig anmeldelse gjennem vedkommende bygningsinspektør indgives til bygningschefen og dennes samtykke dertil være meddelt.

I gebyr betales til bykassen:

efter regl. § Fastet gebyr. kr.

" " "

" " "

" " "

Kristiania den 9 November 1920

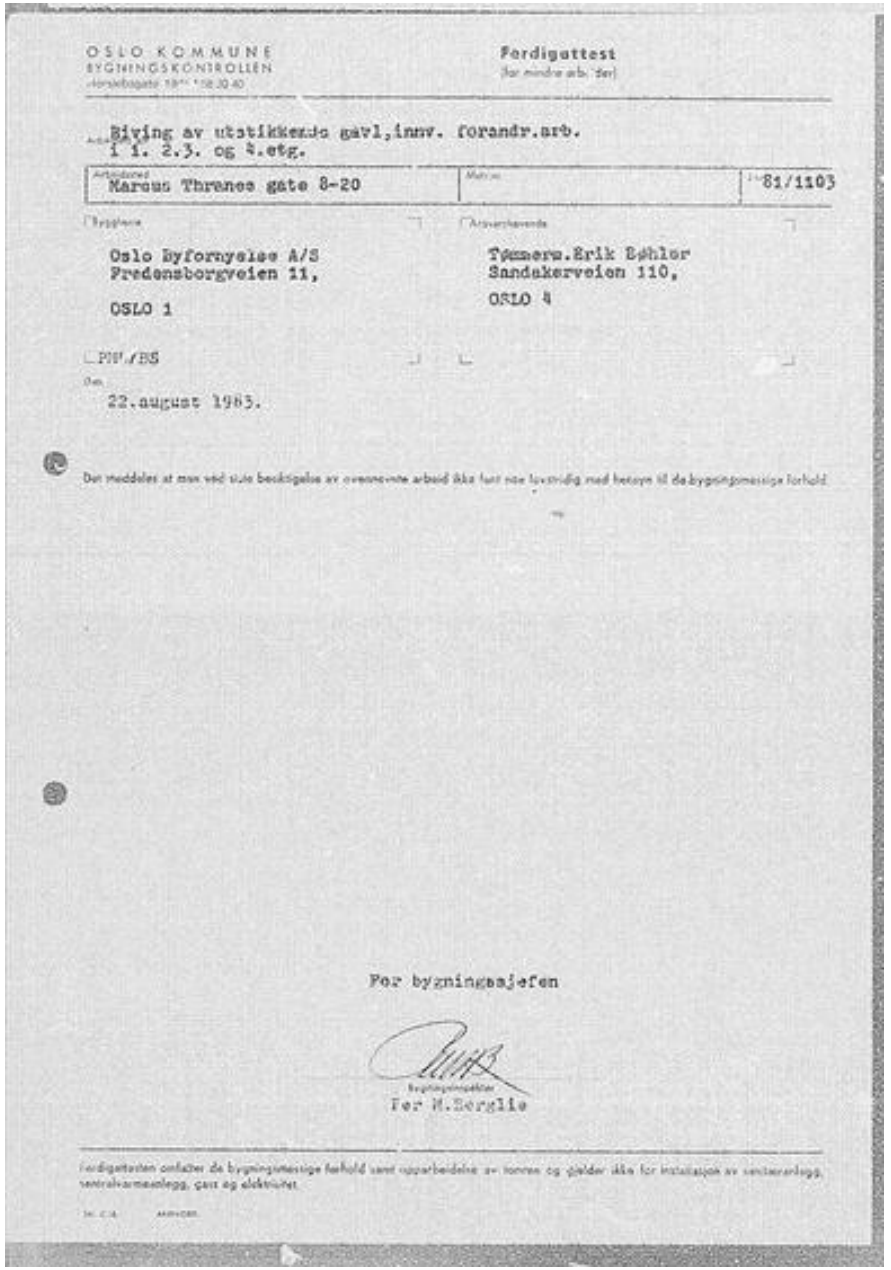
A. Kielland

Bygningsinspektøren.

Gebyr er betalt den

kæmner

J. & N. – X. 1916.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Arbeidsgate 19[illegible] 158 20 40

Ferdigattest
(for mindre arb. 3er)

Arb.: Riving av utstikkende gavl,innv. forandr.arb.
i 1. 2.3. og 4.etg.

Arbeidsstad	Matr.nr.	Løpenr.
Marcus Thranes gate 8-20		81/1103

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Fredensborgveien 11,

OSLO 1

Ansvarshavende

Tømrerm.Erik Bøhler
Sandakerveien 110,

OSLO 4

PNF./BS

Dato

22.august 1983.

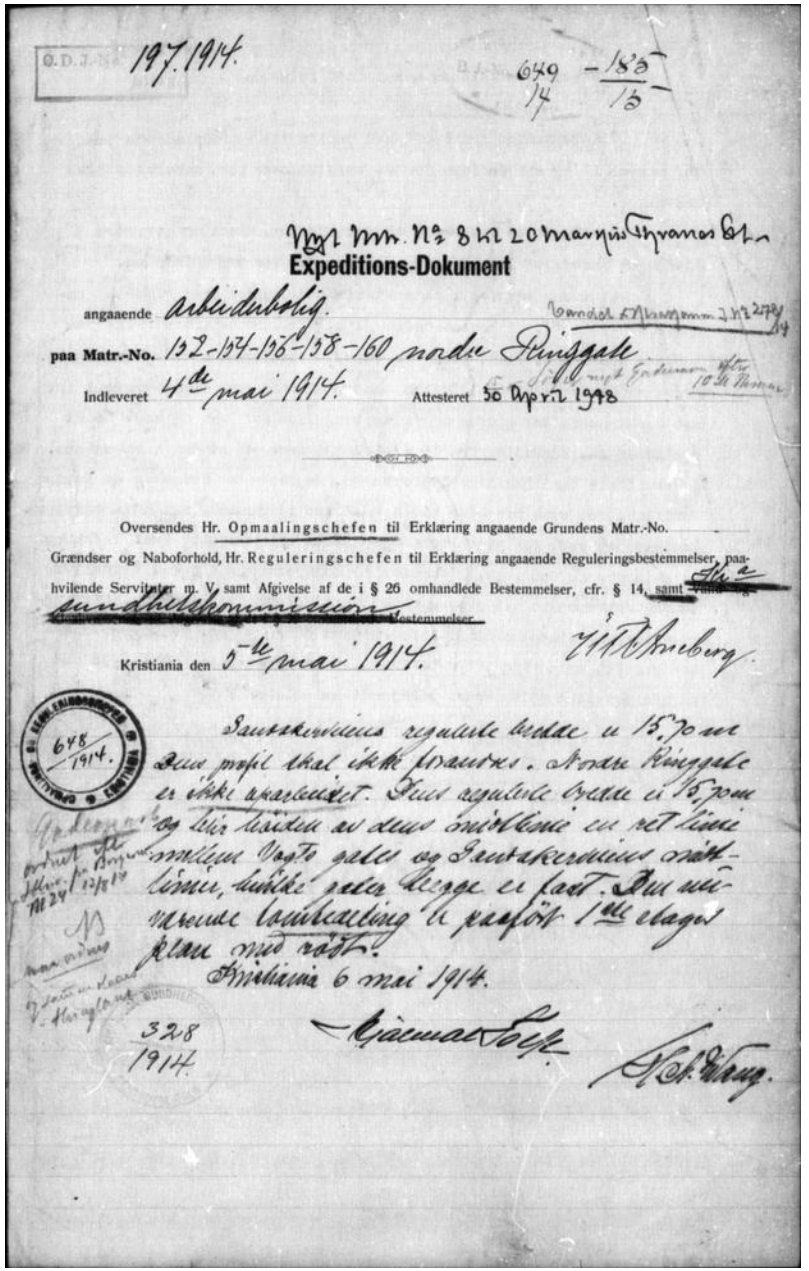
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Byggingsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rørarbeidene av innven og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

Nr. C.A. Arkivert



197. 1914.

649 / 14 – 183 / 15 –

Nyt Nm. Nr 8 12 20 Marquis Thranes Gt.

Expeditions-Dokument

angaaende arbeiderbolig. Vandled. Matr.nr. 2 Nr 277

paa Matr.-No. 132-134-136-138-160 nordre Ringgate.

Indleveret 4de mai 1914. Attesteret 30 April 1918

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

Kristiania den 5-te mai 1914. Ytt. Arneberg.

648 / 1914.

Gadenavn ordnet fr. Byg.-Adr. III 24/1 12/5 19

Nr. maa endres

Gaten maa kaldes Hausmannsgate

328 / 1914

Gjennemgaat Sek. Berg.

Gaardsarbeidets regulerte bredde er 15,70 m. Dens profil skal ikke forandres. Nordre Ringgate er ikke ekspropriert. Dens regulerte bredde er 15,70 m og ligger baaden av denne bestemmelse en ret linie mellem Vogts gate og Gaardsarbeidets østlige linie, hvilke sidder begge er fast. Den nærværende tomtbeskrivelse er godkjendt 1ste etages plans med rødt.

Kristiania 6 mai 1914.

Gjennemgaat Sek. Berg.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Dato: 27.04.2020

Deres ref.: SVEIN TORE HAUGEN | Vår ref.: 201801919-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Annabel Lee | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARCUS THRANES GATE 8 - 20	Eiendom:	225/160/0/0
Tiltakshaver:	MARCUS THRANESGATE 8-20 BORETTSLAG, v/Tom Vidar Johannessen	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS	Adresse:	Vallegata 15B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Marcus Thranes gate 8 - 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av vinduer, mottatt 23.03.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201801919			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		16.01.2018	1/11
Fasade 1		05.02.2018	1/12
Fasade 2		05.02.2018	1/13

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Annabel Lee - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
MARCUS THRANESGATE 8-20 BORETTSLAG, v/Tom Vidar Johannessen, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0207/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Marcus Thranes gate 20 0473 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 167 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no