NORDVIK

Marcus Thranes gate 13

0 soverom | 19 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Marcus Thranes gate 13 - i helhet

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
113	Vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig og arealeffektiv 1-roms, i 5.etg. Vesentlig oppgradert i 2022. Fyring/V.V inkl. Perfekt førstegangskjøp.

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 348 572,-**
Fellesgjeld	**357 482,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 708,-**
BRA-i	**19 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL MARCUS THRANES GATE 13!

En nydelig 1-roms med gode lysforhold, lekre farge- og materialvalg og en svært god utnyttelse av planløsningen. Boligen er godt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger utført i 2022, herunder nytt kjøkken, overflateoppussing av bad, nymalte overflater og nytt gulv.

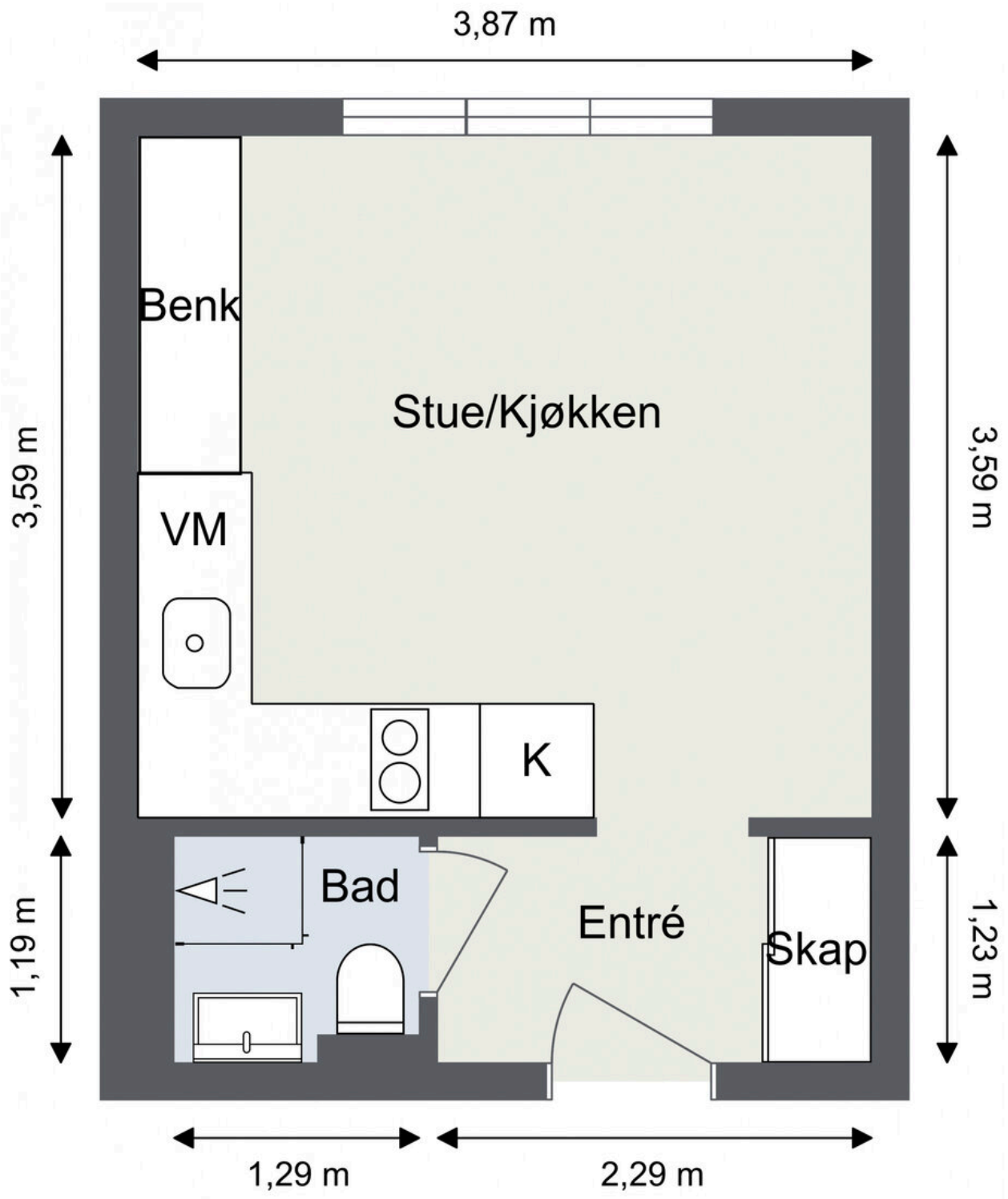
Leiligheten ligger i sin helhet vendt mot bakgård, og er perfekt for deg som ønsker sentrumsnær beliggenhet med kort vei til kollektivtilbud, koselige kafeer, spisesteder og forretninger!

FASILITETER
Innflytningsklar
Arealeffektiv med gode innredningsmuligheter
Kvik-kjøkken i 2022 m/vaskemaskin
Smakfulle material- og fargevalg
Perfekt førstegangskjøp!
Varmtvann og fyring inkl. i fk.
Ingen forkjøpsrett
Fellesvaskeri
IN-ordning, reduser felleskostnaden

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

Tyder














MUNCH












HOKA
HOKA

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0306/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Marcus Thranes gate 13 - i helhet mot bakgård, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 163, snr 53 i Oslo kommune
Andelsnr 52 i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag, org.nr. 919973587

Selger
Oda Ertzeid

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
357 482,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 347 482,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 348 572,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 358 072,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
5

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 19 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 20 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Entré, stue/kjøkken og bad
Total BRA: 19 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde i stue målt under befaringen: 2.62 m.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 1 m².

Standard
ENTRÉ
Leiligheten ligger fint til i 5. etasje. Den innbydende entréen gir et godt førsteinntrykk, med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko i en stor skyvedørsgarderobe. I tillegg medfølger det en kjellerbod som gir ekstra lagringsplass.

Leiligheten fremstår som velholdt og ble pusset opp i 2022, med blant annet nytt kjøkken, nymalte overflater og lekkert laminatgulv i fiskebensmønster. Badet er også modernisert med flis-på-flis, nytt sanitærutstyr og ny baderomsinnredning, samt nye vann- og avløpsrør.

STUE/KJØKKEN
Lyst og trivelig oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning. Stuen har en arealeffektiv planløsning med plass til både spisebord, seng eller sofa og øvrig møblement. Et stort vindu slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære. Overflatene er malt i en nydelig fargetone som gir et harmonisk uttrykk og gjør det enkelt å sette sitt eget preg på rommet. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Det moderne kjøkkenet fra Kvik har stilrene, glatte fronter, kjøkkenplate over benkeskapene og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og estetikk, med gode arbeidsflater og rikelig oppbevaringsplass. Av integrerte hvitevarer finnes stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over stekesonen er det montert kullfilterventilator. Det er også opplegg for vaskemaskin.

BAD
Flott bad med store fliser, gjennomtenkte fargevalg og elektrisk gulvvarme. Badet ble overflateroppusset i 2022 med flis på flis og fikk ny innredning.
Baderomsinnredningen består av servantskap med skuffeseksjon og speilskap med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass. Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Baderommet har fått TG3 grunnet byggeår.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulvene er belagt med laminat i fiskebensmønster. Veggene har sparklete og malte plateoverflater samt pussede og malte murflater.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
Elbil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2022:
- Ny Kvik kjøkkeninnredning. Lagt ny fiskebens laminat. Sparklet og malte vegg- og himlingsoverflater.
- Nye vann og avløpsrør. Pusset opp badet med flis på flis, sanitærutstyr og innredning.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Overflateoppusset flis på flis og ny innredning i 2022 av fagfolk under tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid på utvendig tak og i fellesbod via borettslaget.

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: Elektrosivert installasjon AS Eltilsyn av Elvia 2023.

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

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, kontroll av ventilasjon i hele bygget i regi av borettslaget i september 2024.

Offentlige og private forhold
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, samtaler i borettslaget om mulig plan på å oppgradere vann og avløp. Det er ikke vedtatt noe ennå.

Bygningssakkyndig
Peder V. Aubert

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:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.
- Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking. Vindu med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Innvendige bygningsdeler:
- Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.
- Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i kjøkkenbenk

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.
Det er fremvist dokumentasjon for utført el.-tilsyn, datert 25.04.2023. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.
Samsvarserklæring signert og datert 17.03.2023 er fremvist for følgende arbeider:
Montert komfyrvakt. Opplegg og montering av stikk i stue/kjøkken. Belysning under overskap. Plejd dimmer i stue. Trio i gang. Sepilskap på badet. Montert OV og to nye kurser. Montert kanal i gang for nye kurser til leiligheten.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad - Dokumentasjon bad:
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Varme, ventilasjon, sanitær - Ventilasjon
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggen i stue.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens: Manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Varme, ventilasjon, sanitær - Vannbåren varme
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på røranlegget.
Konsekvens: Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra røranlegget.

Vinduer og ytterdører - Vinduer:
Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og er slitte.
Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens: Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Bad - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Våtrommets tettesjikt er fra før år 2000.
Membranløsningen er ikke kjent. Etter NS 3600 gir vanntett sjikt lagt før 2000 TG 3. Erfaringsmessig er ikke dette en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig.
Årsak: Det vanntette sjiktet er fra før 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsningen.
Konsekvens: Fukt kan trenge gjennom til underliggende/tilstøtende konstruksjoner og gi skader som ikke synes på overflaten.
Utbedring/Tiltak: Våtrommet må rehabiliteres med nytt vanntett sjikt som tilfredsstiller dagens krav.
Kostnadsestimatet er derfor basert på at badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, overflater, etc. Kostnadsestimat: kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad - Hulltaking bad
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

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

Følgende medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme tilknyttet radiator
- Elektrisk gulvvarme på badet

Ventilasjon:
- Mekanisk avtrekk med ventil fra bad og kjøkken
- Tilluft via åpning av vinduer

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3785 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 708,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og oppvarming, tv/internett, renter på felles lån, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles byggforsikring, styrehonorar.

Totale felleskostnader pr. 21.10.26 utgjør kr. 4.707,63,- pr md.
Herav:
- Lån nr: 9820820356; IN lån 1 - Akonto renter: 1.614,63,-
- Lån nr: 9820820356; IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00,-
- Felleskostnader: 2.387,00,-
- Varme: 507,00,-
- TV/internett: 199,00,-

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

Styreleder opplyser i epost pr. 23/10/26:
*Det er ikke noe nytt rundt rør og avløp spesifikt, og trolig vil det ikke skje noe her med det aller første.
*Vi ønsker likevel å påpeke at vi jobber med å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan, hvor vi blant annet vil gjennomføre en energikartlegging. Dette for å få en skikkelig status på bygget vårt, og komme med et forslag på hvordan vi kan holde det vedlike i årene fremover. Første utkast vil bli presentert på neste vårs generalforsamling. Her vil vi komme med forslag til alternative utbedringer og timeline, men dette vil være noe beboerne vil måtte engasjere i årene som kommer.
*I lys av blant annet dette, samt at vi har fått beskjed om ganske store økninger i kommunale avgifter, ser vi oss nødt til å måtte øke felleskostnadene noe fra 01.01.2027. Vi har ikke fastsatt sum for økning, men for at vi skal kunne dekke inn økte kostnader, samtidig som at vi opprettholder en sunn økonomi, ser vi på en potensiell økning på rundt 200-250,- per måned for leilighetene som er 18-22 kvm, og 700-800 for de aller største. Styret jobber nå på spreng med å få reforhandlet avtaler etc., men kommunale avgifter får vi dessverre ikke gjort noe med.

Ny(e) eiere må forvente en økning i fellesutgiftene ved eventuelle vedlikeholdsarbeider.

Borettslaget har et lån med IN-ordning. Ved nedbetaling av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres med 1.614,63,- pr mnd. Som gir totale felleskostnader med 3.093,-, etter dagens lånebetingelser.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Lånet er avdragsfritt frem til 30.09.28. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr. 400,- for denne leiligheten (alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner).

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 695 731,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 2 782 924,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

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

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

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

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

Opplysninger fra styret per e-post:
1) Det jobbes med utarbeidelse av langsiktig vedlikeholdsplan. Dette vil være et utkast til en plan, med våre anbefalinger, men hvert enkelt tiltak må man se nærmere på når de kommer på tidslinjen.

2) Det er ikke planlagt noen låneopptak på nåværende tidspunkt. Det kan hende man ser at dette vil være nødvendig ved gjennomføring av prosjekter i vedlikeholdsplanen, men ingenting er bestemt nå.

3) Ja. Vi ser for oss en økning på et sted mellom 200-800,- per leilighet, avhengig av størrelse, fra 01.01.2027. Dette fordi noen større poster som kommunale avgifter øker kraftig. I tillegg er det viktig å få gjennomført en skikkelig energikartlegging med tilhørende vedlikeholdsplan, samtidig som man opprettholder en sunn økonomi. Styret jobber med å reforhandle nåværende avtaler, men vi ser oss likevel nødt til å øke kostnadene noe.

4) Det er lenge siden det har vært observert skadedyr, og det har ikke vært noe utbredt problem.

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

STYRETS ARBEID:
Styret har i perioden juli 2025–juni 2026 avholdt faste månedlige styremøter, i tillegg til løpende dialog for å håndtere saker og koordinere arbeidet. Gjennom året har styret fulgt opp både større og mindre saker, blant annet en brannalarm med full utrykning, der årsaken ble avklart og nødvendige tiltak iverksatt. Det ble også håndtert utfordringer med mugg i boder, hvor vaktmester ble engasjert for utbedring. Styret takker de berørte beboerne for samarbeidet og tålmodigheten. Samlet sett har styret arbeidet for å følge opp saker fortløpende, samtidig som det ser et forbedringspotensial når det gjelder oppfølging og informasjon til beboerne.

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

Økonomi:
Styret har hatt et tydelig fokus på å styrke borettslagets økonomi og bygge opp en økonomisk buffer. Dette har blant annet medført at mindre presserende vedlikeholdsarbeid er blitt utsatt. Arbeidet har gitt gode resultater, med et årsoverskudd på 454 810 kroner i 2025, betydelig over budsjett og en klar forbedring fra

underskuddet i 2024. Borettslaget har heller ikke hatt behov for å benytte kassekreditt. Styret har også gjennomgått avtaler for å redusere kostnader, blant annet ved å reforhandle vaktmesteravtalen og inngå en ny felles internettavtale med GlobalConnect. Dette har gitt både lavere kostnader og et bedre tilbud til beboerne.

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

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 357 482,-pr. 21.10.2026

Borettslaget har IN-lån, med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Lånet er mulig å løse inn 10 dager før hovedforfall, 30.5 og 30.11, hvert år. Etablering av avtalen koster for tiden kr 5.000, og ønsket innfrielsesbeløp må være betalt til en interimskonto minimum 10 dager før låneforfall. Ved ønske om nedbetaling av fellesgjelden må OBOS kontaktes i god tid før forfall for å inngå avtale om nedbetaling.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208203568
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,42%
Restsaldo 25 750 000,00
Innfrielsesdato: 30.04.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Avdragsfri t.o.m.: 30.09.28

Info andel 52:
Restsaldo: 357 482,00,-
Kapitalkostnader: 1 603,00,-
Avdragsfrihet opphører i september 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Borettslaget har IN-lån, med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Lånet er mulig å løse inn 10 dager før forfall, 30.05 og 30.11, hver år. Etablering av avtalen koster for tiden kr 5 000,-. Ved ønske om nedbetaling av fellesgjelden må OBOS kontaktes i god tid før forfall for å inngå avtale om nedbetaling.

Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 0,-, etter dagens lånebetingelser.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 019,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 454 810,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 104 335,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Vaskeriet skal bare benyttes etter oppsatte tider i Vibbo-appen, og kan kun benyttes av den andelseier som har satt opp vasketid.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Borettslagets husordensregler og vedtekter inneholder ingen begrensninger om dyrehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 90280736

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 597 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Marcus Thranes gate 13 har en svært sentral beliggenhet på Torshov/Øvre Grünerløkka. Her bor du sentralt med kort vei til det meste Oslo har å by på. Nabolaget kan blant annet by på nye Frida, Liminal, Grisen, Espresso house og Kaffebrenneriet som alle er populære caféer og spisesteder. I tillegg er det kort vei til Soria Moria kulturhuset med spennende mat, konserter, stand-up og cocktailbar for å nevne noe. Dette i ekte Torshov-stil med en god atmosfære.

Torshov og Grünerløkka er et urbant strøk med lang historie og sjarm. Dette er et populært boligstrøk med gode kollektiv muligheter, restauranter og forretninger. Friområdene i umiddelbar nærhet gir mange muligheter for herlige søndagsturer. En sykkeltur langs Akerselva er innenfor rekkevidde og for den litt mer aktive finner man fotballbane, aktivitets/treningspark og treningssentre. Området er spekket med variert kulturliv, nisjeforretninger og alt av service og fritidstilbud. Du kan blant annet ta turen til Frida bakery som serverer deilige bakevarer, vinbaren Albatross, Liminal med sin gode mat eller Bruun-Larsen. Anne på landet ligger bare 5 minutter unna som er perfekt å ta lunsjen på søndager!

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

For den treningsglade er det kort vei til Myrens sportssenter med klatrepar som ligger 2 minutters gange fra leiligheten, SATS Ringnes Park ligger også like i nærheten. Ellers finnes det også Fresh Fitness på Sandaker og Sandaker treningssenter. Idrettsparken på Torshov er også veldig populær, med volleyballbane, treningspark, fotballbinge og minigolf.

Shoppingmuligheter på både Storo Storsenter, Sandaker senter eller i nisjebutikker oppover Vogts gate og på Grünerløkka.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker, Rema 1000 og Kiwi. Slakter Strøm-Larsen med sitt store utvalg av råvarer. Døgnåpne Deli de Luca og 7-Eleven ligger rett i nærheten.

Tilbudet av offentlig kommunikasjon er meget godt og avgangene er hyppige. Buss, trikk, t-bane og tog gjør det enkelt å komme seg rundt til alle byens kanter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredningen av bad og wc, datert 24.09.1992.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Marcus Thranes gate 13 - Montering av solceller på tak
Saksnr: 202212556
Tillatelse gitt til montering av solcelleanlegg på flatt tak på 5 etasjes boligblokk på Torshov.

Vogts gate 26 - oppføring av boligbygg
Saksnr: 2025/09104

Mottatt sak: 13.09.2025
Det er gitt rammetillatelse til oppføring av et boligbygg på eiendommen. Nybygget har kjeller, seks etasjer og mesanin, og saltak. Fasadene skal utføres i rød teglstein, murt med røde fuger. Vinduer, dører og andre flater og detaljer skal også utføres i røde nyanser.

Vogts gate 10 - utskifting av vinduer
Saksnr: 2025/15592 (202457564)
Mottatt sak: 22.10.2025
Tillatelse til tiltak gitt 2024 til utskifting av alle vinduer, i Vogts gate 10

Vogts gate 28 - utskifting av vinduer
Saksnr: 2025/15526 (202457899)
Mottatt sak: 22.10.2025
Tillatelse til tiltak gitt 2024 til utskifting av vinduer i Vogts gate 28

Pågående plansak i området:
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnr: 202315257

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/225/163/53:
23.07.1937 - Dokumentnr: 404528 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:163
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2018 - Dokumentnr: 1123455 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/1610

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 950,- 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. 3 625,-.

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 26. oktober 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Marcus Thranes gate 13

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	5 min 0.3 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole		20 min

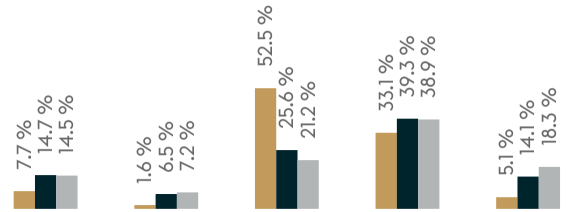
Offentlig transport

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 1.3 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	24 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år)	15 barn	3 min 0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	67 barn	3 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	72 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Hallenhagen	3 min
Sagene skole	3 min
Sagene Squash Senter	5 min
Myrens Sportssenter	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Marcus thranes gate 13, 0473 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 20. oktober 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 21. oktober 2026
Referanse:	14472

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom (bad og vaskerom)	Våtrommets tettesjikt er fra før år 2000. Membranløsningen er ikke kjent. Etter NS 3600 gir vanntett sjikt lagt før 2000 TG 3. Erfaringsmessig er ikke dette en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig.	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 11

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 400 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg o...	Side 11
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggen i stue. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 14
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på røranlegget.	Side 14
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og er slitte.	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2022	Ny Kvik kjøkkeninnredning. Lagt ny fiskebens laminat. Sparklet og malte vegg- og himlingsoverflater. Nye vann og avløpsrør. Pusset opp badet med flis på flis, sanitærutstyr og innredning.

Konklusjon

Bebyggelse
Ettroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1937, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Oda Ertzeid å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		1			
5. etasje	19				
Sum	**19**	**1**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Oda Ertzeid
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Oda Ertzeid

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 225 Bnr: 163 Snr: 53
Tomteareal:	597.3 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Oda Ertzeid
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	52
Aksjeselskap:	Marcus Thranes Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer:	919973587

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1937

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse:

Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp med flis på flis, sanitærutstyr og innredning i 2022. Konstruksjonen for øvrig er av ukjent/eldre dato.

Bad - *Dokumentasjon bad* TG 2

Beskrivelse:	FDV dokumentasjon fra rørlegger er fremvist. Dokumentasjon for øvrig er ikke fremvist.
Vurdering:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 3

Beskrivelse:	Sluk i rustfritt stål. Ukjent/eldre vanntett sjikt.
Vurdering:	Våtrommets tettesjikt er fra før år 2000. Membranløsningen er ikke kjent. Etter NS 3600 gir vanntett sjikt lagt før 2000 TG 3. Erfaringsmessig er ikke dette en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig.
Årsak:	Det vanntette sjiktet er fra før 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsningen.
Konsekvens:	Fukt kan trenge gjennom til underliggende/tilstøtende konstruksjoner og gi skader som ikke synes på overflaten.
Utbedring/Tiltak:	Våtrommet må rehabiliteres med nytt vanntett sjikt som tilfredsstiller dagens krav. Kostnadsestimatet er derfor basert på at badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Bad - *Ventilasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte under døren.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilert front og overskap med speilfront.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Det er fremvist dokumentasjon for utført el.-tilsyn, datert 25.04.2023. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Samsvarserklæring signert og datert 17.03.2023 er fremvist for følgende arbeider: Montert komfyrvakt. Opplegg og montering av stikk i stue/kjøkken. Belysning under overskap. Plejd dimmer i stue. Trio i gang. Sepilskap på badet. Montert OV og to nye kurser. Montert kanal i gang for nye kurser til leiligheten.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse:

Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Åpent ledningsnett i krombelagt kobber. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i kjøkkenbenk. Tilførsel av vann til leiligheten i eldre kobberrør.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil fra bad og kjøkken. Tilluft via åpning av vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggen i stue. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiator.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på røranlegget.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra røranlegget.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* — TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking. Vindu med trelags isolerglass, produsert i 1983.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og er slitte.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* — TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Overflater - Gulv — TG 1

Beskrivelse:	Laminat i fiskebensmønster.

Veggoverflater — TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater — TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.62 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator over platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2022

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Kvik

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør til badet.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	20-10-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	10-10-2026	Mottatt	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

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
23. okt. 2026

Oppdragsnummer
29-0306/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marcus Thranes gate 13 - i helhet mot bakgård, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Oda Ertzeid

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 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, forsikret via borettslag eller sameie

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: Overflateoppusset flis på flis og ny innredning i 2022 av fagfolk under tidligere eier.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid på utvendig tak og i fellesbod via borettslaget.

---

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: Elektrosivert installasjon AS Eltilsyn av Elvia 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke mens jeg har eid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kontroll av ventilasjon i hele bygget i regi av borettslaget i september 2024.

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Samtaler i borettslaget om mulig plan på å oppgradere vann og avløp. Det er ikke vedtatt noe ennå.

---

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: 29-0306/26

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0306/26 . Vår ref.: 2489-1-52 Dato: 21.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Marcus Thranes Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnr:	919973587
Andelseier:	Ertzeid, Oda
Medeier:	
Leilighetsnummer:	52
Adresse:	Marcus Thranes Gate 13, 0473 OSLO
Andelsnummer:	52
Gnr.	225
Bnr.	163
Borettsinnskudd:	Kr. 1 783 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90280736.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Borettslaget har IN-lån, med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Lånet er mulig å løse inn 10 dager før hovedforfall, 30.5 og 30.11, hvert år. Etablering av avtalen koster for tiden kr 5.000, og ønsket innfrielsesbeløp må være betalt til en interimskonto minimum 10 dager før låneforfall. Ved ønske om nedbetaling av fellesgjelden må OBOS kontaktes i god tid før forfall for å inngå avtale om nedbetaling.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208203568
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,42%
Restsaldo	25 750 000,00
Innfrielsesdato:	30.04.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfri t.o.m.:	30.09.28

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 707,63,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820356; IN lån 1 - Akonto renter	1 614,63	
Lån nr: 9820820356; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 387,00	
Varme	507,00	
TV/internett	199,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	59,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 581,-
Annen formue:	2 019,-
Gjeld:	357 482,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208203568
Restsaldo:	357 482,00
Kapitalkostnader:	1 603,00
Avdragsfri t.o.m.:	30.09.28

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 357 482,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Solveig Johnsen pr. e-post: solveig.johnsen@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Camilo Raad Hunnestad, e-post:mtg13brl@styrerommet.no

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2489
MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2489

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til mandat for videre utredning av langsiktig vedlikeholdsplan for Marcus Thranes gate 13
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Victoria Celine Hildebrandt og Eirik Korslund Haukland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000 kr

Sak 6

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Benkekandidat Benkekandidat

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

- Benke Kandidat
- Benkekandidat 1 Benkekandidat

Styrets årsrapport

English will follow

1. Innledning

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

2. Styrets arbeid

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

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

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

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

3. Utredning av utskift rør og avløp

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

3. Økonomi

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

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

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

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

4. Veien videre

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

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

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

//Styret

English

1. Introduction

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

2. The Board's Work

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

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

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

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

3. Assessment of Replacement of Pipes and Drainage

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

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

3. Finances

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

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

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

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

4. The Road Ahead

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

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

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

//The Board

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

EGENKAPITAL OG GJELD

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

Oslo, 20.05.2026
Styret i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag

Camilo Raad Hunnestad Eirik Korslund Haukland Victoria Celine Hildebrandt

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

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

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 10
BYGNINGER

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

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

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2020	75 795	
Avskrevet tidligere	-47 824	
Avskrevet i år	-10 828	
		17 144
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	800 000	
Avskrevet tidligere	-60 000	
Avskrevet i år	-40 000	
		700 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**717 144**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-50 828**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

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

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

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

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

NOTE 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet består av 63 seksjoner i Marcus Thranes gate 13 ES som utgjør 1566/1610 deler.

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

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

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

Til generalforsamlingen i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

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

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

www.rsmnorge.no

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. juni 2026
RSM Norge As

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.04.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Marcus Thranes Gate 13

Camilo Raad Hunnestad Eirik Korslund Haukland Victoria Celine Hildebrandt

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	305 001
SUM ANDRE INNTEKTER	**305 001**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

English will follow

1. Innledning

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

2. Styrets arbeid

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

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

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

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

3. Utredning av utskift rør og avløp

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

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

3. Økonomi

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

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

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

4. Veien videre

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

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

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

//Styret

English

1. Introduction

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

2. The Board's Work

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

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

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

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

3. Assessment of Replacement of Pipes and Drainage

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

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

3. Finances

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

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

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

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

4. The Road Ahead

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

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

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

//The Board

English will follow

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

Bakgrunn

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

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

Forslag til mandat

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

Styret mener daglig vedlikeholdsarbeid skal holdes utenfor denne planen.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

English

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

Background

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

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

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

Proposed mandate

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

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

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

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

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

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

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

Proposed resolution

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Representant fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Victoria Celine Hildebrandt og Eirik Korslund Haukland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 110 000 kr

☐ For

☐ Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Benkekandidat Benkekandidat

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Benke Kandidat
- [ ] Benkekandidat 1 Benkekandidat

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

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

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

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

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

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

Se vedlegg for beskrivelse av saken.

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

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilo Raad Hunnestad (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilo Raad Hunnestad

Styremedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Eirik Korslund Haukland
Victoria Celine Hildebrandt

Eier Ulrika Herlofsen ønsket å ha med følgende protokolltilførsel:

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

Vedtekter for Marcus Thranes gate 13 Borettslag

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

1.3 Lagets eiendom

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

1.4 Forholdet til Sameiet Marcus Thranes gate 13

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 5 000.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte

usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Stifteren kan også overføre andeler til andre juridiske personer, som trer inn i stifterens posisjon.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. FORKJØPSRETT

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4.1 Boretten

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt nedenfor må ikke finne sted uten samtykke fra styret.
Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

(2) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn, likevel slik at styrets samtykke avhenger av samtykke fra styret i eierseksjonssameiet som borettslaget er del av.

(3) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende som er til eksklusiv bruk for andelseier.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygningsmasse og eiendommen ellers i forsvarlig stand som seksjonseier i sameiet, så langt plikten ikke ligger på andelseierne, etter nærmere

avklaring og i samarbeid med pålegg og vedtak fra eierseksjonssameiet borettslaget er del av. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ogsåytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets forpliktelser strekker så langt seksjonseierens forpliktelser strekker seg i sameiet, og må avstemmes mot seksjonseierens og sameiets forpliktelser i sameiet.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras iht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, borettslagets forpliktelser som seksjonseier i eierseksjonssameiet (forholdsmessig andel av sameiets fellesutgifter), ev. egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRET

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minimum to andre medlemmer. Styret kan utvides til å bestå av styreleder og maksimalt tre andre medlemmer.
(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
(4) Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

8.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. (2) Uavhengig av første avsnitt ovenfor, har stifteren av borettslaget én stemme for hver andel som selskapet eier. Stifteren beholder stemmeretten til samtlige andeler i borettslaget inntil siste andel er overdratt til sluttbruker, og inntil borettslaget har overtatt ansvar for drift, inndriving av felleskostnader etc., og inntil stifteren er klar til å overlate forvaltningen av borettslaget til nye andelseiere. Stifteren vil gi melding til styret når dette tidspunktet er inntruffet, slik at det kan innkalles til generalforsamling for valg av nytt styre.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. VEDTEKTSENDRINGER, BEGRENSNINGER I KOMPETANSE OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for stifteren av borettslaget, må så lenge stifteren er andelseier, ha tilslutning fra stifteren.

11.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

11.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

11.4 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

***

HUSORDENSREGLER
for
Marcus Thranes gate 13, 0473 Oslo

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

§ 1
VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

Oppsetting av egen antenne tillates ikke.

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

§ 2
SØPPEL, AVFALL OG ANNET SKROT

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

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

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

§ 3
DUEPLAGE/ANDRE PLAGER

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

§ 4
ORDEN I OPPGANGER OG KJELLER,

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

§ 5
LUFTING

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

§ 6
BEHANDLING AV LEILIGHETENE

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

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

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

§ 7
RO OG ORDEN

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

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

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

§ 8
OPPUSSING

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

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

§ 8
VASKERIET

Vaskeriet skal bare benyttes etter oppsatte tider i Vibbo-appen, og kan kun benyttes av den andelseier som har satt opp vasketid. Dersom ingen har startet vasketiden sin i oppsatt tidsrom kan andre benytte seg av tiden når det har gått 30 minutter etter oppstart. Den som har siste vask for dagen skal påse at det er ryddig i vaskeriet. Ellers påligger generell orden for alle som benytter vaskeriet.

Alle som benytter vaskeriet plikter å sette seg inn i bruksanvisningen for maskinene, og påse at alle maskiner behandles med forsiktighet. Døren inn til vaskeriet skal til enhver tid holdes lukket.

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

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

Idet vaskeriet forlates, skal man tilse at døren er lukket/låst, jfr. § 4.

§ 9
ERSTATNINGSPLIKT

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

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

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

VIKTIG OM KLIMA I LEILIGHETENE

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

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

NOEN GODE RÅD:

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

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

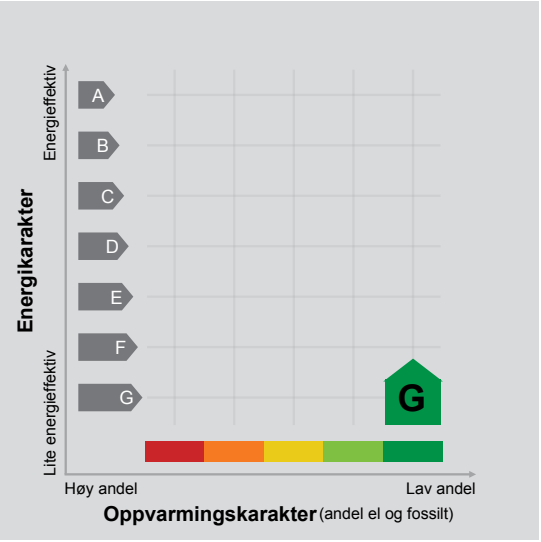
I flere leiligheter er ventilene tettet og tapetsert over. Sjekk på fasaden utenfra for å se hvor ventilen er og sørg for at de blir åpnet.

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

Styret

ENERGIATTEST

Adresse	Marcus Thranes gate 13
Postnummer	0473
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	53
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555954
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	72cd149e-9a22-43e3-838b-f4f117b62849
Dato	22.11.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	21
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

ANMELDELSE. N.D. 865/36

1 skrivelse
6 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 13-15 Marcus Thranes gate

Innlevert 19. mars 1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av dr i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 20. mars 1936.

J. Munthe-Kaas

Oppm.chefen jr. nr.
Mott: 24. MRS. 1936

Oversendes herr reguleringssjefen idet nedtegnede
Grunnen har matr. nr. 13-15 Marcus Thranes gate,
hvor grunnen er innlagt med grønt på blad 2.
Skjæringene er inngrenset.

Oslo opmålingsvesen 23/3 - 1936
E. Lund
fung.

Reg.chefen jr. nr.
Mott: 24. MRS. 1936

H. T. Myren

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Marcus Thranes Gate 13 A/S
Munkedamsveien 45

0250 OSLO

Kolsrud, Thor Erik
c/o Olav Thon Gruppen
Munkedamsveien 45

0250 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
890101528	92/319567	Leif Oskar Solheim	24. september 1992

Arbeidssted : 225/0163 Marcus Thranes gate 13
Byggherre : Marcus Thranes Gate 13 A/S, Munkedamsveien 45, 0250 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING BAD OG WC 1.-5. ETG. - HYBELHUS

FERDIGATTEST

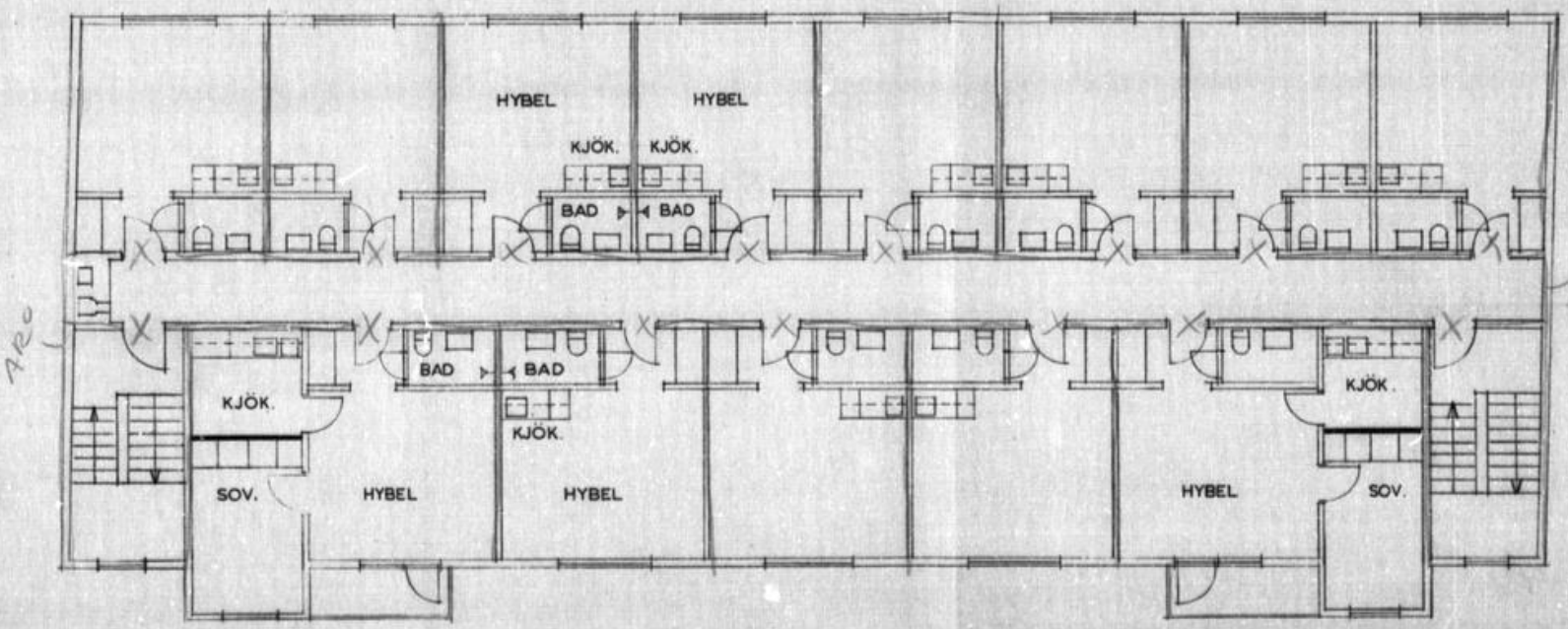
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



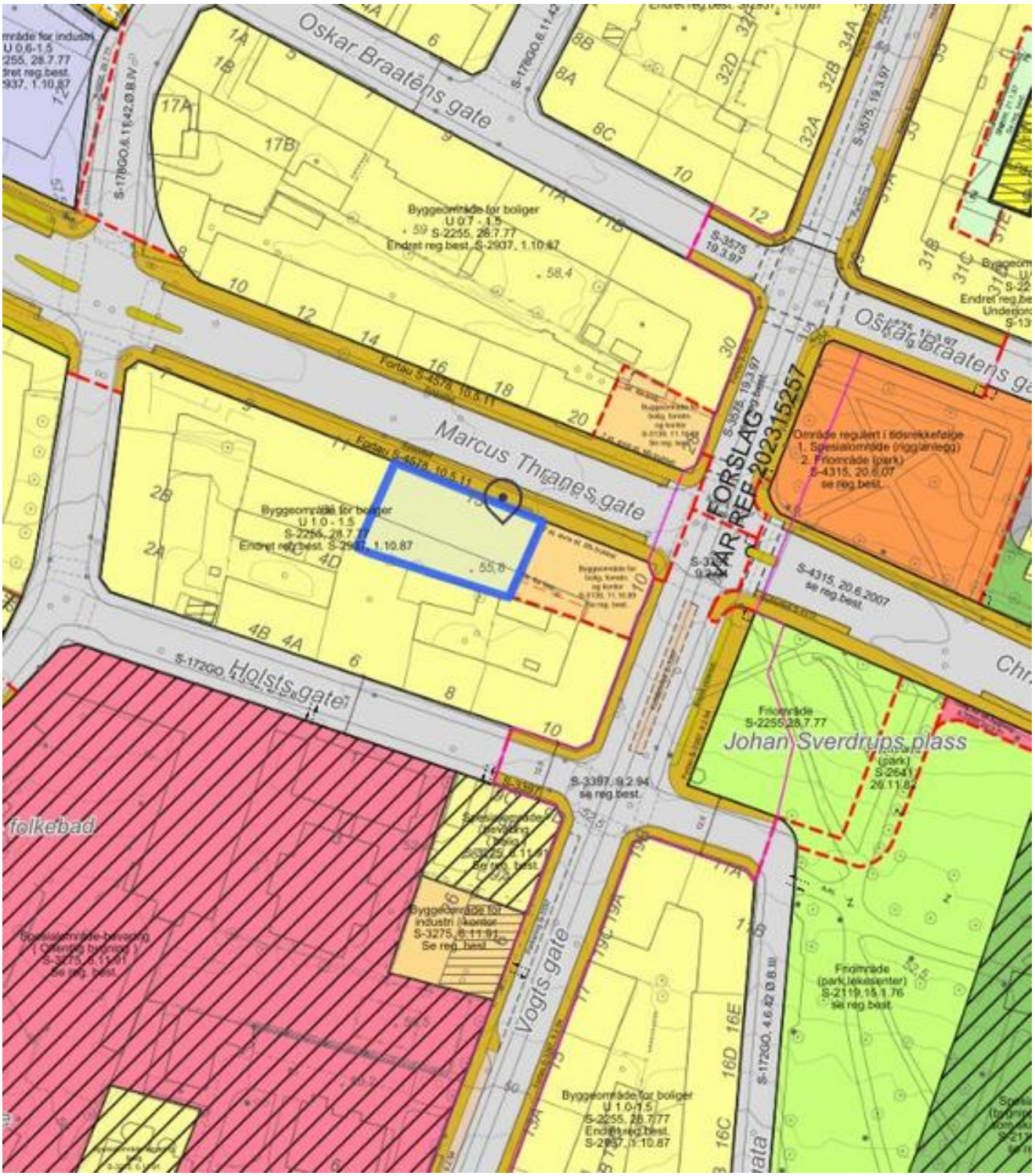
EKSIST. VEGG

NY

2

OLAV THON	KORR.	DATO	10.04.69
MARCUS THRANES GT. 13, HYBELHUS.		TEGN.NR.	164-04
PLAN 2.-5. ETG. ETTER ENDRING.		MÅL.	1:100

LAURITZ O. EKREM ARKITEKT NEDRE SLOTTSGATE 4 0157 OSLO 1 TLF. 41 03 19


Oskar Braatens gate
Marcus Thranes gate
Holsts gate
Vogts gate
Johan Sverdrups plass
folkebad
FORSLAG
PLAN-REF 202315257
Byggeområde for boliger
U 0.7 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri / kontor
S-3275, 6.11.91
Se reg. best.
Område regulert i tidsrekkefølge
1. Spesialområde (rigg/anlegg)
2. Friområde (park)
S-4315, 20.6.07
se reg.best.
Friområde
S-2255,28.7.77
Friområde
(park)
S-2641
26.11.82
Friområde
(park,lekeapparater)
S-2119,15.1.76
se reg.best.
S-3397, 9.2.94
se reg.best.
S-4315, 20.6.2007
se reg.best.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

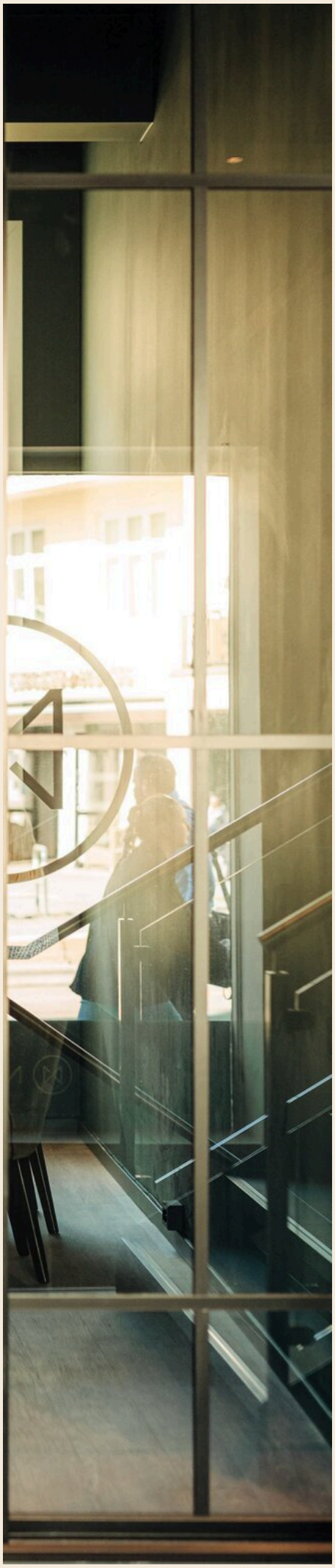
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0306/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marcus Thranes gate 13 0473 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 163, snr 53 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612