NORDVIK

Marcus Thranes gate 10

1 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Marcus Thranes gate 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
104	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 2-roms med god planløsning - Vinduer 2018 - Varmtvann inkl. - Sentral og attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**5 145 561,-**
Fellesgjeld	**146 216,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 945,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1915**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

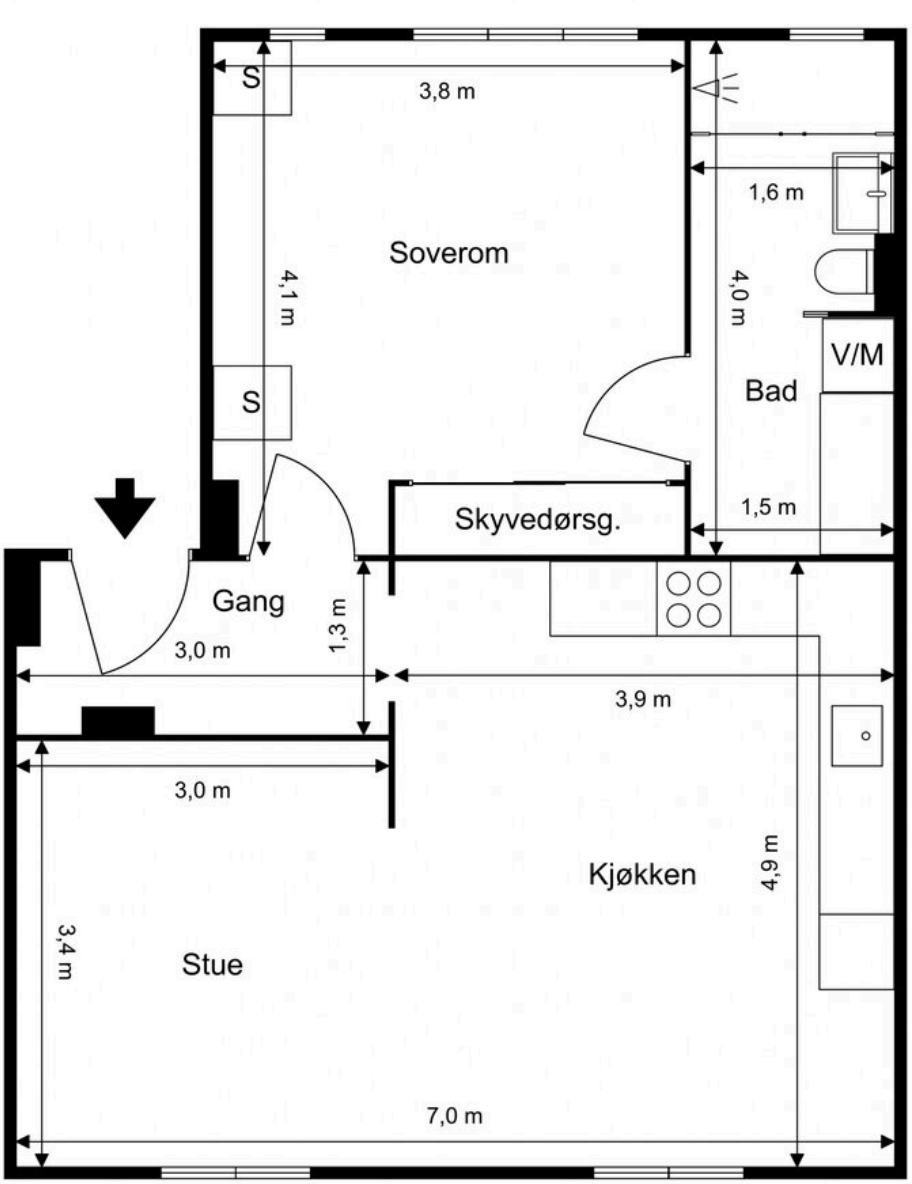
Velkommen til Marcus Thranes gate 10! En lys og pen 2-roms med attraktiv beliggenhet på Torshov. Leiligheten ligger fint til i byggets 2.etasje, og har en gjennomgående planløsning med store vindusflater og god takhøyde.

Fra leiligheten er det kort vei til et bredt utvalg av fasiliteter, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

- Gjennomgående planløsning
- Store vindusflater fra 2018
- Malte overflater og nytt gulv fra 2023
- Romslig sue- og kjøkkenløsning
- Kjøkken med medfølgende hvitevarer
- Stort soverom vendt mot rolig bakgård
- Pent bad med opplegg for vaskemaskin
- To kjellerboder
- Varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene
- Hyggelig bakgård med terrasse
- Veldrevet borettslag
- Lave omk. - ingen dok.avgift

Marcus Thranes gate 10

2. Etasje





FIDENS

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








































1915
KRA
KOMMUNE

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0408/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Marcus Thranes gate 10, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Marcus Thranesgate 8-20 Borettslag, org.nr. 885495982

Selgere
Jonathan Myntti
Ida Annabel Nå

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
146 216,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 136 216,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 145 561,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 155 061,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 65 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger 2.etasje og inneholder gang, soverom, bad, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder på ca. 5 kvm og 2 kvm.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om at følgende er gjort: Støpt betong m/membran,varmekabler og fliser. Sluk: Slukmansjett m/membran. Vegger: Litex-plater m/hjørne + skjøtebånd for Litex-plater. Membran over Litex-plater, flislagt. Badekaret er innebygd m/membranplater, badekar kan fjernes om ønskelig. Nytt klosett, vegghengt m /Litex-plater rundt. Dusjarmatur flyttet til veggen over. Badet ble opplyst å være fra 2008.Haug & Rud AS v/Rolf Berge Det er også gjennomført bytte av pakning i toalett i nyere tid av Rørleggerhuset v/Dan Skaug.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over

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: VD Montasje: Det er skiftet vinduer i samtlige andeler (foruten loftleilighetene) i regi av borettslaget i 2018. Wettergren Fasade AS: Fasadefornying i regi av borettslaget i 2020.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av loft til bolig i 2014/2015 i regi av borettslaget. Informasjon fra salgsoppgave fra tidligere eier.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rens av ventilasjonanlegget utført 2026 i regi av borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i 2018, fasadeførnying i 2020. Begge i regi av borettslaget.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Mindre lekkasje fra toalett, bytte av pakning i regi av rørlegger i 2026. Ingen lekkasje siden reparasjon.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp ellerråteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Tidligere eier skriver i 2024: Det er noe fuktinnsig i bodområde i borettslagets kjeller, men ikke i nærheten av boder som disponeres av denne enheten.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært observert rotter i bakgården. Borettslaget har løpende serviceavtale med Pelias

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport i 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salsoppgave i 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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:

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjellerbod. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,71m i stue . Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,29m i gang. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og kombinasjon kullfilter/mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskille og gulv på grunn
- høydeavvik etter NS 3600: 2025.

Kjøkken - Overflater og innredning
- fuktsvelling i bunnplate under oppvaskkum. Løst/defekt belegg på enkelte fronter, skade på endeside til benkeplate.

Avløpsrør
- avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Vannledninger
- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.
- manglende rørklemmer montert til vannrør i sjakt til bad.

Varmtvannsbereder: Felles kjeller
- bereder er ikke lekkasjesikret.

Ventilasjon
- boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling
- ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl. - fuktsvelling i underkant av dørblad.
- riss/sprekker i flisfuger.
- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.

Våtrom: Bad - Overflate gulv
- riss/sprekker i flisfuger.
- bom (hulrom) under flis.
- lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr
- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Våtrom: Bad - Ventilasjon
- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

Våtrom: Bad - Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk
- utett løsning mellom membran og klemering ved at det ikke er montert skruer som holder overgang membran/klemering tett. Fare for fukt i tilstøtende konstruksjoner (TG3). - fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm (TG2). - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG2). - basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon (TG2).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

Innbo og løsøre
Hvitevarene på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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. 4 074 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 945,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, felles bygningsforsikring, nedbetaling av renter og avdrag, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m.

Herav
Lånekostnader avdrag: 252,-
Lånekostnader renter: 661,-
Felleskostnader: 3 720,-
Dugnadstillegg: 100,-
Internett: 212,-

Det er to dugnader i året. Ved deltakelse får man tilbakebetalt dugnadstillegget på 600 kr (6 × 100 kr) per dugnad.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 461 323,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 845 291,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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
Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 885495982. Borettslaget består av 46 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

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

Følgende ble vedtatt på generalforsamlingen:
Strømping av soil rør:
Styret er igang med kartlegging av soil rør, Dette for å prevantivt bedre tilstanden. Estimert kostnad for utbedring er 1,5-2mnok. Dette er nødvendig vedlikehold.

Opppussing av oppganger
Oppussing av oppganger er ikke kritisk men vil løfte gårdens helhet. Trappeløp og maling anbefales utført. estimert kostnad 2,5Mnok

Opplysninger fra styrekeder:
Soil rør utgår etter en befaring. Rør skal spyles og finansieres av oppsparte midler. Eneste prosjekt prosjekt fra generalforsamlingen som finansieres ved lån er oppussing av trappeoppganger

Ved gjennomførelse av prosjektet vil det komme en økning i fellesgjeld og felleskostnader.

Prosjekter utført:
Oppgradering av bakgård, Gjenstår beplantning og beis for ferdigstillelse. Dette anslås utført dugnad vår 26. Styret vil søke støtte fra Miljøfondet i 2026 for dette prosjektet.

Ny stikkledning inn til BRL. Våren 2025 fikk vi skade på vannledningen inn til borrettslaget utenfor nr. 8. Mange observerte sikkert vannet som rant utenfor i perioden. Styret forsøkte å få deler av dette dekt av forsikringen vår. Dessverre var vannledningen fra 50 tallet og utenfor deknings alder. Vår vannledning var kun 8m lang så derfor ble det vurdert hensiktsmessig å skifte ut hele når grøften og veien først var stengt. Totalt kom denne kostnaden på ca. 400.000kr. Estimerte besparelser 150.000kr Grunnet fellesferie og mulighet for å stenge vei og jobbe på dagtid.

Karlegging ildsteder, Styret har over 2 år jobbet systematisk for å få oversikt over Ildsteder. Dette for å kunne utføre tilsyn og tiltak (feie) etter behov. Tilsyn er gjennomført uten behov for tiltak i hele sameiet.

Renholdstjenester, Styret har kartlagt mulighetene i markedet for ny aktør på renhold. Det har ikke fremkommet aktører som kan levere samme kvalitet og pris som dagens leverandør og avtalen med de er derfor videreført.

Prosjekter fremover:
V.v beredere. Dette er utsatt grunnet vannlekkasje på stikkledning inn til BRL. Støtten fra Enova er trukket tilbake da ny saksbehandler ved forlengelse satt oss som ukvalifisert for støtte.

Det er lagt en plan for utskiftning av varmtvannstanker for å redusere vedlikeholdsbehov og energiforbruk. Utskifting og konvertering til smarte beredere estimert til kr. 400.000.

Ski/Sykkel verksted, Utsatt til vår/sommer 2026.

Spyling av avløpsrør, Utføres Vår/sommer 2026. Kostnad og tilbud foreligger ca. 75.000 kr

Fornying av trappeoppganger, Kartlegge muligheter og kostnadsoverslag ikke utført grunnet den økonomiske situasjonen.

Vedlikehold av tak og fasade, vask av tak og fasade for å forlenge levetid est. Kostnad 250.000kr utføres sommer 26.

Utvikling av bakgård, finne og etablere løsning for lagring av leker. utføres sommer 26.

Nabovarsler:
Ingen pågående.

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

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

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett med meldefrist onsdag, 26.08.2026 kl 23:59

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 146 216,-pr. 13.08.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12116680880, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 13.08.2026: 3 758 395
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin

30.06.2033)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 509 493
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 192 469
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16362662633, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 13.08.2026: 7 298 676
Andel av saldo: 146 217
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2050)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Det er en IN-ordning på det ene lånet. Dette lånet er allerede nedbetalt for denne seksjonen.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 592,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 880 362,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 777 437,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90757391

Tomt

Beskrivelse av tomt
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært ettertraktet beliggenhet mellom Øvre Grünerløkka og Torshov. Gode servicetilbud rett utenfor døren, samtidig som man bor tilbaketrukket med flere grønne lunger i umiddelbar nærhet.

Grünerløkka er kjent for sitt kafé -og uteliv, shopping og kulturtilbud. Her finnes et svært godt utvalg av både barer, restauranter og butikker. Bare noen få minutters gange ligger Mathallen på Vulkan, midt i blinken for den matinteresserte. Her er det både restauranter og salg av gode råvarer. Her finner man noen av de mest spennende restaurantene og barene Oslo har å tilby som for eksempel Munchies, Trancher, Parkteateret, Delicatessen, Villa Paradiso, Food Story, SüdØst, Bar Boca, Fru Hagen, Trattoria Poppolare, Tijuana m.m. Her får du mat fra alle verdens hjørner. Det kryr av dagligvareforretninger i umiddelbar nærhet som er åpne både på hverdager og i helgene. Ringnes Park med kino, forretninger og stor Meny-butikk ligger i umiddelbar nærhet. Torshov Torg ligger få minutter unna med en av Oslos største Rema1000, post, apotek, Nille samt sushi- og pizzarestaurant. Du finner også en rekke søndagsåpne matbutikker som Bunnpris og Joker i nærheten, samt grønnsaksforhandlere.

Området har et spennende kulturtilbud, med blant annet kulturslottet Soria Moria og Torshovteatret. Det er en rekke spisesteder og kafeer på Torshov, blant annet den hyggelige bar/restaurant Grisen og Trikkestallen som begge har flotte uteserveringer om sommeren, såvel som Åpent Bakeri, kulturhuset Hva skjer på Soria Moria m.m. Slakterforretningen Strøm-Larsen er kun et par kvartaler unna og Sandaker Senter er nærmeste kjøpesenter og har vinmonopol, apotek, bibliotek, ICA matbutikk, bokhandel og andre forretninger. I tillegg finner du både sushirestauranter, Deli De Luca, Espressohouse, interiør- og klesforretninger.

For turglade sjeler er det kort vei til turstier og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva. Elven renner i historiske omgivelser tvers gjennom Oslo, fra nord til sør. Dette er et eldorado for turglade sjeler hvor man kan nyte turstier og vakre naturområder langs Akerselva. Elven fører deg opp til flotte Marka eller ned til urbane sentrum. Langs elva finner du også minner og spennende industrihistorie. Det tar ca. to timer å gå fra

Maridalsvannet og ned til bykjernen. Her er det anbefalt å legge inn noen pauser underveis og ta en kaffe eller matbit langs elvebredden. Hvis man ikke ønsker å gå kan man ta trikken opp mot Marka, det tar kun 10 minutter med trikk før man kan nyte de rolige omgivelsene i naturen, og ikke minst de flotte skiløypene på vinterstid.

Nærområdet inneholder flere av byens flotteste parker, dette er byens grønne lunger som fungerer som flotte samlingssteder på sommers -og vinterstid både for barn og voksne, unge og eldre. Ikke langt fra døren har du anerkjente parker som Hallénparken, Birkelunden, Sofienbergparken, Olaf Ryes Plass, Cubaparken, Grünerhagen, Mølleparken, Torshovdalen og Torshovparken. Myraløkka byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Myraløkka er som skap for aking om vinteren. Det arrangeres i tillegg en årlig sommerkonsert her med Oslo-filharmonien. I tillegg har man parken i Iladalen som et godt alternativ i nærområdet. Den ligger som en skjult perle i enden av Kingos gate - perfekt om du for eksempel vil spille bocca, kubb, badminton eller sandvolleyball.

For den treningsglade er det flere treningssentre i nærheten som bl.a. populære Myrens Sportssenter med treningssenter, klatreverk og squashbaner samt store SATS-sentrer på Ringnes Park, Ila, Sagene eller Storo Senter.

God offentlig kommunikasjon finner du også rett utenfor døren. Det er et par minutter å gå til trikkestopp med avganger ca. hvert 5. minutt til Sentrum og Storo/Grefsen. Nærmeste bussstopp er Sannergata og Vøyenbrua.

Offentlige forhold

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue. Utvidelse av bad. Deler av innervegg mellom stue og nytt kjøkken er tatt bort. Ny inngang til stue.

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Pågående byggesaker:
Sandakerveien 12 - ombygging av underetasje, 1. og 2. etasje og fasadeendringer. Saksnummer: 202512367
Holsts gate 2 - tiltak uten ansvar - oppføring av sykkelbod. Saksnummer: 202507617
Vogts gate 31 - bruksendring til serveringssted. Saksnummer: 20250928

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/225/161:
05.08.1915 - Dokumentnr: 913919 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

12.12.2001 - Dokumentnr: 77709 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:233
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:336
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:338
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:387 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:387 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:387 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:387 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:387 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:389

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:391 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:393
Bruksrett til anlegg og vedlikehold av ledn.m.v.
Best.om vedlikehold.
Best.om utbedring.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren
for Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

09.01.1915 - Dokumentnr: 900008 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA KJØLBERGGT 30B - UTGÅTT

18.03.1916 - Dokumentnr: 900130 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:160

18.03.1916 - Dokumentnr: 900132 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:162

18.03.1916 - Dokumentnr: 900134 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:164

18.03.1916 - Dokumentnr: 900136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:165

18.03.1916 - Dokumentnr: 900138 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:166

18.03.1916 - Dokumentnr: 900140 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:167

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 362,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 750,-

Samlet skal selger betale kr. 143 774,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Marcus Thranes gate 10

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 230 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole		21 min

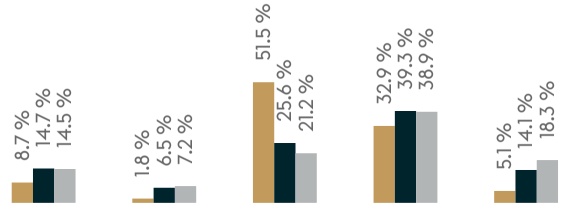
Offentlig transport

Vøyenbrua	Linje 28	2 min 0.1 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	25 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år)	15 barn	2 min 0.1 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	67 barn	2 min 0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	72 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Sagene skole	3 min
Hallenhagen	4 min
Myrens Sportssenter	5 min
Sagene Squash Senter	5 min

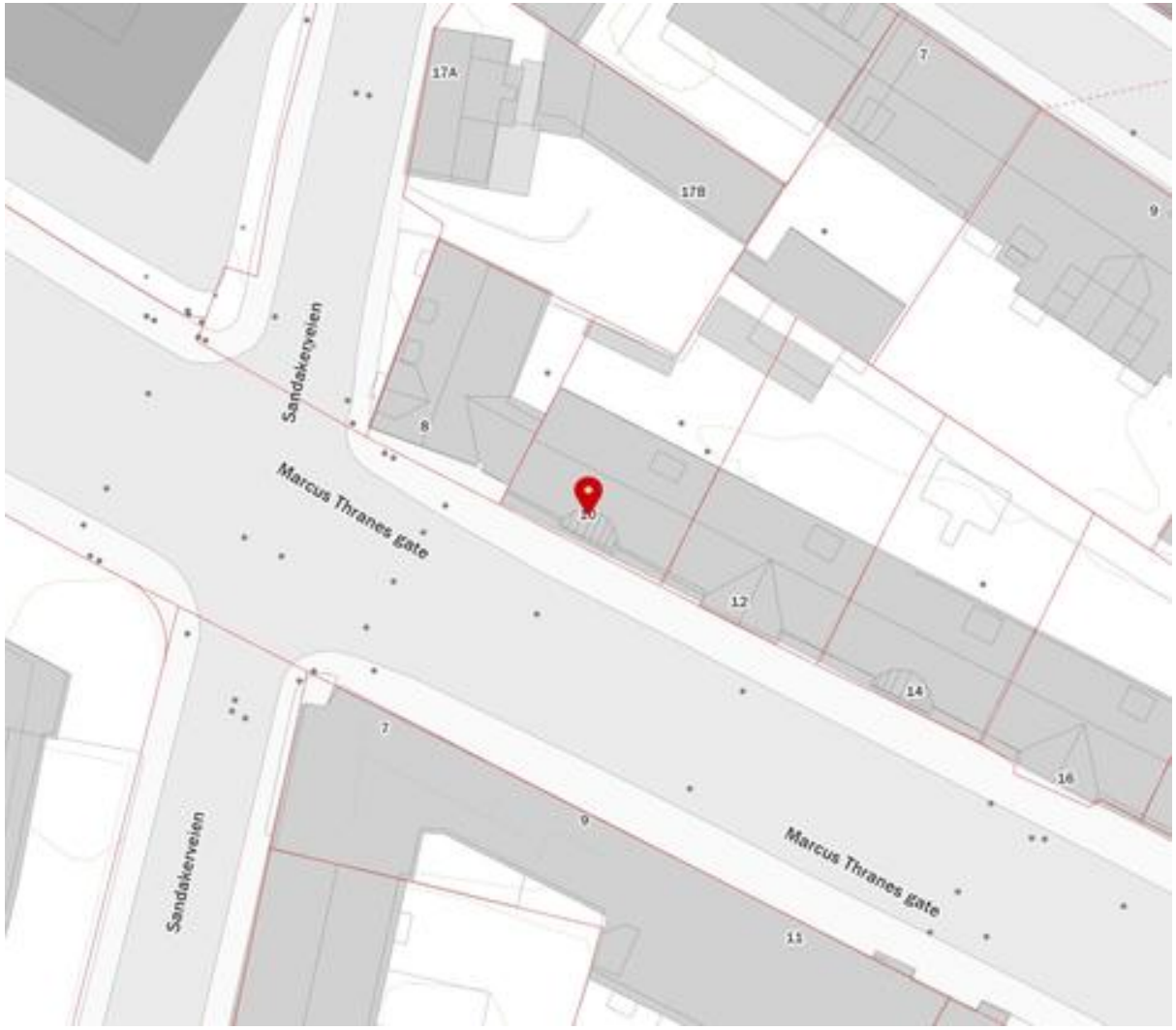
«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Marcus Thranes gate 10
0473 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1915
BRA:	65 m^2
BRA-i:	58 m^2
Rapportdato:	14.8.2026 (Gyldig til 14.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	11	1	0

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- utett løsning mellom membran og klemering ved at det ikke er montert skruer som holder overgang membran/klemering tett. Fare for fukt i tilstøtende konstruksjoner (TG3). - fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm (TG2). - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG2). - basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon (TG2).

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- høydeavvik etter NS 3600: 2025.
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktsvelling i bunnplate under oppvaskkum. Løst/defekt belegg på enkelte fronter, skade på endeside til benkeplate.
Avløpsrør	- avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. - fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. - manglende rørklemmer montert til vannrør i sjakt til bad.
Varmtvannsbereder: Felles kjeller	- bereder er ikke lekkasjesikret.
Ventilasjon	- boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl. - fuktsvelling i underkant av dørblad. - riss/sprekker i flisfuger. - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- riss/sprekker i flisfuger. - bom (hulrom) under flis. - lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue. Utvidelse av bad. Deler av innervegg mellom stue og nytt kjøkken er tatt bort. Ny inngang til stue.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.8.2026	**14.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Jonathan Frans Michael Myntti, Ida Annabel Nå.** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Marcus Thranes gate 10, 0473 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**225**	Bruksnr:	**161**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**8**	Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1915** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjellerbod. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,71m i stue . Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,29m i gang. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og kombinasjon kullfilter/mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Byttet ny pakning for vegghengt wc av rørlegger etter lekkasje. Utført av Rørleggerhuset AS.	Ja
2023	Malt overflater og nytt gulv av tidligere eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**58**	**58** Romfordeling: Gang, soverom, bad, kjøkken, stue.	**0**	**0**	**0**
Kjellerboder	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**65**	**58**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Merket: 10, 2, V.
Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket: 10, 2, V.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer fra 2018. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Normal slitasjegrad ved enkelte bruskmerker på dører/karmer/listverk.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**
Resultat skjevhetsmåling	
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 16mm over hele rommet og ca. 16mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 18mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Høydeforskjell mellom 2 rom: Bad og soverom er målt til ca 140mm.	
Oppsummering	**TG-2**
Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader. Det registreres stedvis knirk og glipper mellom gulvlister og gulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2007 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen i kombinasjon med felles mekanisk avtrekk. Det er integrert oppvaskmaskin. Det er opplegg for komfyr og kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:

- Fuktsvelling i bunnplate under oppvaskkum. Løst/defekt belegg på enkelte fronter, skade på endeside til benkeplate.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen/benkeplate fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Det er montert veggventil (mekanisk avtrekk) i rommet for å ta bort varmluft fra ventilator.

Merknad: Kombinasjon av kullfiltervifte og mekanisk avtrekk er ikke optimal løsning etter dagens krav til avtrekk på kjøkken.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue. Utvidelse av bad. Deler av innervegg mellom stue og nytt kjøkken er tatt bort. Ny inngang til stue.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder måles til ca:
Gang: 2,29m
Soverom: 2,71m
Bad: 2,33m
Stue: 2,72-2,60m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Røykvarsel er plassert i entre og soverom.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Ja**

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

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

Oppsummering — **TG-2**

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran er plassert i luke i bad over vaskemaskin.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.
Skjulte lekkasjer fra fordelerstokk over tak uten tett skap kan medføre fukt- og vannskader på bygningskonstruksjoner og innvendige overflater, med risiko for kostbare utbedringer.
Manglende rørklemmer på vannrør i sjakt kan medføre utilstrekkelig innfesting av rørene, med økt risiko for bevegelser, vibrasjoner og belastning på rørkoblinger. Med tiden vil det kunne oppstå lekkasje fra rørkoblinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak rør over tak uten tett skap.
Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Det anbefales å kontakte rørlegger for å etablere rørklemmer på vannrør.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Beskrivelse
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Manglende dokumentasjon og anleggets alder medfører usikkerhet knyttet til tilstand, utførelse og sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.8 Varmtvannsbereder: Felles kjeller — TG-2

Plassering bereder	**Felles kjeller**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**Ukjent alder da stempel ikke var synlig.**
Størrelse	**3 stk. på ca 300 liter.**

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Avviket utbedres i samråd med styret.

6.9 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Mekanisk avtrekk fra stue/kjøkken.
Naturlig ventilasjon fra soverom og bad.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Ja**

Observerte avvik:
- Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Manglende tilførsel av friskluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt CO_2-nivå og generelt dårligere inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.10 Våtrom: Bad TG-3



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 33x33, 13x33. Flis på vegger 25x40. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

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

Bad pusset opp i 2008 (opplyst ved tidligere salgsprospekt).

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Vindu er plassert i våtsone for dusj.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.
Misfarging av silikonfuge kan være et tegn på fuktpåvirkning, smussansamling eller mikrobiell vekst. Forholdet kan medføre redusert hygienisk og estetisk kvalitet, og det bør vurderes rengjøring eller utskifting av fugemassen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Misfarget silikonfuge i overgang vegg anbefales å utbedres.
Dør/vindu og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

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

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke kontrollert**

Fallforholdet under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.

Riss og sprekker i fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Observerte avvik:
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- Utett løsning mellom membran og klemering ved at det ikke er montert skruer som holder overgang membran/klemering tett. Fare for fukt i tilstøtende konstruksjoner.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Risiko for vanninntrenging ved overgangen mellom membran og klemring, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer kan svekke våtrommets fuktsikring. Ved vannpåvirkning kan fukt trenge inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og behov for omfattende utbedringer.
Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.
Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av overgang mellom membran og klemring må påregnes.

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Det anbefales å beholde badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Anbefaler å vurdere etablering av vannstoppsystem med gulvføler i tilknytning til baderommet. Dette pga. vanntilkobling og sanitærutstyrets plassering i nærhet av døråpninger med risiko for at vann renner ut i tilstøtende rom ved en evt. større lekkasje fra utstyret.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Kostnadsestimatet gjelder for utbedring av overgang klemring/membran. kostnadsestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Servant med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Speilskap med lys på vegg. Veggskap i glatt utførelse. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm over vaskemaskin. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Manglende løsning for synliggjøring av lekkasjevann kan forsinke oppdagelsen av lekkasjer fra den innebygde sisternen. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner og kan medføre omfattende følgeskader dersom lekkasjen vedvarer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Tilluft via spalte under dørblad.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon redusere ventilasjonens funksjon og føre til at fuktig luft ikke transporteres ut i tilstrekkelig grad. Forholdet kan bidra til forhøyet fuktbelastning, økt risiko for muggsoppvekst og redusert levetid på materialer og overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

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

Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift, mot våtsone til bad.

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

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

Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift, mot våtsone til bad. Hullet er tatt fra soverom.
Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

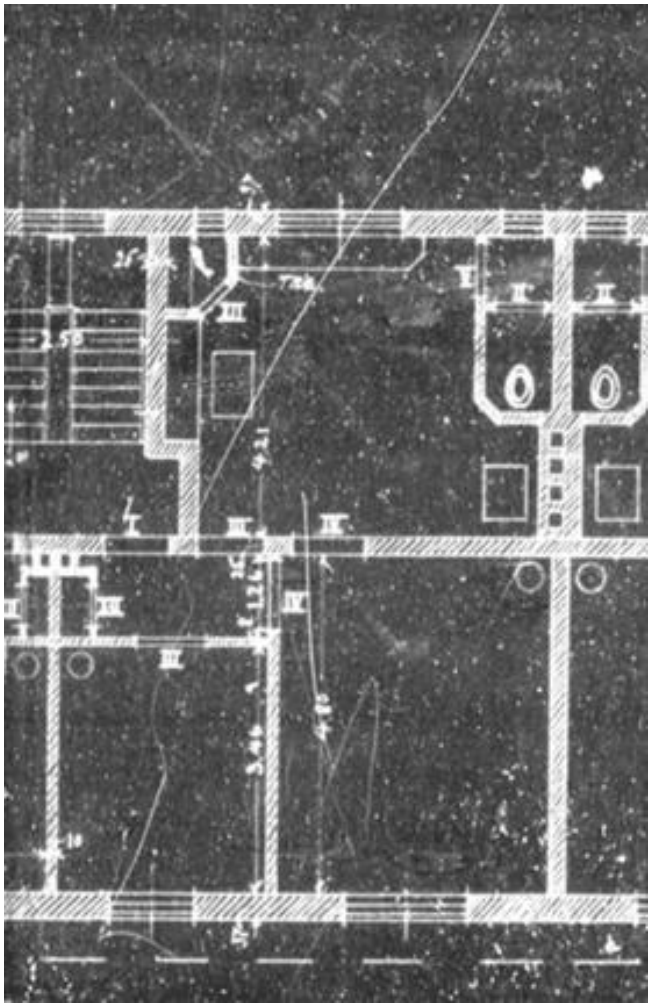
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ida Annabel Nå	9578-5999-4-3900608	2026-08-12 21:01:46
Jonathan Frans M Myntti	9578-5999-4-4916855	2026-08-12 21:00:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0408/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marcus Thranes gate 10, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jonathan Myntti, Ida Annabel Nå

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7510290
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om at følgende er gjort: Støpt betong m/membran, varmekabler og fliser. Sluk: Slukmansjett m/membran. Vegger: Litex-plater m/hjørne + skjøtebånd for Litex-plater. Membran over Litex-plater, flislagt. Badekaret er innebygd m/membranplater, badekar kan fjernes om ønskelig. Nytt klosett, vegghengt m /Litex-plater rundt. Dusjarmatur flyttet til veggen over. Badet ble opplyst å være fra 2008.Haug & Rud AS v/Rolf Berge Det er også gjennomført bytte av pakning i toalett i nyere tid av Rørleggerhuset v/Dan Skaug.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: VD Montasje: Det er skiftet vinduer i samtlige andeler (foruten loftleilighetene) i regi av borettslaget i 2018. Wettergren Fasade AS: Fasadefornying i regi av borettslaget i 2020.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av loft til bolig i 2014/2015 i regi av borettslaget. Informasjon fra salgsoppgave fra tidligere eier.

---

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: Rens av ventilasjonanlegget utført 2026 i regi av borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i 2018, fasadeførnying i 2020. Begge i regi av borettslaget.

---

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?

Ja

Beskriv: Mindre lekkasje fra toalett, bytte av pakning i regi av rørlegger i 2026. Ingen lekkasje siden reparasjon.

---

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)

Ja

Beskriv: Tidligere eier skriver i 2024: Det er noe fuktinnsig i bodområde i borettslagets kjeller, men ikke i nærheten av boder som disponeres av denne enheten.

---

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.

Ja

Beskriv: Det har vært observert rotter i bakgården. Borettslaget har løpende serviceavtale med Pelias

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport i 2024

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salsoppgave i 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0408/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jonathan Frans M Myntti	**2026-08-12**	**Ida Annabel Nå**	**2026-08-12**

Identifikasjon

Jonathan Frans M Myntti

Identifikasjon

Ida Annabel Nå

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



Adresse **Marcus Thranes gate 10, 0473 OSLO**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331678**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80555938**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **161**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **241,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **241,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 784 kWh**

Boligopplysninger:

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag		**Vår ref.:**	45/8	**Fødselsdato eier:**	22.02.1998
Marcus Thranes gate 10		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	19.07.1996
0473 OSLO		**Eiere:**	Ida Annabel Nå, Jonathan Frans Michael Myntti		
Organisasjonsnr:	885 495 982	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 945**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lånekostnader avdrag	252
	Avdrag IN-lån	-1 942
	Renter IN-lån	852
	Avdrag IN-lån	1 942
	Felleskostnader	3 720
	Lånekostnader renter	661
	Renter IN-lån	-852
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	100
	Internett Nextgentel	212

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	146 216	Gjeld siste årsoppg.:	147 718
Klient ajourf. lån:	15 076 896,56	Klient gj. s. årsoppg.:	11 352 242

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 13.08.2026: 3 758 395

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 509 493

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 192 469

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

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 13.08.2026: 7 298 676

Andel av saldo: 146 217

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kasper Sveistrup

Adresse: Marcus Thranes gate 20

Boligopplysninger:

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag	**Vår ref.:** 45/8	**Fødselsdato eier:**	22.02.1998
Marcus Thranes gate 10	**Type:** Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	19.07.1996
0473 OSLO	**Eiere:** Ida Annabel Nå, Jonathan Frans Michael Myntti		

Organisasjonsnr: 885 495 982

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 0473 OSLO
Telefon: Mob.: 46796900
E-post: ksveis@yahoo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	147 718	Andre inntekter:	1 186
Annen formue:	19 592	Utgifter:	8 274		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	256 834
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	8

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1915
Gårds/bruksnr: 225/161
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 90757391

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

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

Fasiliteter:

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

Borettslaget har IN-ordning på lån 1211.66.80880.

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

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

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

Boligopplysninger:

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag	**Vår ref.:**	45/8	**Fødselsdato eier:**	22.02.1998
Marcus Thranes gate 10	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	19.07.1996
0473 OSLO	**Eiere:**	Ida Annabel Nå, Jonathan Frans Michael Myntti		

Organisasjonsnr: 885 495 982

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

for

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

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens

§5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på

minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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

HUSORDENSREGLER FOR MARCUS THRANES GATE 8-20 BORETTSLAG

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

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

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

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

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

   Feilplasserte gjenstander kan fjernes uten forvarsel.

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

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

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

- Hunder skal ikke ha en skremmende eller aggressiv oppførsel.

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

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

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

8. **Utleie**
   Leie reguleres av burettslagslova og beboere plikter å følge denne loven. Langtidsleie skal søkes om hos USBL og registreres der. Styret gjør imidlertid et unntak for korttidsleie som totalt ikke overskrider 30 dager per kalenderår. Dette er ikke søknadspliktig, men skal meldes styret pr e-post av sikkerhetshensyn.

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

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

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

Styret i Marcus Thranes gate 8-20 borettslag

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag tirsdag 19.05.2026 kl. 17:00 - I bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simon Nguyen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simon Nguyen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hedda Haaland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 18
Antall fremlagte fullmakter: Totalt: 18

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret ønsker å videreføre honorar på kr. 200.000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr 200 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Strømping av soil rør

Styret er igang med kartlegging av soil rør, Dette for å prevantivt bedre tilstanden. Estimert kostnad for utbedring er 1,5-2mnok. Dette er nødvendig vedlikehold.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Opppussing av oppganger

Oppussing av oppganger er ikke kritisk men vil løfte gårdens helhet. Trappeløp og maling anbefales utført. estimert kostnad 2,5Mnok

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Espen Krosby ble i 2024 valgt som styreleder for 2 år. På valg.

Vedtak:
Valgt ble: Kasper Sveistrup for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Robin Englund ble i 2024 valgt som styremedlem for 2 år. På valg. Ida Turnes ble i 2025 valgt som styremedlem for ett år. På valg.

Vedtak:
Valgt ble: Olaf Brage Marvik for 2 år.
Valgt ble: Marcus Skadberg for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Marta Magnus ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Vetle Springgard ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Trine Thorkildsen ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Vedtak:
Valgt ble: Trine Thorkildsen for 1 år.
Valgt ble: Ida Turnes for 1 år.
Valgt ble: Marta Magnus for 1 år.

Møtet hevet: 17:36

Styret sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Kasper Sveistrup ble valgt 19.05.25 for 2 år.
Styremedlem, Olaf Brage Marvik ble valgt 19.05.25 for 2 år.
Styremedlem, Marcus Skadberg ble valgt 19.05.25 for 2 år.
Varamedlem, Trine Thorkildsen ble valgt 19.05.25 for 1 år.
Varamedlem, Ida Turnes ble valgt 19.05.25 for 1 år.
Varamedlem, Marta Magnus ble valgt 19.05.25 for 1 år.

Protokoll for Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simon Duy Lam Nguyen (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Hedda Stensen Haaland (sign.)	20.05.2026



INNKALLING 2026

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Tirsdag 19.05.2026 kl. 17:00

I bakgården

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 19.05.2026 kl. 17:00 - I bakgården

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Strømping av soil rør

5.2 Opppussing av oppganger

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret ønsker å videreføre honorar på kr. 200.000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Strømping av soil rør

Styret er igang med kartlegging av soil rør, Dette for å prevantivt bedre tilstanden. Etimert kostnad for utbedring er 1,5-2mnok. Dette er nødvendig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Styret går videre med kartlegging av soilrør hvor estimert kostnad for utbedring er 1,5-2 mnok.

Styrets innstilling: Styret anbefaler dette godkjent.

5.2 Opppussing av oppganger

Oppussing av oppganger er ikke kritisk men vil løfte gårdens helhet. Trappeløp og maling anbefales utført. estimert kostnad 2,5Mnok

Forslag til vedtak: Styret jobber videre med utredning for oppussing av oppganger hvor kostnad er estimert til 2,5 Mnok.

Styrets innstilling: Styret anbefaler dette godkjent.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Espen Krosby, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Robin Englund, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ida Turnes, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Trine Thorkildsen, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Marta Magnus, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Vetle Springgard, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Espen Krosby ble i 2024 valgt som styreleder for 2 år. På valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Robin Englund ble i 2024 valgt som styremedlem for 2 år. På valg.
Ida Turnes ble i 2025 valgt som styremedlem for ett år. På valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Marta Magnus ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.
Vetle Springgard ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**954 743**	**952 882**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	880 362	914 593
Tilbakeføring av avskrivning	23 774	21 308
Kjøp / salg anleggsmidler	-147 935	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-779 611	-1 253 568
Endringer i andre langsiktige poster	-213 393	319 528
B. Årets endring disponible midler	**-236 803**	**1 861**
C. Disponible midler	**717 940**	**954 743**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	765 355	1 019 469
Kortsiktig gjeld	-47 414	-64 726
C. Disponible midler	**717 940**	**954 743**

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

Resultatregnskap 2025 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 403 138	3 417 597	3 468 833	3 538 166
Sum leieinntekt		**3 403 138**	**3 417 597**	**3 468 833**	**3 538 166**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	25 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**25 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 403 138**	**3 442 597**	**3 468 833**	**3 538 166**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	28 200	14 100	28 200	28 200
Styrehonorar	3	200 000	100 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	23 774	21 308	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		266 566	283 351	300 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	214 658	164 593	149 760	219 000
Kommunale avgifter/renovasjon		495 249	461 299	527 000	534 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	19 587	28 828	12 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	7	488 305	617 859	661 360	199 000
Revisjonshonorar		7 063	6 394	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		132 996	128 006	133 000	139 000
Andre honorar	8	27 990	30 378	23 000	24 000
Kontorkostnad		0	2 973	4 000	3 000
TV/bredbånd		93 288	87 832	95 000	97 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	124	500	500
Kontingent og gaver		13 800	13 800	14 000	16 000
Forsikring		328 709	260 015	300 000	363 000
Andre kostnader	9	29 163	24 958	33 000	21 000
Sum kostnad		**2 369 348**	**2 245 817**	**2 486 820**	**2 163 700**
Driftsresultat før IN		**1 033 789**	**1 196 780**	**982 013**	**1 374 466**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		438 591	373 444	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 472 381**	**1 570 224**	**982 013**	**1 374 466**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		59 237	70 637	0	0
Rentekostnad		651 256	726 267	679 502	597 029
Netto finansposter		**592 019**	**655 630**	**679 502**	**597 029**
Årsresultat		**880 362**	**914 593**	**302 511**	**777 437**
Overført til/fra annen egenkapital		880 362	914 593	0	0
SUM OVERFØRINGER		**880 362**	**914 593**	**0**	**0**

Balanse 2025 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	32 892 144	32 892 144
Andre driftsmidler	4	257 339	133 178
Sum anleggsmidler		**33 149 483**	**33 025 322**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		0	2 334
Kundefordringer		0	57 001
Andre kortsiktige fordringer		10 507	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 548	47 537
Innestående konsernkonto og bank		739 300	912 597
Sum omløpsmidler		**765 355**	**1 019 469**
SUM EIENDELER		**33 914 837**	**34 044 790**

Balanse 2025 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 027 118	7 146 757
Sum opptjent egenkapital		**8 027 118**	**7 146 757**
Sum egenkapital	**10**	**8 031 718**	**7 151 357**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 352 243	12 131 854
Borettsinnskudd		10 228 100	10 228 100
IN nedbetalt fellesgjeld	11	4 255 362	4 468 754
Sum langsiktig gjeld		**25 835 705**	**26 828 708**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 507	5 159
Leverandørgjeld		33 118	41 943
Påløpne renter		3 235	3 779
Annen kortsiktig gjeld		555	13 845
Sum kortsiktig gjeld		**47 414**	**64 726**
Sum gjeld		**25 883 119**	**26 893 434**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 914 837**	**34 044 790**
Pantstillelser	12	25 835 705	26 828 708

Sted:_____ Dato:_____

Espen Krosby	Ida Turnes	Robin Englund
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 083 356	2 034 460
3619 Dugnadstillegg	27 000	12 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	82 248	82 248
3650 Innkrevde felleskostn. renter	652 527	721 524
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	558 007	566 764
Sum	**3 403 138**	**3 417 597**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Salg av transformatorer	0	25 000
Sum	**0**	**25 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	100 000
Sum	**228 200**	**114 100**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Leilighet i eget eie	Porttelefoner	Hage, gårdsrom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 568 770	323 374	319 625	0
Årets tilgang :	0	0	0	147 935
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 568 770	323 374	319 625	147 935
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	207 756	2 466
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 568 770	323 374	111 869	145 469
Årets avskrivninger :	0	0	21 308	2 466
Anskaffelsesår :	2003	2003	2016	2025
Antatt levetid i år :			15	20

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6361 Fast renhold	82 818	75 875
6362 Skadedyrutryddelse	23 794	13 966
6364 Matteleie	27 173	27 325
6391 Snømåking/strøing/feiing	45 000	23 052
6392 Containerleie/tømming	13 774	24 075
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	22 101	299
Sum	**214 658**	**164 593**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	17 235	0
6540 Inventar	2 154	14 290
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	11 246
6552 Driftsmateriell	199	3 292
Sum	**19 587**	**28 828**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	379 251	70 690
6603 Vedlikehold elektro	0	18 844
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 336	12 999
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	41 599	39 360
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	50 439	36 922
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	3 681	4 651
6648 Vedlikehold dører og porter	0	30 783
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	383 611
Sum	**488 305**	**617 859**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	27 990	30 378
Sum	**27 990**	**30 378**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler inngått med Usbl som avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere,

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	14 601	9 498
7719 Møter, div. styret	4 344	6 207
7770 Betalingskostnader	1 409	1 458
7773 Omkostninger innkreving	2 346	2 371
7790 Miljøgebyr Oslo Kommune	6 351	5 000
7795 Husleietap	112	424
Sum	**29 163**	**24 958**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	**4 600**	**0**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 146 757	880 361	8 027 118
Sum opptjent egenkapital	**7 146 757**	**880 361**	**8 027 118**
Sum egenkapital	**7 151 357**	**880 361**	**8 031 718**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og refinansiering	
Lånenummer:	**16362662633**	**12116680880**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2009
Rentesats:	5.20 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	8 770 000	19 439 185
Lånesaldo 01.01:	7 507 596	4 624 258
Avdrag i perioden:	133 967	645 644
Lånesaldo 31.12:	**7 373 629**	**3 978 614**
Saldo 5 år frem i tid:	6 535 106	1 500 438
Andelssaldo 01.01:	0	4 468 754
Innbetalt IN i perioden:	0	225 198
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	438 591
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 255 362**
Sum pantegjeld for lån:	**7 373 629**	**8 233 976**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116680880	1	319 371	319 371
	1	279 103	279 103
	1	256 489	256 489
	1	238 908	238 908
	1	208 780	208 780
	4	203 747	814 988
	3	201 266	603 798
	3	196 233	588 699
	2	193 680	387 360
	1	177 485	177 485
	1	46 279	46 279
	1	42 922	42 922
	1	14 433	14 433
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362662633	1	353 100	353 100
	1	240 575	240 575
	1	231 470	231 470
	1	226 043	226 043
	2	202 347	404 694
	1	185 947	185 947
	1	173 165	173 165
	1	168 866	168 866
	2	163 379	326 758
	1	162 373	162 373
	1	161 711	161 711

Langsiktig gjeld

1	161 366	161 366
6	151 279	907 674
10	147 718	1 477 180
4	145 851	583 404
1	143 283	143 283
6	142 174	853 044
2	140 423	280 846
1	131 727	131 727
1	128 692	128 692
1	71 710	71 710

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	15 607 605
Innskuddskapital	10 228 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**25 835 705**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**32 892 144**

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Styreleder	Espen Krosby (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Ida Turnes (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Robin Englund (sign.)	23.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Marcus Thranesgate 8-20 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marcus Thranesgate 8-20 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: FPZYM-HUW1Y-HCOTP-1JLZI-4W6HP-YECJW

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FPZYM-HUW1Y-HCOTP-1JLZI-4W6HP-YECJW

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-24 15:50:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FPZYM-HUW1Y-HCOTP-1JLZI-4W6HP-YECJW

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.

Årsmelding 2025 - Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Espen Krosby
Styremedlem, Robin Englund
Styremedlem, Ida Turnes
Varamedlem, Trine Thorkildsen
Varamedlem, Marta Magnus
Varamedlem, Vetle Springgard

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg
- Kontroll av sprinkel anlegg
- Kontroll av tak
- Kontroll av ventilasjonsanlegg
- Kontroll av piper og ildsteder

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Årsmelding 2025 – Marcus Thranes Gate 8–20 Borettslag

Siden generalforsamlingen 2025 har styret avholdt 3 styremøter og brukt totalt ca. 250 timer på arbeid for borettslaget. Listen under viser hvilke oppgaver styret har jobbet med i perioden. I tillegg har styret daglig dialog via chat og håndterer større og mindre saker. Dialog med beboere går jevnlig via Facebook og e-post.

Økonomi

Felleskostnader har blitt justert under prisstigning. Årsregnskapet viser høyere kostnader enn budsjettert, og generelt høyt kostnadsnivå gjennom året. Styret har fulgt økonomien tett og er fornøyd med utviklingen – borettslaget er på vei til å bygge opp en sunn økonomisk reserve i tråd med UBSLs anbefalinger.

Det har dukket opp uforutsette utgifter gjennom 2025 som har utløst forskyving og omprioriteringer av noen prosjekter.

Tvister

Det er ingen pågående tvister.

Skadedyrbekjempelse

Styret har videreført avtale med Pelias. Feller er utplassert, og styret mottar jevnlige rapporter. Det har vært utfordringer med skadedyr, men utbedringer på dugnader og ellers har bedret situasjonen. Beboere bes melde fra om rotteobservasjoner.

Forsikringssaker

Styret har ikke håndtert saker i denne perioden. Men ang. vannskader oppfordrer styret alle beboere til å:

åpne og lukke stoppekraner årlig
installere stoppekraner dersom disse mangler

Prosjekter utført

Oppgradering av bakgård, Gjenstår beplantning og beis for ferdigstillelse. Dette anslås utført dugnad vår 26. Styret vil søke støtte fra Miljøfondet i 2026 for dette prosjektet.

Ny stikkledning inn til BRL. Våren 2025 fikk vi skade på vannledningen inn til borrettslaget utenfor nr. 8. Mange observerte sikkert vannet som rant utenfor i perioden. Styret forsøkte å få deler av dette dekt av forsikringen vår. Dessverre var vannledningen fra 50 tallet og utenfor deknings alder. Vår vannledning var kun 8m lang så derfor ble det vurdert hensiktsmessig å skifte ut hele når grøften og veien først var stengt. Totalt kom denne kostnaden på ca. 400.000kr. Estimerte besparelser 150.000kr Grunnet fellesferie og mulighet for å stenge vei og jobbe på dagtid.

Karlegging ildsteder, Styret har over 2 år jobbet systematisk for å få oversikt over Ildsteder. Dette for å kunne utføre tilsyn og tiltak (feie) etter behov. Tilsyn er gjennomført uten behov for tiltak i hele sameiet.

Renholdstjenester, Styret har kartlagt mulighetene i markedet for ny aktør på renhold. Det har ikke fremkommet aktører som kan levere samme kvalitet og pris som dagens leverandør og avtalen med de er derfor videreført.

Prosjekter fremover

V.v beredere. Dette er utsatt grunnet vannlekkasje på stikkledning inn til BRL. Støtten fra Enova er trukket tilbake da ny saksbehandler ved forlengelse satt oss som ukvalifisert for støtte.

Det er lagt en plan for utskiftning av varmtvannstanker for å redusere vedlikeholdsbehov og energiforbruk. Utskifting og konvertering til smarte beredere estimert til kr. 400.000.

Ski/Sykkel verksted, Utsatt til vår/sommer 2026.

Spyling av avløpsrør, Utføres Vår/sommer 2026. Kostnad og tilbud foreligger ca. 75.000 kr

Fornying av trappeoppganger, Kartlegge muligheter og kostnadsoverslag ikke utført grunnet den økonomiske situasjonen.

Vedlikehold av tak og fasade, vask av tak og fasade for å forlenge levetid est. Kostnad 250.000kr utføres sommer 26.

Utvikling av bakgård, finne og etablere løsning for lagring av leker. utføres sommer 26.

Nabovarsler

Ingen pågående.

Pågående tiltak hos naboer

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

Øvrig

Styret har besluttet og valgt Norgespris på strøm. Dette har gitt besparelser i Q4 25 og så langt i 26.

Styret har opplevd noe støy fra utleieenheter gjennom 2025. Det er pr. nå kun en utleid leilighet i BRL. Styret ønsker å holde utleie av enheter til ett minimum. Vi minner samtidig om viktigheten av søknad om utleie via bonabo. Det må registeres hvem som bor hvor om det skulle oppstå behov for å finne alle beboere ved alvorlige hendelser.

Styret minner om at fellesarealer skal holdes fri for eiendeler og annet, dette gjelder spesielt i trapper og andre rømningsveier. Det er på tredje året observert at andelseiere har tatt seg til rette med oppbevaring på utsiden av bodarealene eller i trappeoppganger. Dette er ikke tillatt og de det gjelder anmodes om å fjerne tingene.

Kortvarig oppbevaring av eiendeler i vaskerommene i hver kjeller har unntaksvis blitt akseptert ifm. oppussing eller flytting, styret skal orienteres i hvert tilfelle.

Styret har videreført avtale med firma om issikring av tak i vinterhalvåret. Styret minner andelseierne om å melde inn saker og observasjoner som gjelder borettslaget, både med tanke på sikkerhet, men også felles interesser.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 19.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

197. 1914.

650 - 185 / 5

Vgl. mm. Nos 8 22 20 Maanedstjenesten Bl.

Expeditions-Dokument

angaaende arbeidsbolig.

paa Matr.-No. 132-134-136-138-160 paa de Ringgade

Indleveret 4de mai 1914. Attesteret 30 Apr 72 1998

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Overlærer Grundbudskommissionen til Erklæring angaaende Bygningsbestemmelser.

Kristiania den 5te mai 1914. F. H. B. Sundberg.

648 1914.

Saavidtkommes vedkommende bemærker undertegnede, at Matr.No. 132 paa hvilken ikke findes nogen Bygning, støder til Ringgade og ligger ca. 1,5 m. over denne Gade. Matr.No. 134 ligger ca. 1,5 m. over Ringgade og ligger desuden saa dybt, at det kun er med store Vanskeligheder og Omkostninger muligt at faa Adgang til den fra Ringgade. Den anmeldte Bygningsplads paa Matr.No. 132 ligger ca. 1,5 m. over Ringgade og vil derfor ikke kunne faa nogen Adgang fra denne Gade.

Kristiania 6 mai 1914.

328 1914

Gjennestad

K. H. Berg.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovedbygget 18[illegible] 58 30 40

Ferdigattest
(for mindre arb.'der)

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

Arbeidet	Matr.nr.	Journ.nr.
Marcus Thranes gate 8-20		81/1103

Tiltakshaver:
Oslo Byfornyelse A/S
Fredensborgveien 11,
OSLO 1

Ansvarshavende:
Tømrerm.Erik Dahler
Sandakerveien 110,
OSLO 4

PHF/BS

Dato:
22.august 1983.

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

For byggningssjefen

Byggningsinspektør
Per H.Berglie

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

107

Færdigattest.

(*Bruksattest*).

F. Attest l.-nr. 95-20/21
Gnnl. Gr. Distr. j.-nr. 278-14.

Kristiania Bygningsvæsen.

Herved bevidnes at nedennævnte for

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

anmeldte bygningsarbeide paa grunden matr.-nr. 152/160 nedre Ringgate 11a

nemlig: 4 - 9 - 20 Maridalsveien Skranegate

Vask- og rundkbred anlag i ny bygning

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

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

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

! gebyr betales til bykassen:

efter regl. § Lidet gebyr. kr.

" " "

" " "

" " "

Kristiania den 9 November 1920

A. Kielland

Bygningsinspektøren.

Gebyr er betalt den

kæmner

J. & N. – X. 1916.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Logg arkitektur as
Dalsbergstien 22D
0170 OSLO

Dato: 16.01.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 200600110-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tove Mette Pettersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARCUS THRANES GATE 8	Eiendom:	225/160
Tiltakshaver:	Ok Eiendom AS	Adresse:	Postboks 82 - Grefsen, 0409 OSLO
Søker:	Logg arkitektur as	Adresse:	Dalsbergstien 22D, 0170 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Marcus Thranes gate 8

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.01.2017 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Ok Eiendom AS, Postboks 82 - Grefsen, 0409 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

F35 ARKITEKTER AS
Gamle leirdals vei 16
1081 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201102751-67 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Dato: 22.06.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARCUS THRANES GATE 10 - 20	Eiendom:	225/161/0/0
Tiltakshaver:	YE EIENDOM AS, v/ Ye Cheng Feng	Adresse:	Thorvald Meyersgate 43, 0555 OSLO
Søker:	F35 ARKITEKTER AS	Adresse:	Gamle leirdals vei 16, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - MARCUS THRANES GATE 10 - 20

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.06.2015, med tilleggsdokumentasjon av 19.06.2015bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201102751			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kjellerplan	A-1.00	26.01.2011	1/7
Plan 14	A-1.20 - rev. 9	02.03.2015	54/7
Plan 16	A-1.21 - rev. 8	02.03.2015	54/8
Plan 20	A-1.22 - rev. 7	02.03.2015	54/9
Terrassesnitt	A-6.01 - rev. 03	02.03.2015	54/10
Gatefasade	A-1.40 - rev. 7	02.03.2015	54/11
Fasade mot bakgård	A-2.21 - rev. 5	02.03.2015	54/12

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.06.2015 av:

Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
YE EIENDOM AS, v/ Ye Cheng Feng, Thorvald Meyersgate 43, 0555 OSLO, yeeiendomas@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FJORD ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Dato: 04.09.2018

Deres ref.: OLE HENRIK HIORTH | Vår ref.: 201808418-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Torbjørn Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARCUS THRANES GATE 12	Eiendom:	225/162/0/0
Tiltakshaver:	MARCUS THRANESGATE 8-20 BORETTSLAG, v/Siver Moe	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	FJORD ARKITEKTER AS	Adresse:	Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Marcus Thranes gate 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i bærevegg, mottatt 31.08.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201808418			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A20-01	13.06.2018	1/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.09.2018 av:

Torbjørn Larsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MARCUS THRANESGATE 8-20 BORETTSLAG, v/Siver Moe, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, mtg820@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 10.05.2016

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

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

Ferdigattest - Marcus Thranes gate 20

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

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.05.2016 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Dato: 27.04.2020

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

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

Ferdigattest - Marcus Thranes gate 8 - 20

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

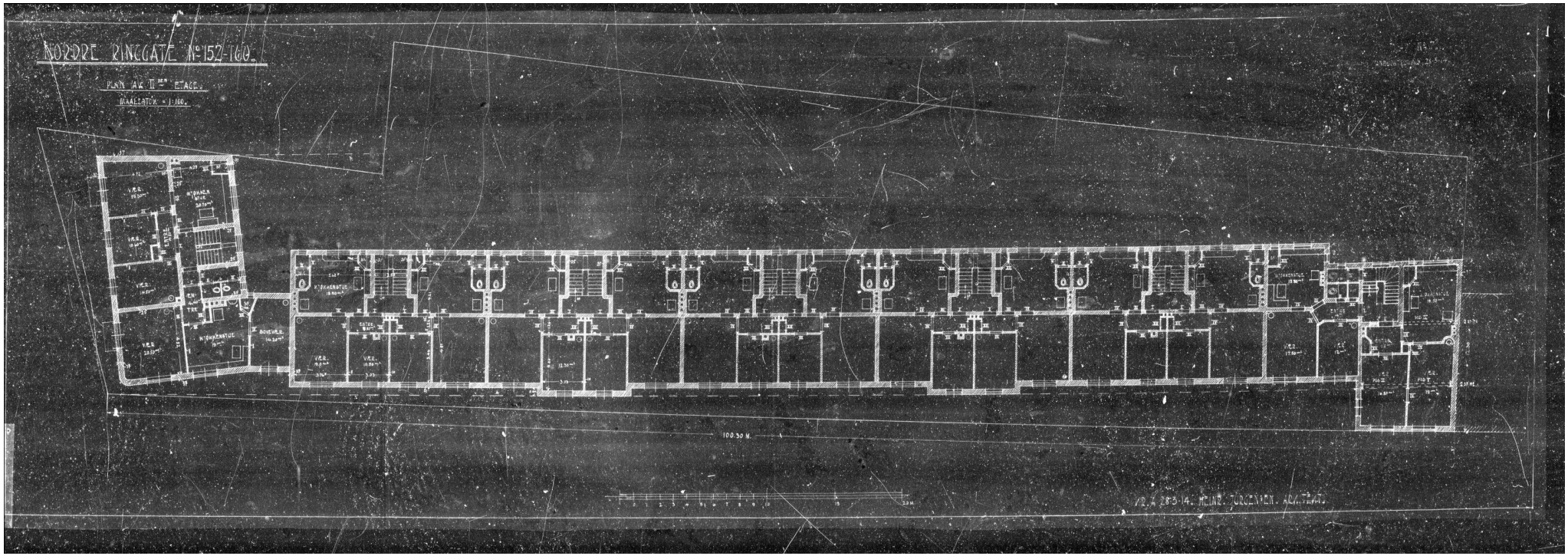
Plan- og bygningsetaten

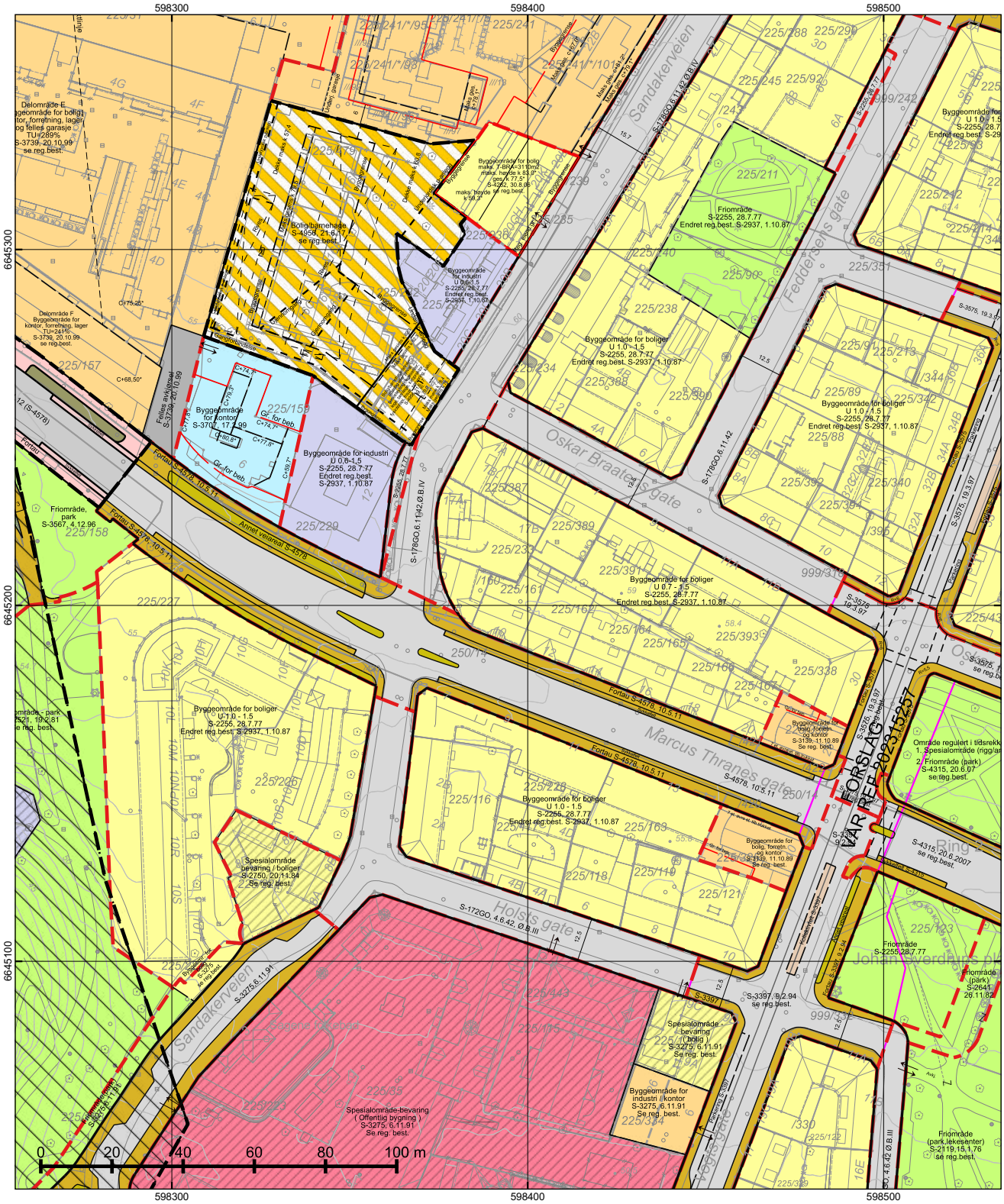
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

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

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

REHABILITERING AV
MAROUS THRANESGT. 20
TEGNINGENE ER
MEDFOTOGRAFERT - 30 X
EKSISTERENDE
2. ETASJE
UTBYGGET
2. ETASJE


NORDRE RINGGATE Nº 152-160.
PLAN AF 2 DEN ETAGE.
MAALESTOK = 1:100.
100.30 M.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

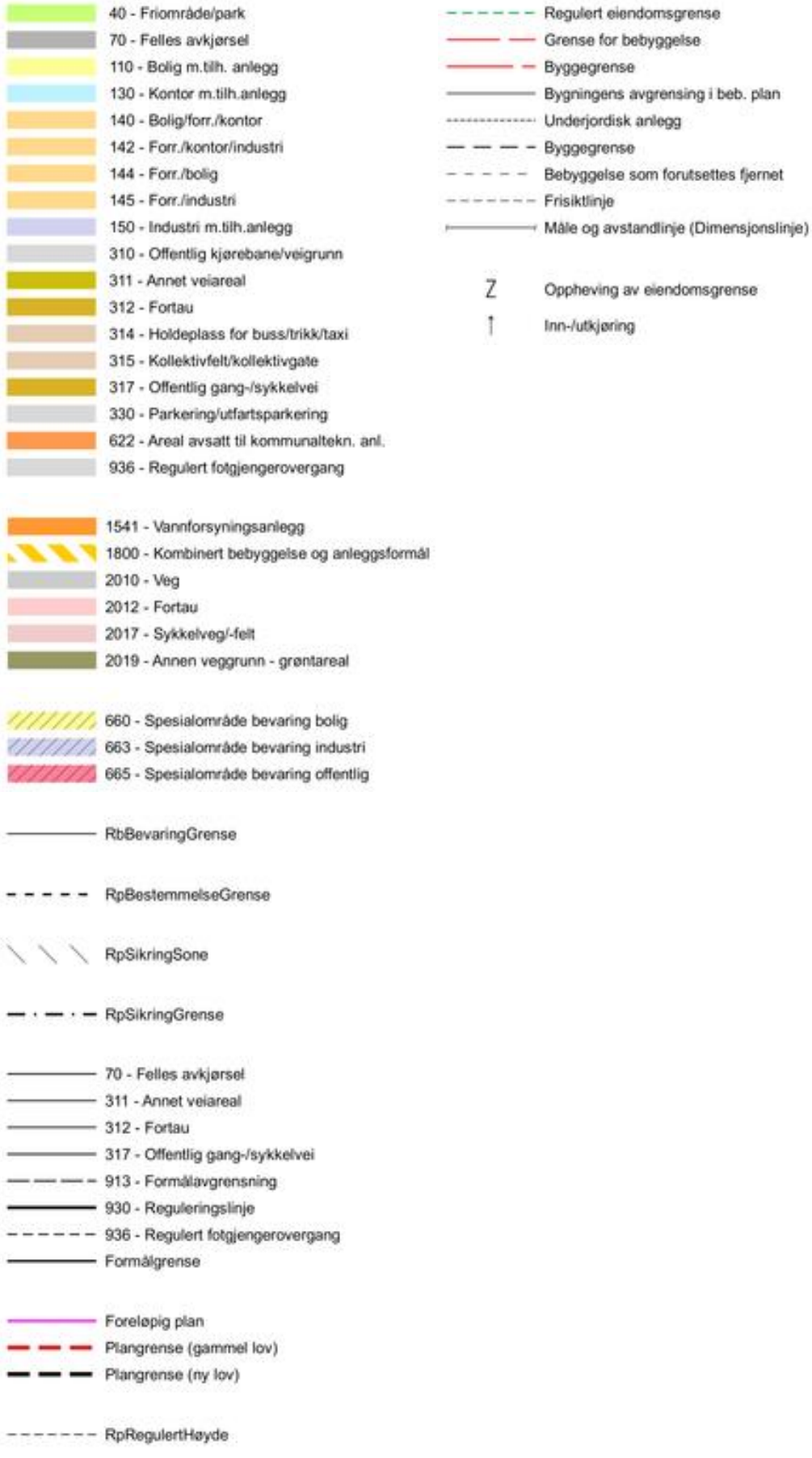
PlottID/Best.nr: 161524/ 86537820
Adresse: Marcus Thranes gate 10
Gnr/Bnr: 225/161

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

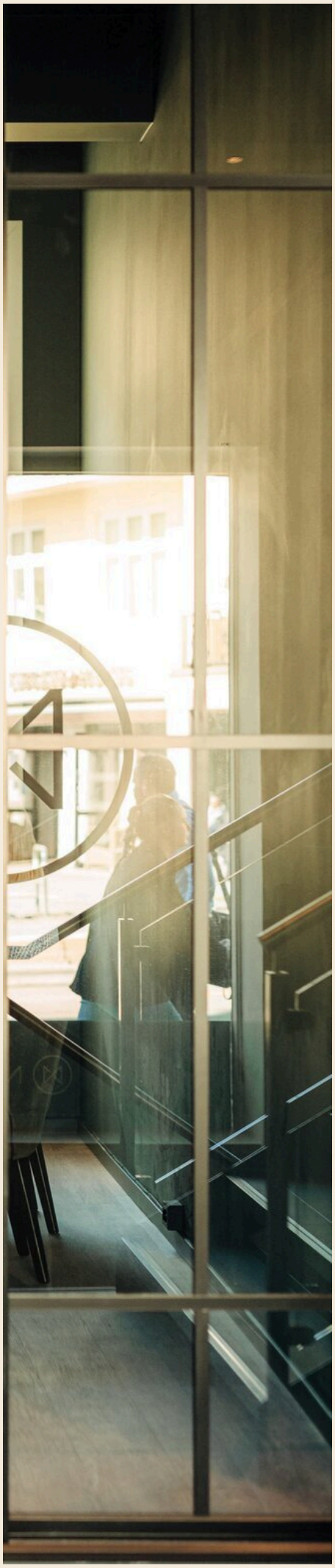


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0408/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marcus Thranes gate 10 0473 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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.

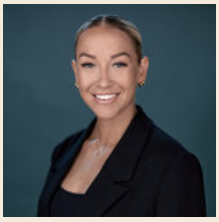
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

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:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874