NORDVIK

Marcus Thranes gate 7

20 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Marcus Thranes gate 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
49	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon



Arealeffektiv 1-roms med luftig beliggenhet i 4.etg | V.vann & fyring inkl. | Ingen forkjøpsrett | Sentral beliggenhet

Prisantydning	**2 700 000,-**
Omkostninger	**14 073,-**
Totalpris	**2 962 447,-**
Fellesgjeld	**248 374,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 512,-**
BRA-i	**20 kvm**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

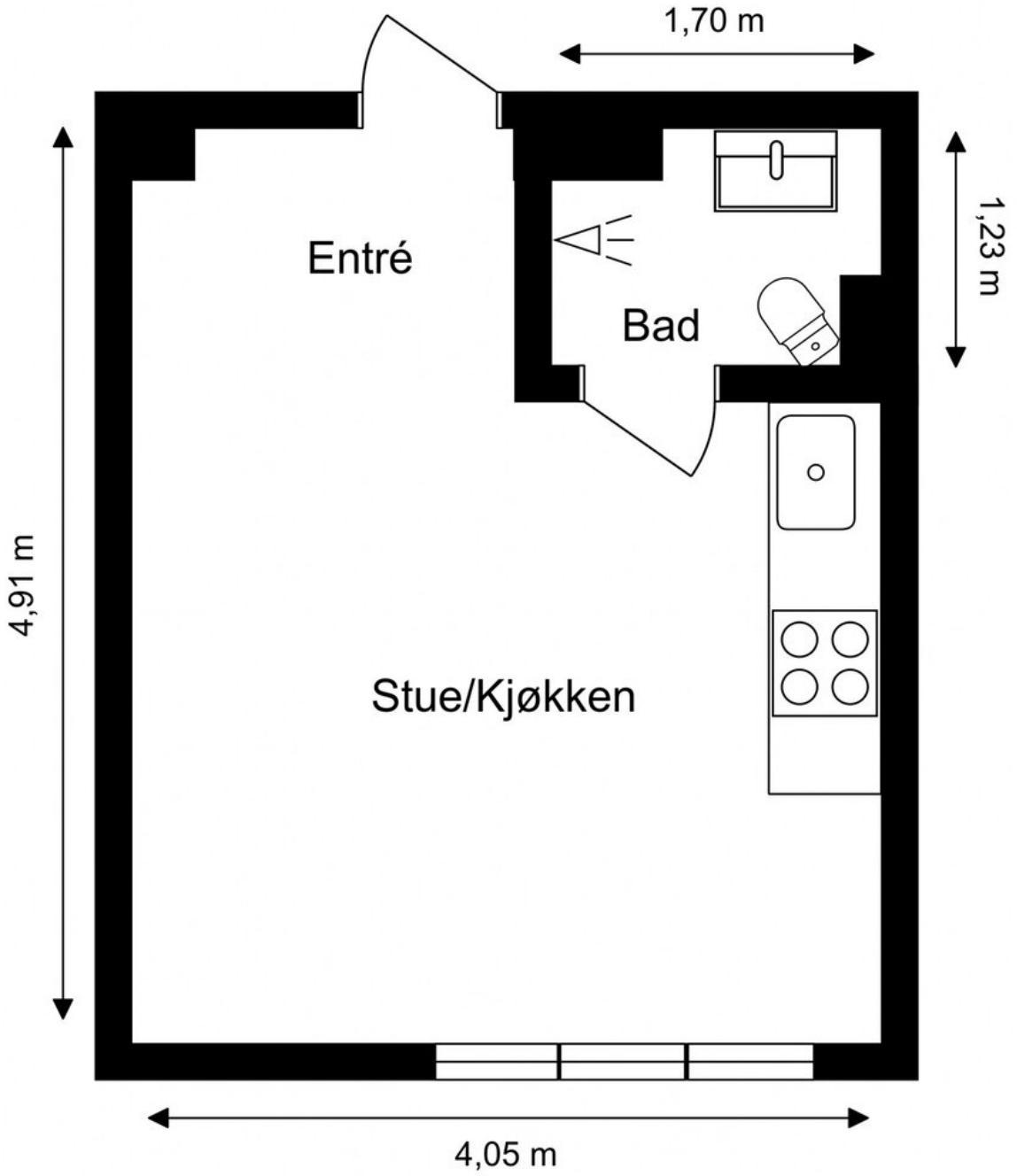
Velkommen til Marcus Thranes gate! En lys og hyggelig 1-roms med attraktiv beliggenhet mellom Torshov og Grünerløkka. Leiligheten ligger høyt og luftig til i 4. etasje, med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Planløsningen er smart utnyttet og byr på entré med garderobeskap, åpen stue-/kjøkkenløsning og bad. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud, spisesteder og populære byområder.

-Perfekt førstegangskjøp
-Fellesvaskeri og sykkelbod i kjelleren
-Kjellerbod
-Gode lysforhold
-Sentral og populær beliggenhet
-Hyggelig bakgård
-Ingen forkjøpsrett eller dokavgift
-Internett, oppvarming og varmtvann inkludert i felleskostnadene
-Kort vei til kollektivtransport

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm

Marcus Thranes gate 7 0473 OSLO
4. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.








1915








915
















Taxi
Sone
30
SAGENE SKOLE

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
36-0173/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Anita Abrahamsen

Kjøpesum og omkostninger
2 700 000,- (Prisantydning)
248 374,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 948 374,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 143,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 930,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 073,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 573,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 962 447,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 971 947,- (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
1936

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer

BRA-i: 20 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 21 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Stue/kjøkken, bad
Total BRA: 20 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard
Entré
Lys og innbydende entré med praktisk garderobeskap som gir god oppbevaringsplass. Leiligheten har en gjennomført og delikat fargepalett kombinert med pene, lyse gulv som bidrar til et luftig og moderne uttrykk.

Stue/Kjøkken
Åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Kjøkkenet har stilrene fronter og benkeplate i laminat med praktiske arbeidsflater. Det er montert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue gjør det enkelt å innrede med både spiseplass og sofakrok. Lyse overflater og moderne materialvalg skaper en tidløs og innbydende atmosfære. Stuen er enkel å innredet etter eget ønske og kan enkelt innredes som et oppholdsrom eller soverom med god plass til sovesofa.

Bad
Badet er innredet med flislagte vegger og gulv. Innredningen består av servant med skap, speilskap, toalett og dusjsone med mulighet for forheng. Ventilasjon skjer ved naturlig avtrekk.

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
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av aksjelaget. 2020-2021: Byttet varmtvannsbereder. Fikset oljetanker, rørledninger mm. Fikset fasade mot ring2. 2018: Fasade mot bakgård pusset opp. Se aksjelagets vedlikeholdshistorikk.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i leiligheten. Usikker på fellesarealer.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Usikker. Mener å huske at styret tidligere har informert om arbeid på vann og avløpsrør under bakken på eiendommen.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Aksjelaget byttet varmtvannsbereder. Fikset oljetanker, rørledninger mm. ca. 2020-2021.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bor i 4. etg. Radon ikke aktuelt.

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: Observert skjeggkre i leiligheten. Veldig sjeldent nå.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Takdusj på bad lekker, trenger ny gummiring.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB35.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stue/kjøkken.
ca 11 mm fra hjørne til hjørne.
ca 2 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens

krav til godkjente måleavvik.

TG2
Innvendige dører
nnvendig dør tar noe i karm og lukker ikke helt som tiltenkt. Det er også registrert noe fuktpåvirkning/slitasje på dørbladet.
Konsekvens/tiltak: Justering av dørblad, hengsler eller sluttstykke anbefales. Overflatebehandling/maling av dørblad bør påregnes. Forholdet har begrenset konsekvens, men kan gi redusert brukskomfort og videre slitasje dersom det ikke utbedres.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert riss og sprekker i flisfuger, stedvis misfarging og svertesopp i fuger. Det er også registrert bom/hullyd under enkelte veggfliser. Ved fuktsøk ble det registrert forhøyede fuktverdier lokalt i våtsonen. Forholdene indikerer fuktbelastning og svekkelser i overflater/fuger.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør rengjøres, vedlikeholdes og stedvis utbedres. Forhøyede fuktverdier og øvrige registrerte forhold tilsier at våtrommet bør følges opp videre.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger. Det er målt mindre høydeforskjell enn anbefalt 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Det er registrert enkelte flate partier på gulvet, også utenfor dusjsonen. Det er i tillegg registrert bom/hullyd under enkelte gulvfliser, misfarging og svertesopp i fuger, samt forhøyede fuktverdier lokalt i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Flate partier kan medføre at vann blir liggende på gulvet fremfor å ledes effektivt til sluk. Fuger bør rengjøres, vedlikeholdes og stedvis utbedres. Bom/hullyd under fliser bør følges med over tid, og lokale utbedringer kan bli aktuelt ved videre utvikling.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert at én kjøkkenfront ikke lukker som tiltenkt. Det er også observert noe svelling i tilhørende skrog.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring eller justering av front og beslag anbefales. Skadet del av skrog bør vurderes for reparasjon eller utskifting. Forholdet har begrenset konsekvens, men kan gi redusert brukskomfort og videre slitasje over tid.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Løsningen er vanlig i eldre leilighetsbygg, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsning for avtrekk fra kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Kullfilterventilator kan fortsatt benyttes, men har begrenset effekt sammenlignet med avtrekk til friluft. Filter bør rengjøres og skiftes jevnlig. Etablering av forsert avtrekk til friluft kan vurderes dersom dette er teknisk mulig og godkjennes av boligselskapet.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget er eldre og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Det er kun observert en skrueventil i leiligheten hvor betjeningsdel mangler. Hovedstoppekran er opplyst å være plassert i kjeller. Anlegget fungerer i dag, men eldre vannrør har usikker restlevetid og er vanskelig å vurdere fullt ut ved visuell kontroll.
Konsekvens/tiltak: Tilgjengelig avstengning i leiligheten bør utbedres eller etableres. Røranlegget bør kontrolleres av rørlegger ved behov. Ved fremtidig renovering av badet vil det være naturlig å skifte tilhørende vannrør.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert lekkasjer eller unormale luktforhold ved synlige deler under befaringen.
Konsekvens/tiltak: Anlegget fungerer i dag. Eldre avløpsrør bør følges opp over tid, da alder gir økt risiko for lekkasje og driftsavvik. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av tilhørende avløpsrør i leiligheten.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG3
Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk og membran/tettesjikt har ukjent alder og dokumentert utførelse foreligger ikke. Membran kan ikke verifiseres ved sluk. Det er registrert rust/misfarging og begynnende avflassing i slukområdet. Samlet vurderes dette som vesentlig avvik ved sluk og tettesjikt.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres.

Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning i underliggende eller tilliggende konstruksjoner ved fortsatt bruk av dusj direkte på gulv. Som risikoreduserende tiltak anbefales tett dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Sluk bør rengjøres og kontrolleres jevnlig. Oppgradering av sluk og tettesjikt må påregnes ved videre oppgradering av badet.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Det er registrert fuktskader, svelling og nedbrytning i servantskap/skrog. Skaden vurderes som vesentlig og utover normal bruksslitasje. Innredningen har redusert funksjon og må påregnes skiftet.
Konsekvens/tiltak: Skadet innredning må skiftes. Ved utskifting bør tilkoblinger for vann og avløp kontrolleres samtidig, for å avklare eventuell lekkasje eller fuktbelastning fra sanitærutstyr.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er betongkonstruksjon.

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

TV-benk, skap, lamper og gardinstang medfølger.

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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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
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
Boligaksjeselskapet har felles oppvarming og varmtvann. Boligselskapet får levert bioolje til oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Strøm er inkludert i felleskostnadene. Styret har inngått en felles strømavtale med Norgespris for hele gården.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 512,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann/fyring, renhold, strøm, nedbetaling av fellesgjeld, kabel tv/internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Hvorav:
Renhold: 136,-
Strøm, varme og varmtvann: 1 250,-
Kabel TV/Internett: 364,-
Felleskostnader: 1 762,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 747 240,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 2 988 958,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere S11) (org.nr. 919 782 552). Aksjelagets hjemmeside: http://www.mtg7-11.no/

- Selskapets aksjekapital er kr 120.000, fordelt på 100 aksjer á kr 1.200,-, fullt innbetalt og pålydende navn. Kun fysiske personer kan være aksjonær i selskapet, og ingen aksjonær kan eie mer enn 1 aksje. Dette gjelder også hvis ytterligere aksjer erverves ved arv, gave eller skifteoppgjør.
- Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Norian Regnskap AS (org.nr.879906792) og boligaksjeselskapets revisor har vært BDO AS (org.nr.993606650).
- Eiendommen har fellesvaskeri i kjelleren og et sikret og avlåst sykkelrom i kjelleren med tilgang kun for de beboerne som betaler en enkeltsum for tilgang, dette i tillegg til et offentlig og allment tilgjengelig sykkelrom.
- Vaktmester Andersen AS står for daglig drift, vedlikehold og renhold av eiendommen
-Leilighetene i Marcus Thranes gate 7, 9 og 11 kan kun bebos av 1 person, med unntak av leiligheter som etter søknad til styret har fått godkjent bruk av flere personer. Før en leilighet kan godkjennes til bruk av flere personer, må leiligheten ha et grunnareal på minst 27kvm og det skal dokumenteres at elektrisk anlegg, samt evt våtrom/bad er i forskriftsmessig stand. (Dette i henhold til vedtektene og aksjonæravtalen)
- Kabel-TV og internett leveres av Telia. Grunntjenestene er inkludert i husleien og hver beboer kan for egen regning oppgradere tjenestene med høyere hastighet på nett eller flere kanaler på TV.

Styrets arbeid 2023:
Styret har jobbet mye med prosjektering av individuell måling av strøm. Det er ikke plass i eksisterende skap og de må finne en løsning som ikke tar plass fra gangene som er rømningsviser. Løsningen de har endt på er å lage kabelføring til kjelleren, med målere der nede, samtidig som de beholder sikringsskapene der de er ved siden av boligene. Dette vil bli dyrt (2MNOK+), men det vil lønne seg fort da hver enkeltperson får strømstøtte i tillegg til at selskapet får strømstøtte på varmtvann.

Fremtidig vedlikehold som er under planlegging:
- Utbedring av ventilasjon i fellesarealer
- Ferdigstilling av brannalarmanlegg i fellesarealer og i leiligheter.
- Nye radiatorer mot ring 2
- Nye dører i kjelleren
- Kontroll og utbedring av elektronisk nøkkelsystem og callingsystem

Vedlikeholdshistorikk:
2022: Bygger nye leiligheter, bygger nye fellestoaletter, nytt brannvarslingssystem, pusser opp innvendig. Planlagt reparasjon av tak.
2020-2021: Byttet varmtvannsbereder. Fikset oljetanker, rørledninger mm. Fikset fasade mot ring2.
2019: Nytt søppelrom bygges. Enkelte fellesområder solgt til og innlemmet i leiligheter.
2018: Fasade mot bakgård pusset opp. Fasaderhabilitering av bakgården. Vaskerom renovert og satt inn nye maskiner. Byttet radiatorer i leilighetene mot bakgård. Nye varmtvannsberedere.
2015: Nytt internett- /kabel TV-anlegg og coax kabler fra GET. Diverse mindre brannsikring av bygget.
2014: Nye inngangsdører til leilighetene. Nytt callinganlegg. Nye branncelledører i oppgangene. Nye utgangsdører.
2013: Nye hoveddører. Flislagt felles trappeoppgang.
2012: Rehabilitering av pipeløp. Rehabilitering av deler av tak. Gjennomført brann teknisktilstandsundersøkelser av bygård. Gjennomført tilstandsundersøkelse av bygård generelt.
2011: Ny sentral fyrkjele.

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Boligaksjeselskapet belaster kjøper et flyttegebyr. Flyttegebyret er på kr. 300,-.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 248 374,-pr. 31.12.2025

Långiver: Handelsbanken 332
Lånenummer: 9492.71.15357
Rest lånebeløp: 26 178 783,00
Innfrielsedato: 01.12.2056
Rente type: 6.45%

Boligaksjeselskapet er ikke medlem av en sikringsordning.

Bank: Handelsbanken 332
Lånenummer: 9492.71.15357
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6.45%, Flytende rente
Restsaldo: kr 248 374.00
Innfrielseslån: 01.12.2056

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 309,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viser et underskudd på kr. 2.103.139,-

Underskuddet skyldes hovedsakelig at,
Inntektene i 2023 var lavere enn budsjettert fordi styret avtalte avdragsfrihet med banken for å holde felleskostnadene lave mens vi gjennomfører tiltak for besparelser før neste vinter. Utgiftene ble høyere enn forventet pga. nødvendig vedlikehold (1,9 MNOK). Styret var uenige med entreprenør og holdt tilbake en større betaling fra fasadeprosjektet i lengre tid, noe som førte til store utgifter til renter. Det gav styret etter forhandlinger, mer kostnadsreduksjon enn hadde merutgifter.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 122.338,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Oppussing av bad må søkes styret, før arbeidet begynner.

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

Dyrehold
a. Husdyrhold er ikke tillat uten skriftlig tillatelse fra styret.
b. Styret gir ikke tillatelse uten dokumenterte medisinske grunner.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86166805

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 596 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Marcus Thranes gate 7 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Nedre Torshov/Øvre Grunerløkka. Blokken ligger sentralt med kort vei til det meste Oslo har å by på. Her bor du i et etablert og populært nabolag med klassisk bygårdsbebyggelse, hyggelige handlegater og et levende nærmiljø. Området oppleves som både urbant og hyggelig, med korte avstander til det meste man trenger i hverdagen.

I nærområdet finnes flere populære grøntområder som Torshovparken og Torshovdalen. Torshovdalen byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter hele året og er særlig populær om vinteren, med akebakker og oppkjørte skiløyper. Torshovparken er et samlingspunkt om sommeren, med volleyballbane, basketbane og god plass til piknik og sosiale aktiviteter. Like ved ligger også Akerselva, med bilfrie gang- og sykkelveier som strekker seg fra Maridalsvannet i nord til Bjørvika i sør. For den treningsglade ligger Myrens sportssenter og Sats Rigenes park i kort gangavstand fra leiligheten.

Området er kjent for sitt gode utvalg av kaféer, bakerier og restauranter. Langs Vogts gate, Sandakerveien,

Markveien og Thorvald Meyers gate finner du flere populære spisesteder og hyggelige nabolagskaféer med uteservering. Her kan du nyte alt fra kaffe og bakverk til brunch, pizza og internasjonale matopplevelser. Torshov har de siste årene utviklet seg til å bli et svært attraktivt område for dem som ønsker et levende nærmiljø med mange lokale tilbud rett utenfor døren.

Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud er godt dekket i området. Det er kort vei til Torshov Torg som byr på blant annet på Rema 1000, Apotek 1, Torshov Blomster, Panduro og Mr. Fish. Søndagsåpne dagligvarebutikker som Bunnpris og Joker ligger også i kort gangavstand fra leiligheten. Rigenes park ligger også i nærområdet med Meny, Apotek, SATS, Mester grønn og Ringen kino. Storo Storsenter ligger også innen kort avstand, med et bredt utvalg av shoppingmuligheter, serveringssteder og kino. Området passer godt for dem som ønsker en enkel og praktisk hverdag med alt tilgjengelig i nærområdet.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss, trikk og T-bane i kort gangavstand fra boligen. Dette gir enkel tilgang til sentrum og øvrige deler av Oslo. Nærmeste trikkestopp er Biermannsgate med trikk nummer 12, 15 og 18. Nærmeste busstopp er Vogts gate med buss 28 som går til Fornebu/Økern. Det er også gode sykkelforbindelser og fine gangveier i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger ikke ferdigattest for badet. Megler har gjort undersøkelser i byggesaksmappen på saksinnsyn (kommunen) i dette borettslaget. Det er ikke mulig å finne frem sakspapirer i forbindelse med etablering av badet til denne leiligheten. Dette ble trolig utført for mange år siden og derfor kan det være begrenset med informasjon og dokumentasjon på saken. Disse leilighetene hadde tidligere ikke egne bad.

Det foreligger ferdigattest for oppgradering og bruksendring av fellesbad til fem boenheter, samt utvidelse av eksisterende enheter, oppføring av 61 bad allerede utført, datert 2023. Hvor det foreligger byggetegninger med bad i leiligheten, men det er avvik: døren på badet er flyttet.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Pågående byggesaker -

Marcus Thranes gate 7 - mulig ulovlig utbedring av privat avløpsledning
Saksnummer 2025/04784 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 09.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202314275
Status Under behandling

Holsts gate 2 - tiltak uten ansvar - oppføring av sykkelbod
Saksnummer 2025/07617 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555515
Status Tillatelse til tiltak gitt

Sandakerveien 10 C - mulige brudd på krav til våtrom i leilighet nr. 8
Saksnummer 2025/21999 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 21.11.2025
Status Under behandling

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

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

Vogts gate 26 - oppføring av boligbygg
Saksnummer 2025/09104 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202020274
Status Igangsettingstillatelse gitt
Bygge skal bestå av seks etasjer med 16 boenheter.

Biermanns gate 6 - bruksendring fra kontor til ambassade

Saksnummer 2025/08300 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202459772
Status Under behandling

Vogts gate 13 A - bruksendring av areal i kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2025/23265 - Byggesak
Mottatt sak 17.12.2025
Status Under behandling

Vogts gate 28 - riving og rehabilitering etter brann - H0202
Saksnummer 2026/03405 - Byggesak
Mottatt sak 24.03.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Feddersens gate 3 - innsetting av tre nye takvinduer
Saksnummer 2026/03679 - Byggesak
Mottatt sak 31.03.2026
Status Under behandling

Vogts gate 31 E - bruksendring av areal i 1. etasje fra næring til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2025/07708 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554740
Status Igangsettingstillatelse gitt

Oskar Braatens gate 18-30, Anna Sethnes gate 2-4 og Presidentgata 3 - rehabilitering av fasader
Saksnummer 2026/02745 - Byggesak
Mottatt sak 10.03.2026
Status Under behandling

Thorvald Meyers gate 7 - forhåndskonferanse, fasadeoppgradering
Saksnummer 2025/22008 - Byggesak
Mottatt sak 21.11.2025
Status Under behandling

- Pågående plansaker -
Detaljregulering , Vogts gate - Toftes gate
Saksnummer 2025/06795 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202315257
Status Under behandling
Oppdraget omfatter forprosjekt med utarbeidelse av en ny reguleringsplan for Vogts gate–Toftes gate. Omfanget avgrenses til strekningen på totalt 1,2 km fra Åsengata til Schleppegrells gate. Det er behov for å legge til rette for gående, samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.? Da må dagens parkeringsareal omdisponeres til fortausareal, som igjen innebærer å omregulere gata. Ny reguleringsplan skal ivareta varelevering og HC- parkering. Forprosjekt for Vogts gate–Toftes gate omfatter nødvendig forståelse, mobilitets- og trafikkanalyser, tegningsgrunnlag og kalkyle for gjennomføring og ny reguleringsplan for arealene. Konseptvalg anses ikke nødvendig for dette prosjektet, da transportsystemet ikke skal endres. Prosjektet går derfor direkte til forprosjektfase med reguleringsplan. Prosjektet dreier seg om Vogts gate og Toftes gate fra Åsengata til Schleppegrells gate.

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

301/225/228:
20.12.1923 - Dokumentnr: 993762 - Bestemmelse om bebyggelse
ang skur

27.01.1936 - Dokumentnr: 400692 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.11.1858 - Dokumentnr: 900064 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARCUS THRANESGT 9 OG 11 - UTGÅTT

Legalpant
Aksjelaget 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
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav

på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Markedspakke kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1.
Privatvisning gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 608,- 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. mai 2026

Megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Marcus Thranes gate 7

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

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	10 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	9 min 0.8 km
Hersleb videregående skole		20 min

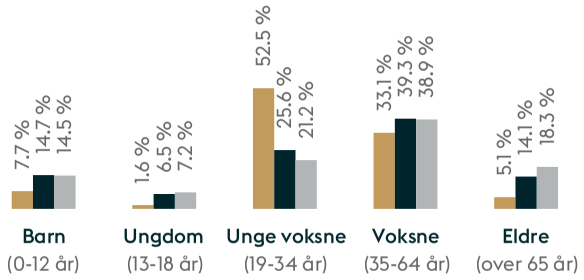
Offentlig transport

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	5 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	68 barn	3 min 0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	72 barn	5 min 0.4 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	66 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Marcus Thranes gate 7 , 0473 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 228

Aksjenummer 072

Sum areal alle bygg: BRA: 21 m² BRA-i: 20 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1505 **Eiendomsverdi ref nr:** RA1140

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 1-roms aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje, med adkomst via felles trappeoppgang.

Leiligheten har et internt bruksareal på 20 m². I tillegg er det registrert kjellerbod på 1 m². Sum BRA er 21 m². Planløsningen består av stue/kjøkken og bad.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte betongoverflater på vegger og malt betonghimling. Kjøkken er integrert i stue/kjøkken. Badet har flislagte vegger og gulv.

Leiligheten fremstår med normal standard sett opp mot alder, størrelse og bruk. Registrerte forhold er nærmere vurdert under de enkelte bygningsdelene. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er del av et boligbygg med flere boenheter, opprinnelig oppført i 1936. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak, grunnmur, felles inngangspartier og felles tekniske installasjoner er i hovedsak boligselskapets ansvar. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 og brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med stue/kjøkken og bad. Innvendige gulvflater er belagt med laminat. Vegger og himling er i hovedsak utført i malte betongoverflater. Etasjeskiller antas å være betongdekke. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er innredet med flislagte vegger og gulv. Himling er utført som malt betong med strie. Rommet har servantinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjløsning med dusjvegger i hjørne. Sluk er av plast, og tettesjikt er opplyst som smøremembran med ukjent utførelse. Ventilasjon skjer ved naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er integrert i stue/kjøkken. Innredningen har glatte fronter i stål og benkeplate av laminat. Det er montert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvann leveres fra sentralt anlegg. Oppvarming skjer via radiator tilknyttet felles varmeanlegg. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluft fra vindusventil. Sikringsskap er plassert i felles korridor og er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er en felles eiet tomt på ca. 865 m², bebygd med boligbygg med flere boenheter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

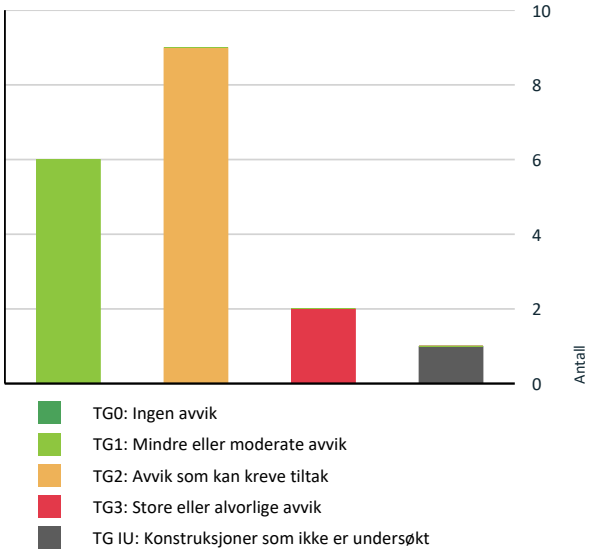
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger er fremlagt. Tegningene stemmer i hovedsak overens med dagens planløsning. Kjøkkenets plassering fremstår noe endret sammenlignet med fremlagte tegninger. Forholdet er ikke nærmere kontrollert mot eventuelle senere byggesaker.

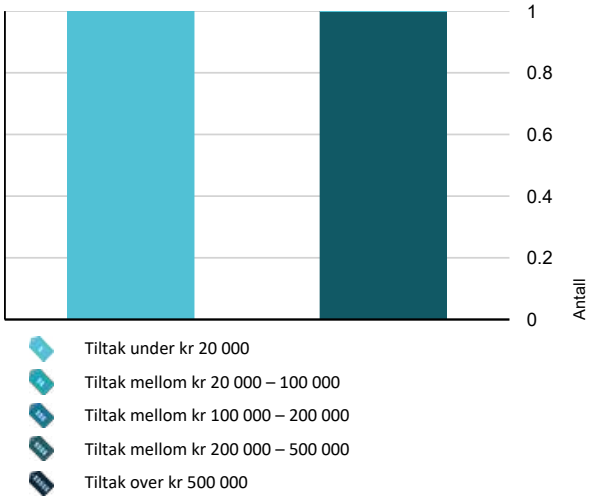
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1936

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Aksjelaget har utført fasadearbeider mot bakgård.
2020	Modernisering	Aksjelaget har byttet varmtvannsbereder og utført arbeider med oljetanker, rørledninger og fasade mot Ring 2.
2021	Modernisering	Vinduer med 2 lags glass

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB35

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

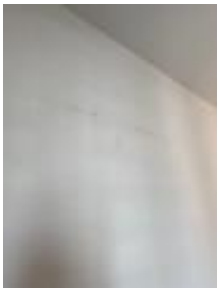
Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har betong. Himling malt betong

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Merknad: Det er registrert enkelte sår/merker i laminatgulv. Det er også observert mindre merker og tidligere hull etter skruer/plugger i veggflater, samt en synlig skjøt på vegg. Forholdene vurderes som normal bruksslitasje og mindre overflateavvik. Strakstiltak vurderes ikke som nødvendig.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Tilstandsrapport

Stue/kjøkken.
ca 11 mm fra hjørne til hjørne.
ca 2 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

nnvendig dør tar noe i karm og lukker ikke helt som tiltenkt. Det er også registrert noe fuktpåvirkning/slitasje på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justering av dørblad, hengsler eller sluttstykke anbefales. Overflatebehandling/maling av dørblad bør påregnes. Forholdet har begrenset konsekvens, men kan gi redusert brukskomfort og videre slitasje dersom det ikke utbedres.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Selger opplyser at det tidligere er observert skjeggkre i leiligheten, men at dette forekommer svært sjeldent nå. Forholdet er ikke nærmere undersøkt av takstmann.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppbygging eller utførelse av våtrommet. Alder er ukjent. Overflater og utførelse kan indikere at badet er oppgradert etter byggeår, men slukløsning og manglende gulvvarme tilsier at våtrommet kan ha eldre oppbygning. Badet vurderes derfor ut fra synlige forhold og ukjent dokumentert utførelse.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling er malt betong med strie

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert riss og sprekker i flisfuger, stedvis misfarging og svertesopp i fuger. Det er også registrert bom/hullyd under enkelte veggfliser. Ved fuktsøk ble det registrert forhøyede fuktverdier lokalt i våtsonen. Forholdene indikerer fuktbelastning og svekkelser i overflater/fuger.

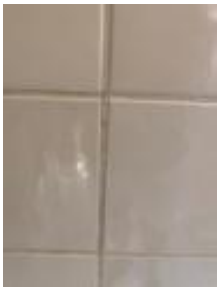
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuger bør rengjøres, vedlikeholdes og stedvis utbedres. Forhøyede fuktverdier og øvrige registrerte forhold tilsier at våtrommet bør følges opp videre.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er ikke registrert varmekabler i gulvet. Fallforhold er kontrollert med punktlaser. Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel. I dusjsonen er det i hovedsak registrert fall mot sluk, med målt fall på opptil ca. 20 mm. Det er likevel registrert enkelte tilnærmet flate partier både i og utenfor dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er målt mindre høydeforskjell enn anbefalt 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Det er registrert enkelte flate partier på gulvet, også utenfor dusjsonen. Det er i tillegg registrert bom/hullyd under enkelte gulvfliser, misfarging og svertesopp i fuger, samt forhøyede fuktverdier lokalt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Flate partier kan medføre at vann blir liggende på gulvet fremfor å ledes effektivt til sluk. Fuger bør rengjøres, vedlikeholdes og stedvis utbedres. Bom/hullyd under fliser bør følges med over tid, og lokale utbedringer kan bli aktuelt ved videre utvikling.

Tilstandsrapport






ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Membran/tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Membran er ikke synlig ved klemring/sluk, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging. Det er registrert rust/misfarging i sluk og mindre partier med avflassing.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og membran/tettesjikt har ukjent alder og dokumentert utførelse foreligger ikke. Membran kan ikke verifiseres ved sluk. Det er registrert rust/misfarging og begynnende avflassing i slukområdet. Samlet vurderes dette som vesentlig avvik ved sluk og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning i underliggende eller tilliggende konstruksjoner ved fortsatt bruk av dusj direkte på gulv. Som risikoreduserende tiltak anbefales tett dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Sluk bør rengjøres og kontrolleres jevnlig. Oppgradering av sluk og tettesjikt må påregnes ved videre oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000




ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fuktskader, svelling og nedbrytning i servantskap/skrog. Skaden vurderes som vesentlig og utover normal bruksslitasje. Innredningen har redusert funksjon og må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skadet innredning må skiftes. Ved utskifting bør tilkoblinger for vann og avløp kontrolleres samtidig, for å avklare eventuell lekkasje eller fuktbelastning fra sanitærutstyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000






ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er betongkonstruksjon

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at én kjøkkenfront ikke lukker som tiltenkt. Det er også observert noe svelling i tilhørende skrog.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring eller justering av front og beslag anbefales. Skadet del av skrog bør vurderes for reparasjon eller utskifting. Forholdet har begrenset konsekvens, men kan gi redusert brukskomfort og videre slitasje over tid.









ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er vanlig i eldre leilighetsbygg, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsning for avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kullfilterventilator kan fortsatt benyttes, men har begrenset effekt sammenlignet med avtrekk til friluft. Filter bør rengjøres og skiftes jevnlig. Etablering av forsert avtrekk til friluft kan vurderes dersom dette er teknisk mulig og godkjennes av boligselskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anlegget er eldre og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Det er kun observert en skrueventil i leiligheten hvor betjeningsdel mangler. Hovedstoppekran er opplyst å være plassert i kjeller. Anlegget fungerer i dag, men eldre vannrør har usikker restlevetid og er vanskelig å vurdere fullt ut ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilgjengelig avstengning i leiligheten bør utbedres eller etableres. Røranlegget bør kontrolleres av rørlegger ved behov. Ved fremtidig renovering av badet vil det være naturlig å skifte tilhørende vannrør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Det er også observert eldre vertikal avløpsstamme/rørføring i sjakt, antatt av støpejern/metall. Felles avløpsstammer er normalt boligselskapets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke registrert lekkasjer eller unormale luktforhold ved synlige deler under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag. Eldre avløpsrør bør følges opp over tid, da alder gir økt risiko for lekkasje og driftsavvik. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av tilhørende avløpsrør i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Med tilluft fra vindusventil

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles korridor utført med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Uvisst ikke i mitt eierskap
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei ikke i mitt eierskap
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke i mitt eierskap
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ikke i mitt eierskap

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har ingen form for dokumentasjon på det elektriske anlegget og antas fra bygg år uten om at sikringsskap har automatsikringer. Det kan fortsatt være og antas at det er gammle el kabler.

Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

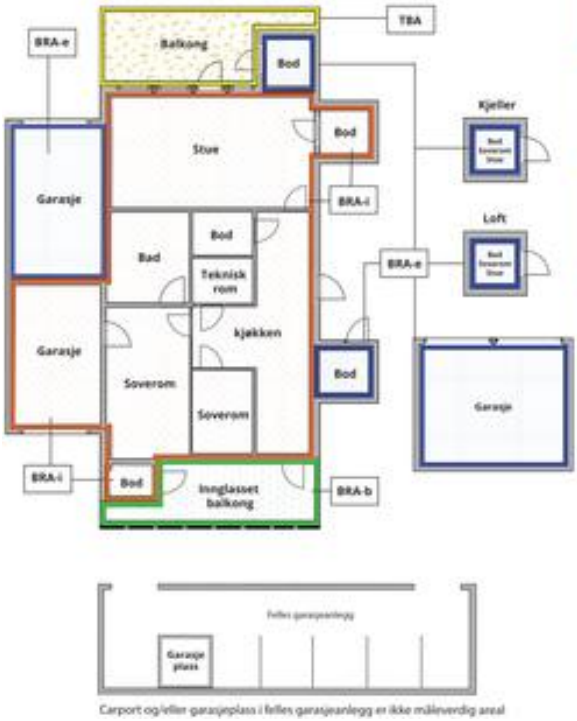
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	20			20	
Kjeller		1		1	
SUM	**20**	**1**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,50 m i Stue/Kjøkken

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt. Tegningene stemmer i hovedsak overens med dagens planløsning. Kjøkkenets plassering fremstår noe endret sammenlignet med fremlagte tegninger. Forholdet er ikke nærmere kontrollert mot eventuelle senere byggesaker.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nye vinduer i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Anita Abrahamsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	228		0	865 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Marcus Thranes gate 7

Hjemmelshaver
As Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11 (tidligere Sandakerveien 11)

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
919782552		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
072

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på nedre Torshov, nær grensen mot Grünerløkka og Sagene. Området består i hovedsak av etablert bygårdsbebyggelse og har kort avstand til kollektivtransport, dagligvare, servicetilbud og rekreasjonsområder langs Akerselva. Leiligheten ligger i en urban bydel med gangavstand til flere nærliggende grøntområder og handels- og serveringstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate. Det er ikke opplyst om private veirettigheter knyttet til adkomsten. Parkering skjer etter gjeldende offentlige parkeringsbestemmelser i området. Boligselskapet er ikke opplyst å disponere egne parkeringsplasser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Tomten er opplyst å være eiet/felles eiet og utgjør ca. 865 m². Tomten er bebygd med boligbygg med flere boenheter. Aksjelaget har felles bakgård og fellesarealer. Felles utearealer og øvrige felles bygningsdeler forvaltes av boligselskapet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anita Abrahamsen	9578-5999-4-2325025	2026-05-22 12:23:41

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
22. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0173/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marcus Thranes gate 7, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Anita Abrahamsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

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: Gjensidige
Forsikret i: 86166805

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av aksjelaget. 2020-2021: Byttet varmtvannsbereder. Fikset oljetanker, rørledninger mm. Fikset fasade mot ring2. 2018: Fasade mot bakgård pusset opp. Se aksjelagets vedlikeholdshistorikk.

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

Eventuell kommentar: Usikker.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i leiligheten. Usikker på fellesarealer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker. Mener å huske at styret tidligere har informert om arbeid på vann og avløpsrør under bakken på eiendommen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

---

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

Ja

Beskriv: Aksjelaget byttet varmtvannsbereder. Fikset oljetanker, rørledninger mm. ca. 2020-2021.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bor i 4. etg. Radon ikke aktuelt.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Observert skjeggkre i leiligheten. Veldig sjeldent.

---

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?

Ja

Beskriv: Takdusj på bad lekker, trenger ny gummiring

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 36-0173/26

Bislett Eiendomsmegling AS
Thereses gate 14 B,
0452 OSLO

Deres ref.: 36-0173/26
Vår ref.: 148-1-072/9719
Dato: 08.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag i XLEDGER AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen i boligaksjeselskaper.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Boligselskap:	**XLEDGER AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11**
Organisasjonsnummer:	919782552
Gårds- og bruksnummer:	225 / 228
Leilighetsnummer:	072
Adresse:	Marcus Thranes Gate 7, 0473 OSLO
Eier/medeier:	Abrahamsen, Anita

ADKOMSTDOKUMENTER/BESITTELSE

AKSJE 72 PÅLYDENDE KR. 1200 --- AKSJETRANSPORT (EIERSKIFTE) OG PANTENOTERING SKJER PÅ BAKGRUNN AV AKSJEEIERBOKEN OG VED MELDING TIL FORRETNINGSFØRER ---

FELLESKOSTNADER

Renhold	136.00
Strøm, varme og varmtvann	1 250.00
Kabel-TV/Internett	364.00
Felleskostnader	1 762.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 3 512.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 248 374**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 10 309

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken 332
Lånenummer:	9492.71.15357
Rest lånebeløp:	26 178 783,00
Innfrielsedato:	01.12.2056
Rente type:	6.45%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken 332
Lånenummer:	9492.71.15357
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.45%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 248 374.00**
Innfrielseslån:	01.12.2056

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Boligaksjeselskapet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei, Søknad om godkjenning av ny eier godkjennes på vegne av AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 og i forbindelse med overdragelse av aksjer gjøres det oppmerksom på følgende: - Ved overdragelse av aksje skal det fremlegges dokumentasjon, ikke eldre enn fem år, på at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand, jf. vedtektenes punkt 2. Dersom selger ikke kan fremlegge slik påkrevet dokumentasjon, vil sameiet kunne kreve at ny eier bekoster slik kontroll og dokumentasjon. - Har aksjonær bygget bad eller våtrom i leiligheten, skal det også vedlegges dokumentasjon på at utbygging er iht. lover og forskrifter, jf. vedtektenes punkt 2. - Boligaksjeselskapet belaster kjøper et flyttegebyr. Flyttegebyret er på kr. 300.
Utleie:	Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 86166805
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene og/eller vedtektene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Boligaksjeselskapet disponerer ikke egne parkeringsplasser.
Oppvarming:	Boligaksjeselskapet har felles oppvarming og varmtvann. Boligselskapet får levert bioolje til oppvarming.
Sikringsordning:	Boligaksjeselskapet er ikke medlem av en sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	Vedlikeholdshistorikk: 2022: Bygger nye leiligheter, bygger nye fellestoaletter, nytt brannvarslingssystem, pusser opp innvendig. Planlagt reparasjon av tak. 2020-2021: byttet varmtvannsbereder. Fikset oljetanker, rørledninger mm. Fikset fasade mot ring2. 2019: Nytt søppelrom bygges. Enkelte fellesområder solgt til og innlemmet i leiligheter. 2018: Fasade mot bakgård pusset opp. Fasaderhabilitering av bakgården. Vaskerom renovert og satt inn nye maskiner. Byttet radiatorer i leilighetene mot bakgård. Nye varmtvannsberedere. 2015: Nytt internett-/kabel TV-anlegg og coax kabler fra GET. Diverse mindre brannsikring av bygget. 2014: Nye inngangsdører til leilighetene. Nytt callinganlegg. Nye branncelledører i oppgangene. Nye utgangsdører. 2013: Nye hoveddører. Flislagt felles trappeoppgang. 2012: Rehabilitering av pipeløp. Rehabilitering av deler av tak. Gjennomført brann teknisk-tilstandsundersøkelser av bygård. Gjennomført tilstandsundersøkelse av bygård generelt. 2011: Ny sentral fyrkjele.
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles/kjøpes av aksjeeier. Endring av navn på ringeklokketablå kan bestilles ved å ta kontakt med styret.
Hjemmeside:	http://www.sandakerveien11.no/
Øvrig informasjon:	Boligaksjeselskapet belaster kjøper et flyttegebyr. Flyttegebyret er per 23.05.2019 på kr. 300. Bad bygget "selv" skal ikke koste Sandakerveien 11 AS noe, heller ikke i økt forsikring ved evt. skader. Det skal leveres fagkyndig tilstandsrapport på slike bad.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 08.05.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Utstedelse av pantattest per stk.	kr. 658,- inkl. mva.(pr. jan. 2025)
Utstedelse av pantattest per stk.	**Kr. 688, - inkl.mva (pr. jan. 2026)**
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 3 945, - inkl. mva (pr. jan. 2025)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	**kr. 4 143, - inkl. mva (fra jan. 2026)**
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. **9 028**, - inkl. mva (pr. jan. 2025)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	**kr. 9 930, - inkl. mva (fra jan. 2026)**
Notering av pant per notering	kr. 3 945, - inkl. mva. (pr. jan. 2025)
Notering av pant per notering	**kr. 4 143, - inkl. mva (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 3 875, - inkl. mva (pr. jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fem ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Kristoffer G. Skappel
Epost:	post@mtg7-11.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Urådighet og sikringsobligasjon	Noteres i aksjeeierboken og bekreftelse sendes megler
3. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
4. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
5. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
6. Ny eierskiftemelding	Må sendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
7. Transportdokumenter	Transportfullmakt, pantedokument kjøper og slettemelding urådighet
8. Eierskifte	Eierskifte og notering av heftelser i aksjeeierboken
9. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
10. Gebyrer	Gebyr for transport og noteringer faktureres megler
11. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
12. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes
13. Slettemelding	Slettemelding fra selgers bank sikrer riktig prioritet

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Innkalling til ordinær generalforsamling 18.06.2025 for AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11.

Møtested: (Kommer, vi venter på bekreftelse)
Tid: kl. 18:00
Det er også mulig å delta via videolenke:
https://us06web.zoom.us/j/94361666518?pwd=TEtsbS9Od1gzNE5VRm5SeXR0dUppZz09

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.
Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.
Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Sakliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrehonorar
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Antall styremedlemmer (Vedtektsendring)
Sak 6: Manglende etterlevelse av svartid på henvendelser til styret
Sak 7: Brannsikkerhet og fungerende varsling
Sak 8: Callingsystem og elektronisk nøkkelsystem
Sak 9A: Internkontroll og HMS
Sak 9B: Internkontroll og HMS (Vedtektsendring)

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag Styrets innstilling
"Styreleder Kristoffer Skappel velges til møteleder. Michelle Skatvedt og Anders Lærum signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

NB: I overgang til nytt fagsystem hos forretningsfører har ikke budsjett 2025 kommet med på årsregnskapet 2024 som det pleier før det ble sendt til revisor. Av denne grunn står det 0 på budsjett 2025.

NB: Send inn spørsmål til regnskapet på forhånd slik at regnskapsfører kan gi gode svar.

Styrets forslag Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrets forslag Styrets innstilling
Styrehonorar for kommende periode settes til kr. 190.000

Sak 4: Personvalg

Lagt frem av styret

Vi flere av våre sittende styremedlemmer har flyttet eller skal flytte den nærmeste tiden og vi søker 3 nye styremedlemmer og ett varamedlem. Ta kontakt med styret for en prat rundt styrearbeid og hva det innebærer.

Kristoffer Skappel stiller til gjenvalg som styreleder
Anders Lærum Espeseth stiller til gjenvalg som styremedlem (1 år)

NB: Dersom styrets foreslåtte vedtektsendring i sak 10 går igjennom, ser blir eventuelt varamedlem fristilt og har ikke verv i kommende periode.

Sak 5: Antall styremedlemmer (Vedtektsendring)

Lagt frem av styret

Styret foreslår å fjerne vara fra styret og endre ordlyden slik at styret kan jobbe videre med kun tre medlemmer dersom et ordinært styremedlem faller fra. Styret mener dette ikke er en stor endring, men hindrer at vi må gjennomføre ekstraordinær generalforsamling dersom noen faller fra i fremtiden.

EKSISTERENDE PUNKT 8. STYREMEDLEMMER
"Selskapet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer inkludert styreleder. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha 1 varamedlem som velges for 1 år.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

Dersom et styremedlem ikke er i stand til å utføre sine plikter, kan varamedlem ta dennes plass og selskapet kan fungere uten varamedlem frem til neste generalforsamling."

Styrets forslag **Styrets innstilling**
Vedtektenes punkt 8 erstattes av:
"Selskapet velger et styre bestående av 4 medlemmer inkludert styreleder. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer velges for to år om gangen.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv kan styret fungere med 3 medlemmer frem til neste generalforsamling."

Sak 6: Manglende etterlevelse av svartid på henvendelser til styret

Lagt frem av Christiane Sandbakken

Denne saken handler om manglende svar på henvendelser til styret. Det pekes på at flere e-poster, blant annet om brannsikkerhet og kommunale avgifter, har forblitt ubesvart over lengre tid, og at det er uklart hvem i styret som har ansvar for oppfølging. Innsender ønsker å pålegge styret strengere krav til svarfrist

Styret er enige i at noen henvendelser har blitt liggende for lenge, særlig det siste året. Dette skyldes blant annet sykdom og redusert kapasitet. Likevel har de fleste henvendelser blitt besvart innen rimelig tid. For å forbedre dette, vil styret nå innføre et mål om å svare innen 10 dager – uavhengig av forslaget.

Styret støtter mye av innholdet i saken, men mener at vedtaket vil føre til mye ekstraarbeid som kan gå utover andre viktige oppgaver. Derfor anbefaler styret å stemme imot forslaget.

Du finner hele saken og styrets fulle svar i vedlegget.

Mot Styrets innstilling

Innsenders forslag
Generalforsamlingen pålegger styret å:

- Etterleve allerede fastsatt svartid på maks 2 virkedager, og følge dette opp internt.
- Offentliggjøre på sameiets nettside hvem som er ansvarlig for oppfølging av henvendelser, og hvordan henvendelser loggføres og besvares.
- Gi en skriftlig redegjørelse på generalforsamlingen om hvordan styret har arbeidet med kommunikasjon det siste året, samt hvordan forbedringer skal implementeres fremover.
- Evaluere om nåværende styresammensetning og arbeidsdeling er tilstrekkelig for å håndtere henvendelser, gitt at styret i 2023 ble utvidet med én person.

Sak 7: Brannsikkerhet og fungerende varsling

Lagt frem av Christiane Sandbakken

SAKSFREMLEGG
Brannalarmanlegget i sameiet har rundt 200 feilmeldinger, og det er leiligheter – inkludert min – er ikke tilkoblet systemet. Dette er et alvorlig sikkerhetsbrudd og strider med gjeldende lover og forskrifter, herunder TEK17 og lokale brannforskrifter. Styret har vært informert om dette, men har ikke fulgt opp tilfredsstillende. I et borettslag har styret det overordnede juridiske ansvaret for brannsikring. Styret skal blant annet vite med sikkerhet at alle boenheter har fungerende røykvarsler. Styret er informert om via tidligere (ubesvarte) mailer om boenheter uten fungerende røykvarsler. Styret vil kunne stilles til ansvar dersom sameiets forpliktelser etter regelverket ikke er overholdt.

Dersom det er behov for kostnadsdekning utover dagens budsjett bes styre fremme kostnaden slik at vi kan ta en avgjørelse på om dette skal dekkes via f.eks. en engangsinnbetaling.

STYRET SVARER
Styret er helt enig i at dette ikke er blitt fulgt opp tilfredsstillende og innen rimelig tid. Vi har jobbet med saken, men det har tatt alt for lang tid.

Vi er enige i mye av det som skrives og i at dette er en av de viktigste sakene som styret jobber med. Fristen som innsender har lagt frem er ikke realistisk, så vi fremmer et forslag til vedtak som er mulig å etterleve. Utbedring krever sannsynligvis tilgang til leilighetene i flere omganger: en gang for kartlegging og en gang utbedring.

Styrets forslag **Styrets innstilling**
"Styret skal snarest utbedre feil og mangler i forbindelse med brannvarsling. Styret skal innen 15. august sende aksjonærene en oppdatering i forbindelse med dette arbeidet. Dersom arbeidet ikke er ferdig, skal det legges frem en fremdriftsplan."
Innsenders forslag
Generalforsamlingen pålegger styret å:

- Umiddelbart kontakte leverandøren for å utbedre feil og koble til alle boenheter til brannvarslingssystemet.
- Innen 1. juli 2025 dokumentere at samtlige leiligheter har fungerende varsling.
- Informere beboerne skriftlig om tiltak og status innen ovennevnte frist.

Sak 8: Callingsystem og elektronisk nøkkelsystem

Lagt frem av Christiane Sandbakken

SAKSFREMLEGG
Callingsystemet fungerer ikke for alle boenheter. Det er behov for å kartlegge hvilke leiligheter som er berørt, og hvordan dette kan utbedres. Elektronisk nøkkelsystem nevnes, men beboerne har manglende informasjon om vedlikehold og sikkerhet.

STYRET SVARER
Vi har utbedret calling i flere omganger de siste årene og montert flere nye porttelefoner i forbindelse med dette. Frem til nå har vi overlatt det praktiske ansvaret for gjennomføring til leverandøren.

Dårlig organisering fra leverandøren kombinert med eiere som ikke var hjemme har gitt flere avvik. I fremtiden vil styret selv organisere utbedringene slik at vi har bedre kontroll på leverandøren.

Styrets er enig i behovet, men har lagt frem et motstridende forslag fordi innsenders forslag er upraktisk.

Styrets forslag **Styrets innstilling**
"Styret bes snarest kartlegge og utbedre manglende porttelefoner. Styret skal innen 15. august sende aksjonærene en oppdatering i forbindelse med dette arbeidet. Dersom arbeidet ikke er ferdig, skal det legges frem en fremdriftsplan."
Innsenders forslag
Generalforsamlingen pålegger styret å:

- Utrede dagens status for callingsystem og elektronisk nøkkelsystem.
- Utarbeide plan og tidslinje for utbedring av eventuelle feil.
- Presentere dette skriftlig til beboerne senest innen 01.09.2025.

Sak 9A: Internkontroll og HMS

Lagt frem av Christiane Sandbakken

STYRETS OPPSUMMERING
Alle selskaper i Norge er lovpålagt å jobbe i henhold til internkontrollforskriften. Dette er lovkravet bak HMS og krever at ledelsen i selskapet (styret i vårt selskap) kartlegger egen virksomhet, vurderer egen virksomhet, innfører rutiner og driver internkontroll på disse rutinene.

Innsender er bekymret for HMS i vårt selskap. Styret forstår bekymringen, særlig med tanke på tidligere sak rundt brannsikkerhet. Innsender ønsker at styret skal legge frem dokumentasjon for dette til beboerne, og foreslår også en endring i vedtektene slik at dokumentasjonen skal være fast punkt på generalforsamlingen.

Styret opplyser at kartlegging og risikovurderinger blir gjort årlig, og at internkontroll allerede er en del av selskapets løpende rutiner.

Styret har ingen sterke innvendinger mot å dele dokumentasjonen hvis generalforsamlingen ønsker det, men påpeker at det vil kreve tid å gjøre dokumentene klare for deling. Når det gjelder endring av vedtektene, anbefaler styret å stemme imot, da de mener det ikke er nødvendig å bruke ekstra tid på dette i generalforsamlingen.

Du finner hele saken og styrets fulle svar i vedlegget.

Mot Styrets innstilling
"Forslaget avvises"
Innsenders forslag
"Generalforsamlingen pålegger styret å legge frem styrets dokumentasjon i henhold til internkontrollforskriften innen 01.09.2025 og sender dette til aksjonærene på epost."

Sak 9B: Internkontroll og HMS (Vedtektsendring)

Lagt frem av Christiane Sandbakken

Dette forslaget vil legge inn i vedtektene at styret på alle fremtidige generalforsamlinger skal legge frem denne dokumentasjonen som orienteringssak.

Styret foreslår å stemme imot vedtektsendringen. Styret mener dette er unødvendig både å bruke tid på å gjøre dokumentene presentable, og å bruke tid i generalforsamlingen på dette i fremtiden. Det er ikke vanlig å gjøre dette i generalforsamling

Mot Styrets innstilling
"Forslaget avvises"
Innsenders forslag
Følgende skal tilføyes i vedtektenes 9.6 (Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling): «Styrets dokumentasjon på etterfølgelses av internkontrollforskriften (Orienteringgsak)».

AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11

Protokoll for ordinær generalforsamling 18.06.2025
Sted: Sagene Lunchbar og videomøte
14 av 100 mulige stemmegivere var representert.
5 deltok fysisk, 8 deltok digitalt, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag Vedtatt med 14 stemmer

> "Styreleder Kristoffer Skappel velges til møteleder. Michelle Skatvedt og Anders Lærum signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Styrets forslag Vedtatt med 13 stemmer

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital. Revisors beretning skal ettersendes til alle eierne sammen med protokoll."

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Styrehonorar

Styrets forslag Vedtatt med 14 stemmer

> Styrehonorar for kommende periode settes til kr. 190.000

Sak 4: Personvalg

Totalt antall stemmer: 14

Etter valget består styret av følgende medlemmer:

Styreleder (2 år)

Styreleder Kristoffer Skappel	Valgt for 2 år

Styremedlemmer (2 år)

Styremedlem Natasha Irene Nescio	(Valgt 2024)
Styremedlem Fanny Elise Birkelund	Valgt for 2 år
Styremedlem: Anders Lærum Espeseth	Valgt for 1 år

Sak 5: Antall styremedlemmer (Vedtektsendring)

Styrets forslag Vedtatt med 14 stemmer

> Vedtektenes punkt 8 erstattes av:
> "Selskapet velger et styre bestående av 4 medlemmer inkludert styreleder. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer velges for to år om gangen.
>
> Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.
>
> Dersom et styremedlem fratrer sitt verv kan styret fungere med 3 medlemmer frem til neste generalforsamling."

Sak 6: Manglende etterlevelse av svartid på henvendelser

Styrets forslag - Vedtatt med 13 stemmer

> "Forslaget avvises. Generalforsamlingen tar til orientering at styret har et mål om å besvare all mail innen 10 dager."

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Brannsikkerhet og fungerende varsling

Styrets forslag Vedtatt med 14 stemmer

> "Styret skal snarest utbedre feil og mangler i forbindelse med brannvarsling. Styret skal innen 15. august sende aksjonærene en oppdatering i forbindelse med dette arbeidet. Dersom arbeidet ikke er ferdig, skal det legges frem en fremdriftsplan."

Totalt antall stemmer: 14

Sak 8: Callingsystem og elektronisk nøkkelsystem

Styrets forslag Vedtatt med 14 stemmer

> "Styret bes snarest kartlegge og utbedre manglende porttelefoner. Styret skal innen 15. august sende aksjonærene en oppdatering i forbindelse med dette arbeidet. Dersom arbeidet ikke er ferdig, skal det legges frem en fremdriftsplan."

Totalt antall stemmer: 14

Sak 9A: Internkontroll og HMS

Styrets forslag – Vedtatt med 14 stemmer

> "Forslaget avvises"

Innsenders forslag

> ~~"Generalforsamlingen pålegger styret å legge frem styrets dokumentasjon i henhold til internkontrollforskriften innen 01.09.2025 og sender dette til aksjonærene på epost."~~

Totalt antall stemmer: 14

Sak 9B: Internkontroll og HMS (Vedtektsendring)

Styrets forslag – Vedtatt med 14 stemmer

> "Forslaget avvises"

Innsenders forslag

> ~~Følgende skal tilføyes i vedtektenes 9.6 (Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling): «Styrets dokumentasjon på etterfølgelses av internkontrollforskriften (Orienteringgsak)».~~

Totalt antall stemmer: 14

VEDTEKTER: AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere Sandakerveien 11)

1. Innledende bestemmelser

1. Selskapets firma og formål

Selskapets navn er «AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11».
Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

2. Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

3. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

1. Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 120.000, fordelt på 100 aksjer á kr 1.200,-, fullt innbetalt og pålydende navn.

Kun fysiske personer kan være aksjonær i selskapet, og ingen aksjonær kan eie mer enn 1 aksje. Dette gjelder også hvis ytterligere aksjer erverves ved arv, gave eller skifteoppgjør.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2. Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest 30 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Forretningsfører kan godkjenne på vegne av styret.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 2006.04.25. Endret 2008.08.27, 2013.09.04, 11.04.17, 2021.01.28, 2021.07.01, 2022.03.31 **og 2023.06.020**

3. Utøvelse av boretten

1. Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Leilighetene i Sandakerveien 11 kan kun bebos av 1 person, med unntak av leiligheter som etter søknad til styret har fått godkjent bruk av flere personer. Før en leilighet kan godkjennes til bruk av flere personer, må leiligheten ha et grunnareal på minst 27kvm og det skal dokumenteres at elektrisk anlegg, samt evt våtrom/bad er i forskriftsmessig stand.

2. Overlating av bruk til andre

Alle bruksoverlating skal meldes til styret før boligen tas i bruk av bruksoverlater. Det skal meldes om startdato, sluttdato og hvem som leier, med kontaktinformasjon. Endringer skal meldes til styret.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter norsk lov

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent, så sant ovennevnte forutsetninger er oppfylt.

Ulovlig bruksoverlating er saklig grunn for styret til å tvangsselge aksjonærens aksje.

4. Bruksrett og vedlikehold

1. Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

2. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, innvendige flater og elektrisk anlegg frem til sikringskap. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, elektrisk anlegg frem til sikringsskap, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger også de som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Dersom en leilighet eller eiendommen påføres skade av annen leilighet, er den forårsakende leilighet (aksjonær) ansvarlig, for eksempel vannskader.

På oppfordring fra styret må aksjonær innen 2 måneder fremlegge dokumentasjon på at evt bad / våtrom og det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

3. Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Den enkelte aksjonær(utbygger) har ansvaret for at utbygging av bad/våtrom skjer i h.h.t .lover og forskrifter og at våtromsnormen følges. Den enkelte aksjonær har også ansvaret for alle kostnader ved lekkasjer og andre skader som ikke dekkes av forsikringen, samt for egenandelen.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 2006.04.25. Endret 2008.08.27, 2013.09.04, 11.04.17, 2021.01.28, 2021.07.01, 2022.03.31 **og 2023.06.020**

5. Balkonger

Enkelte leiligheter har balkonger. Ved etablering av balkonger ble det signert kontrakter med følgende regler som nå er vedtektsfestet i stedet for å regulere dette i egne avtaler.:

- Pyntebelysning er kun lov i desember måned. Det er kun lov med ensfargede hvite lys og de skal ikke blinke
- Det er ikke lov å grille på balkongen.
- Det er ikke lov å røyke på balkongen
- På balkongen gjelder eiendommens regler for ro og orden.
- Kasting av søppel fra balkongen vil medføre fjerning av søppelet for balkongeierens regning

6. Bad i fellesarealer

Aksjonærer som av styret har fått bruksrett til bad i fellesarealer, skal uten unntak følge reglene for bruk av bad disse:

• Brukeren vil ikke røyke innendørs i fellesarealene, heller ikke på badene. Dette gir lukt både på bad og i tilstøtende leiligheter.

• Brukeren skal ikke på noe tidspunkt la husdyr oppholde seg på bad i fellesarealene.

• Brukeren skal holde badet ryddig og rent. Det er lov å ha noen få personlige eiendeler på badet, men dette skal fjernes om det er til sjenanse for andre brukere.

• Brukeren plikter å melde fra om feil/mangler ved badet uten opphold.

• Brukeren skal selv betale for reparasjoner og vedlikehold som følge av uvettig bruk

• Brukeren skal ikke gi uvedkommende tilgang til badene.

• Det skal ikke på noe tidspunkt nytes rusmidler på badet, verken av aksjonær eller dennes gjester.

• Det er ikke lov å kopiere nøkkelen selv

Dersom brukeren bryter en eller flere av disse reglene, skal brukeren ikke lenger ha tilgang til badet, men vil i stedet få tilgang til dusj og toalett i kjeller. Dette av hensyn til andre brukere av badet og av hensyn til boligselskapets felles investering.

Dersom bruker har tilgang til dusj og toalett i egen leilighet, bortfaller retten til å benyttes seg av bad i fellesarealer (med unntak av lokalene i kjelleren som er tilgjengelig i tilfelle oppussing).

Maks to boliger skal ha tilgang til hvert bad og styret skal forsøke å tildele bad slik at færrest mulig deler bad (helt 1 bolig pr bad).

Vedtatt på ordinær generalforsamling 2006.04.25. Endret 2008.08.27, 2013.09.04, 11.04.17, 2021.01.28, 2021.07.01, 2022.03.31 **og 2023.06.020**

7. Felleskostnader

1. Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

2. Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Mislighold

1. Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse ved lov eller vedtekter, se punkt 8.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

2. Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 2006.04.25. Endret 2008.08.27, 2013.09.04, 11.04.17, 2021.01.28, 2021.07.01, 2022.03.31 **og 2023.06.020**

9. Generalforsamling og styre

1. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at gyldig krav om det er fremsatt.

2. Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

3. Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

4. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

5. Innkalling til generalforsamling

Ved ordinær generalforsamling skal styret i god tid varsle alle aksjeeiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Epost anses som gyldig varsling dersom aksjonæren har oppgitt epost.

Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt innen fristen, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsrapport og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere og legges på selskapets hjemmeside.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 2006.04.25. Endret 2008.08.27, 2013.09.04, 11.04.17, 2021.01.28, 2021.07.01, 2022.03.31 **og 2023.06.020**

6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av regnskap for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7. Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

8. Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av **4** medlemmer inkludert styreleder. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha 1 varamedlem som velges for 1 år.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

Dersom et styremedlem ikke er i stand til å utføre sine plikter, kan varamedlem ta dennes plass og selskapet kan fungere uten varamedlem frem til neste generalforsamling.»

9. Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å

kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

10. Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

11. Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

Forretningsfører kan på vegne av styret godkjenne nye aksjonærer forutsatt at de oppfyller vilkårene.

12. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem skal ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

10. Revisjon

1. Revisjon

Selskapet skal ha revisor, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 2006.04.25. Endret 2008.08.27, 2013.09.04, 11.04.17, 2021.01.28, 2021.07.01, 2022.03.31 **og 2023.06.020**



5) HUSORDENSREGLENE

Disse reglene er vedtatt av styret, på bakgrunn av vedtektene og vedtak på generalforsamling.

1. ANSVAR
    a. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sandakerveien 11 AS. Hver enkelt eier er ansvarlig for besøkende og leietager.
2. SIKKERHET
    a. Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukkingsapparater og brannvarslere.
    b. Hoveddøren skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner! Alle dører til fellesrom, bad, boder og andre låsbare rom skal være låst.
    c. Alle fellesarealer skal holdes røykfrie.
3. RO & ORDEN
    a. Alle beboere har frihet i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.
    b. Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer er ikke tillatt.
    c. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom styret i Sandakerveien 11 og naboene er varslet.
    d. På helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro. Banking, musikkanlegg, klesvask, tørketrommel og lignende skal ikke foregå i dette tidsrommet.
4. FELLESAREALER
    a. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Beboerne har ansvar for å rydde/vaske fellesarealer ved egen tilgrising og søl.
    b. Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr eller søppel.
5. DYREHOLD
    a. Husdyrhold er ikke tillat uten skriftlig tillatelse fra styret.
    b. Styret gir ikke tillatelse uten dokumenterte medisinske grunner
6. MISLIGHOLD OG KLAGER
    a. Klager på overtredelse av husordensregler skal sendes skriftlig til styret. Bruk post@sandakerveien11.no eller send klage pr post til forretningsfører.
7. BRUKSOVERLATING (utleie/utlån)
    a. Det er ikke lov å overlate leiligheten til andre uten først å få godkjenning av styret.
    b. I ingen av leilighetene, med unntak av 110, er det lov å bo mer enn 1 person. (Dette i henhold til vedtektene og aksjonæravtalen).
8. SALG
    a. Styret vil be om dokumentasjon på EL og Våtrom for leiligheter som selges før eierskifte blir godkjent.
9. OPPUSSING OG BYGGING
    a. Oppussing skal skje mellom 08.00 og 20.00 på hverdager (10.00-18.00 på lør/søndag)
    b. Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
    c. Oppussing skal ikke medføre noen form for utgifter for borettslaget
    d. Ved prosjekter som går over mer enn 1 dag, skal styret informeres.
    e. Oppussing av bad må søkes styret, FØR ARBEIDET BEGYNNER. Det søkes til post@sandakerveien11.no eller pr post til forretningsfører.
    f. Før arbeid med våtrom starter, skal det også søkes tillatelse av plan & bygningsetaten.
    g. Det skal i hele byggeperioden henge en lapp på døra til leiligheten det pusses opp i og på denne skal det opplyses om kontaktinfo til eier, navn på involverte firmaer og ca byggetid.
    h. Endringer i elektrisk anlegg i leilighetene skal utføres av sertifiserte fagfolk.
    i. Endring og bygging av våtrom skal bare utføres av sertifiserte fagfolk og skal følge TEK10 («våtromsnormen»)
    j. Styret skal orienteres før du leier container/sekk som skal stå utenfor. Ingen slike skal stå mer enn 1 uke.

AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11
2024

Årsregnskap for AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11 (tidligere

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		4 315 342	4 527 149	4 865 051	0
Andre inntekter		5 408	4 700	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**4 320 750**	**4 531 849**	**4 865 051**	**0**
Lønn og personalkostnader	2	188 265	182 560	182 560	0
Avskrivninger		111 349	111 349	64 954	0
Vaktmestertjeneste		147 218	143 209	172 600	0
Renhold		105 475	239 999	245 700	0
Kabel-TV/Bredbånd		469 878	446 200	452 300	0
Kommunale avgifter		499 636	430 620	438 900	0
Strøm og nettleie		556 339	627 760	717 300	0
Fjernvarme og fyring		490 949	594 961	459 000	0
Andre driftskostnader	3	13 363	20 369	9 300	0
Reparasjon og vedlikehold	3	338 384	1 988 601	212 000	0
Eksterne tjenester	3	177 001	220 962	210 600	0
Serviceavtaler		0	0	1 400	0
Forsikringer		230 863	209 588	226 200	0
Andre kostnader	3	107 440	294 796	44 300	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 436 158**	**5 510 975**	**3 437 114**	**0**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**884 592**	**-979 126**	**1 427 937**	**0**
DRIFTSRESULTAT:		**884 592**	**-979 126**	**1 427 937**	**0**
Finansinntekter		22 037	22 206	0	0
Finanskostnader		1 560 425	1 146 219	1 305 599	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-1 538 388**	**-1 124 013**	**-1 305 599**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-653 796**	**-2 103 139**	**122 338**	**0**
Resultat		**-653 796**	**-2 103 139**	**122 338**	**0**
Overført til udekket tap		**-653 796**	**-2 103 139**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-653 796**	**-2 103 139**	**0**	**0**

Balanse

AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11 (tidligere Sandakerveien 11)

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom		2 589 073	2 700 422
Sum varige driftsmidler	**4**	**2 589 073**	**2 700 422**
Andre fordringer		706 807	706 807
Sum finansielle anleggsmidler		**706 807**	**706 807**
Sum anleggsmidler		**3 295 880**	**3 407 229**
Kundefordringer		315 577	21 975
Forskuddsbetalte kostnader		377 778	613 394
Sum fordringer		**693 355**	**635 370**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	686 254	3 138 411
SUM OMLØPSMIDLER		**1 379 609**	**3 773 781**
SUM EIENDELER		**4 675 489**	**7 181 010**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		**120 000**	**120 000**
Annen opptjent egenkapital		-19 044 086	-18 390 290
Sum opptjent egenkapital		**-19 044 086**	**-18 390 290**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-18 924 086**	**-18 270 290**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	23 330 106	23 350 000
Sum annen langsiktig gjeld		**23 330 106**	**23 350 000**
Leverandørgjeld		74 164	1 734 353
Skyldige offentlige avgifter		0	79 576
Annen kortsiktig gjeld		195 305	287 371
Sum kortsiktig gjeld		**269 469**	**2 101 300**
SUM GJELD		**23 599 575**	**25 451 300**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 675 489**	**7 181 010**

Balanse

AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11 (tidligere Sandakerveien 11)

	Note	2024	2023

OSLO,
AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11 (tidligere Sandakerveien 11)

Kristoffer Gregersen Skappel Styrets leder	Natasha Irene Nescio Styremedlem	Julia Larsen Styremedlem
Anders Lærum Espeseth Styremedlem	Wael Jaohar Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	2 215 402
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	436 800
Fakturert fyring/fjernvarme	1 499 940
Fakturert renhold	163 200
Andre inntekter	5 408
Sum driftsinntekter	**4 320 750**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	165 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	23 265	22 560
Sum lønnskostnader	**188 265**	**182 560**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	13 363
Sum andre driftskostnader	**13 363**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	60 775
Rep. og vedlikehold bygning - Montert en radiator - Rørleggerhuset AS	43 256
Rep. og vedlikehold bygning - Service på vaskeromet - Jako AS	83 036
Rep. og vedlikehold bygning - Lampebytter - Sofienberg Elektro AS	137 500
Rep. og vedlikehold dører	13 817
Sum reparasjon og vedlikehold	**338 384**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	13 046
Andre konsulenthonorarer	18 738
Forretningsførsel og regnskap	116 904
Ligningsoppgaver	24 438
Annen fremmed tjeneste	3 875
Sum eksterne tjenester	**177 001**

Andre kostnader

	2024
Leie container	2 515
Lisens og systemkostnader	45 444
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	13 550
Bank- og kortgebyrer	5 697
Gebyrer ved purring	8 387
Andre kostnader	3 097
Andre kostnader - Stanmar Holding AS - tapsføring av kreditnota, lev er gått konkurs	28 750
Sum andre kostnader	**107 440**

Note 4 Anleggsmiddel

Anlegg	Anskaffelse	Tidligere avskrivninger	Årets avskrivninger	Akkumulerte avskrivninger	Bokført verdi 31.12
Bygning	531 691	143 668	11 313	154 981	376 710
Tomt	1	-	-	-	1
Dørprosjekt	1 792 435	537 730	59 748	597 478	1 194 957
Vindusprosjekt	179 938	53 982	5 998	59 980	119 958
Kjellerprosjekt	120 512	36 153	4 017	40 170	80 342
Balkonger	482 000	59 783	11 209	70 992	411 008
Sum bygninger	**3 106 577**	**831 316**	**92 285**	**923 601**	**2 182 976**
Port system	385 936	115 780	12 864	128 645	257 291
Sentral fyranlegg	310 002	154 994	6 200	161 194	148 808
Sum inventar	**695 938**	**270 774**	**19 064**	**289 839**	**406 099**
Sum anlegg	**3 802 515**	**1 102 090**	**111 349**	**1 213 440**	**2 589 075**

Selskapet eier tomten. Tomten ble overdratt til selskapet vederlagsfritt i 1935

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	686 256
Skattetrekkskonto	-2
Saldo per 31.12.	**686 254**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. -2,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Note 6 Negativ egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	120 000	-18 390 290	**-18 270 290**
Årsresultat	0	-653 796	**-653 796**
Saldo 31.12	**120 000**	**-19 044 086**	**18 924 086**

Selskapet har 100 aksjer på kr. 1 200.

Egenkapitalen i selskapet er negativ.

Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	23 350 000
Restlån per 01.01.	23 350 000
Nedbetalt i år	19 894
Restsaldo per 31.12.	**23 330 106**

Låntype: Annuitetslån
Innfrielse:01.12.2053
Renter:6,70%

Aksjeselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 23 330 106, til kredittinstitusjoner, derav kr. 21 790 509,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Borettsinnskudd	0
Pantelån	23 330 106
Totalt	**23 330 106**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygninger	376 710
Tomt	0
Totalt	**376 710**

18 148 - AS Marcus Thranes Gate 7,9,11 - Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Larsen, Julia	**2025-07-01**

Identifikasjon

bankID Larsen, Julia

Navn	Dato
Espeseth, Anders Lærum	**2025-07-01**

Identifikasjon

bankID Espeseth, Anders Lærum

Navn	Dato
Jaohar, Wael Monzer Karimi	**2025-07-01**

Identifikasjon

bankID Jaohar, Wael Monzer Karimi

Navn	Dato
Skappel, Kristoffer G	**2025-06-28**

Identifikasjon

bankID Skappel, Kristoffer G

Navn	Dato
Nescio, Natasha Irene	**2025-06-28**

Identifikasjon

bankID Nescio, Natasha Irene

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

Anmeldelse
& Tegninger

No 1050
1933

Expeditions-Dokument

angaaende Valingsplass

paa Matr.-No. 11 Sandakerveien

Indlevert 19 juni 1933 Attestert Duplikat undt. brandchefen

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 19de juni 1933

A. Skilland

Opm. chefen jr. nr. 636
Mott 22. JUN. 1933

Reg, chefen jr. nr. Sandaker 11
mott 23. JUN. 1933

636/33

Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnene er ikke begjært sammenslått.
Oslo opmålingsvesen 23 juni 1933.

Meisaasen

L. B. J. Berg

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MAP ARKITEKTER AS
Drammensveien 130C
0277 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.03.2023
Guttormur Magnusson	201800129 - 57 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	MARCUS THRANES GATE 7 - 11	Eiendom:	225/228/0/0
Tiltakshaver:	AS SANDAKERVEIEN 11	Søker:	MAP ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Marcus Thranes gate 7 - 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppgradering og bruksendring av fellesbad til fem boenheter, samt utvidelse av eksisterende enheter, oppføring av 61 bad allerede utført, mottatt 10.03.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201800129			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	14.12.2017	1/9
Fasader og snitt	E04	10.01.2018	6/4
Plan kjeller, 1 og 2 etasje		10.03.2023	56/7
Plan 3-5 etasje		10.03.2023	56/8

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Klagefristen er tre uker

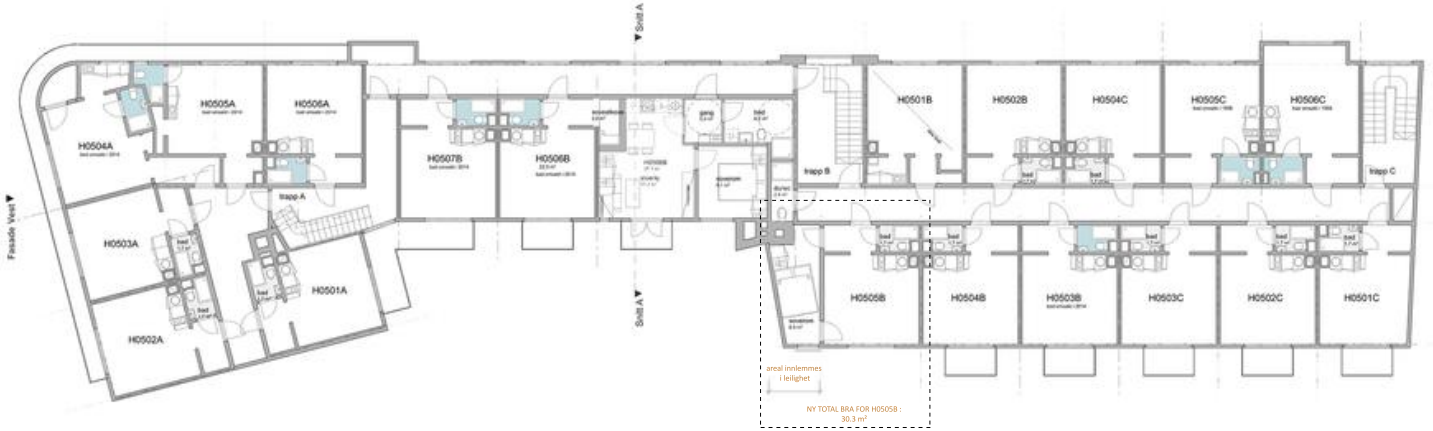
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS SANDAKERVEIEN 11, c/o Opuscapita Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

PLAN 5



PLAN 4



PLAN 3



0 1 2 3 4 5 6

bad som er omsøkt tidligere

endringene det søkes om

N

SANDAKERVEIEN 11
0473 OSLO
BRUKSENDRING/OMBYGGING
GRN/225 BNR/228

Målestokk
1:100

E 100323 As built
D 010219 Endringssøknad
C 141218 Tilleggsareal tilbygg vinkel leil.
B 310218 innsatte leil.fortegnet
A 070218 eksisterende leil.farget

Sandakerveien 11 sameiet
Sandakerveien 11
0473 Oslo

Prosjekterende:

map arkitekter
www.mapark.no

AS SANDAKERVEIEN 11

Tegningsunderlag fra tidligere prosjekterende :
SIV ARK TANJA VARDUND AS

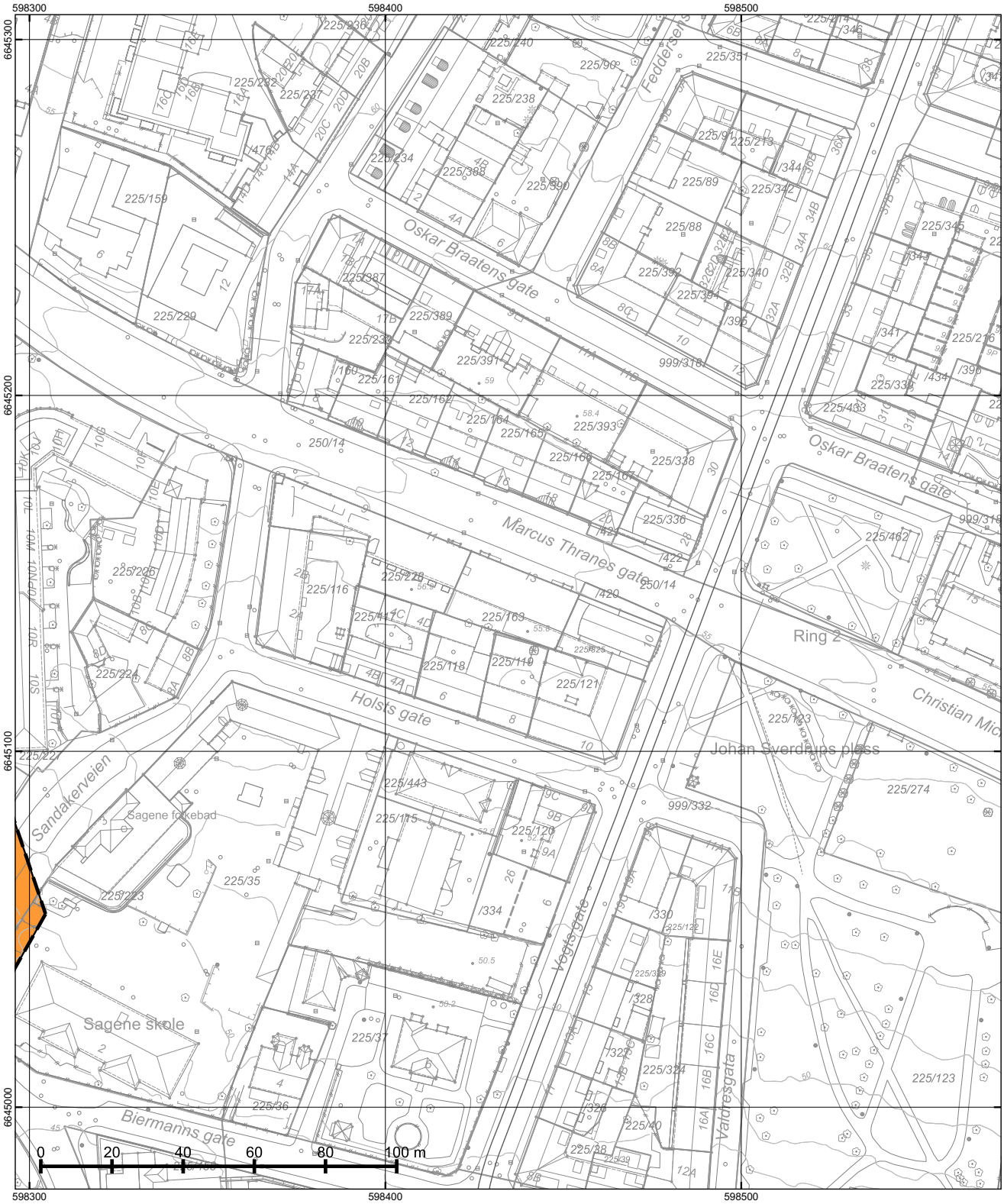
Prosjektnr.: Sandakerveien 11 — 225 / 228

Innhold: AS BUILT

Tegningsnr.: NYE FORHOLD PLAN 3 TIL 5

Tegningsnr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
303	30.09.2020	1:100 / A1	TES	GMA

NYE FORHOLD
PLAN 3 TIL 5



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

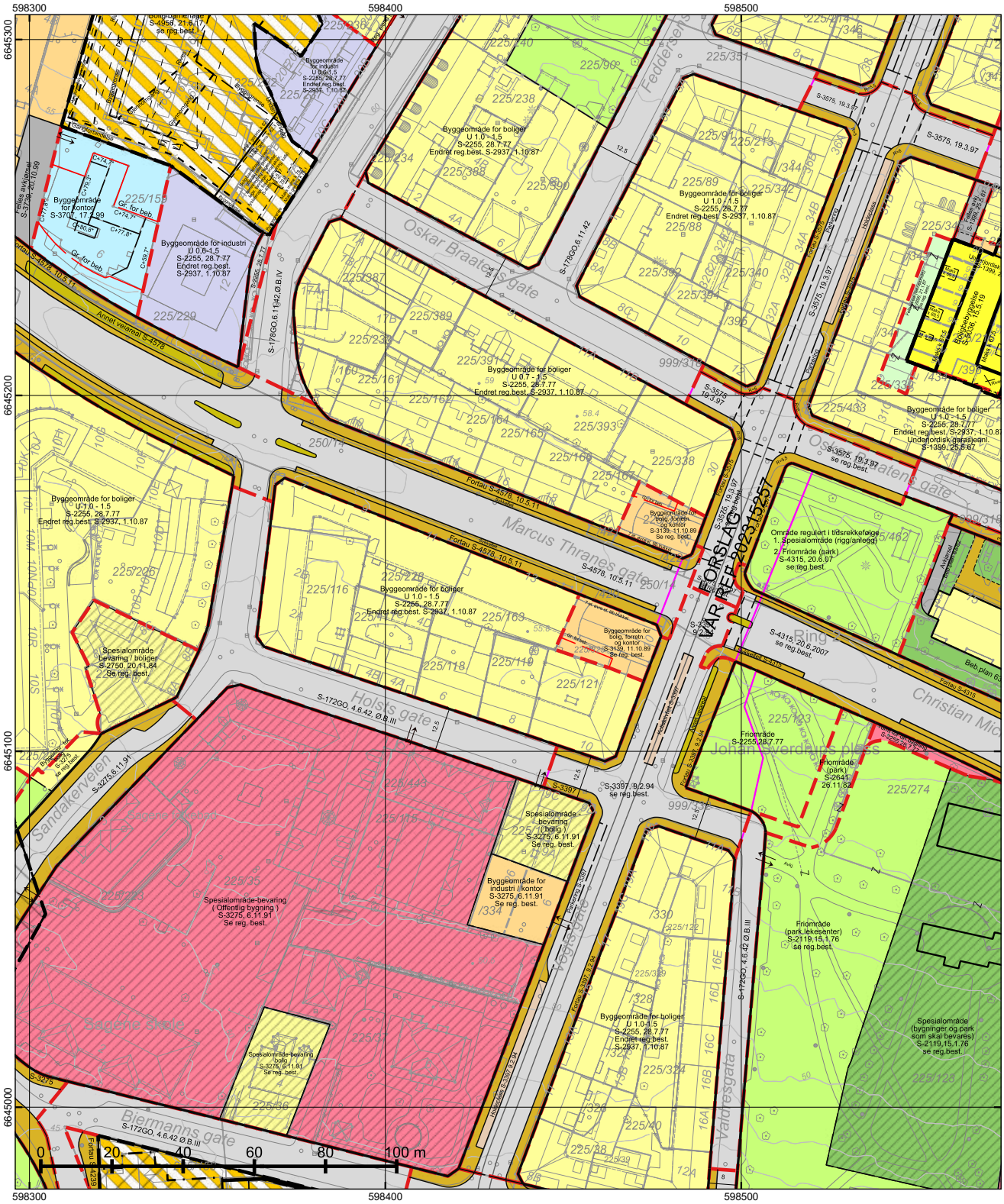
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330197/ 86517228
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP
Adresse: MARCUS THRANES GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/163

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

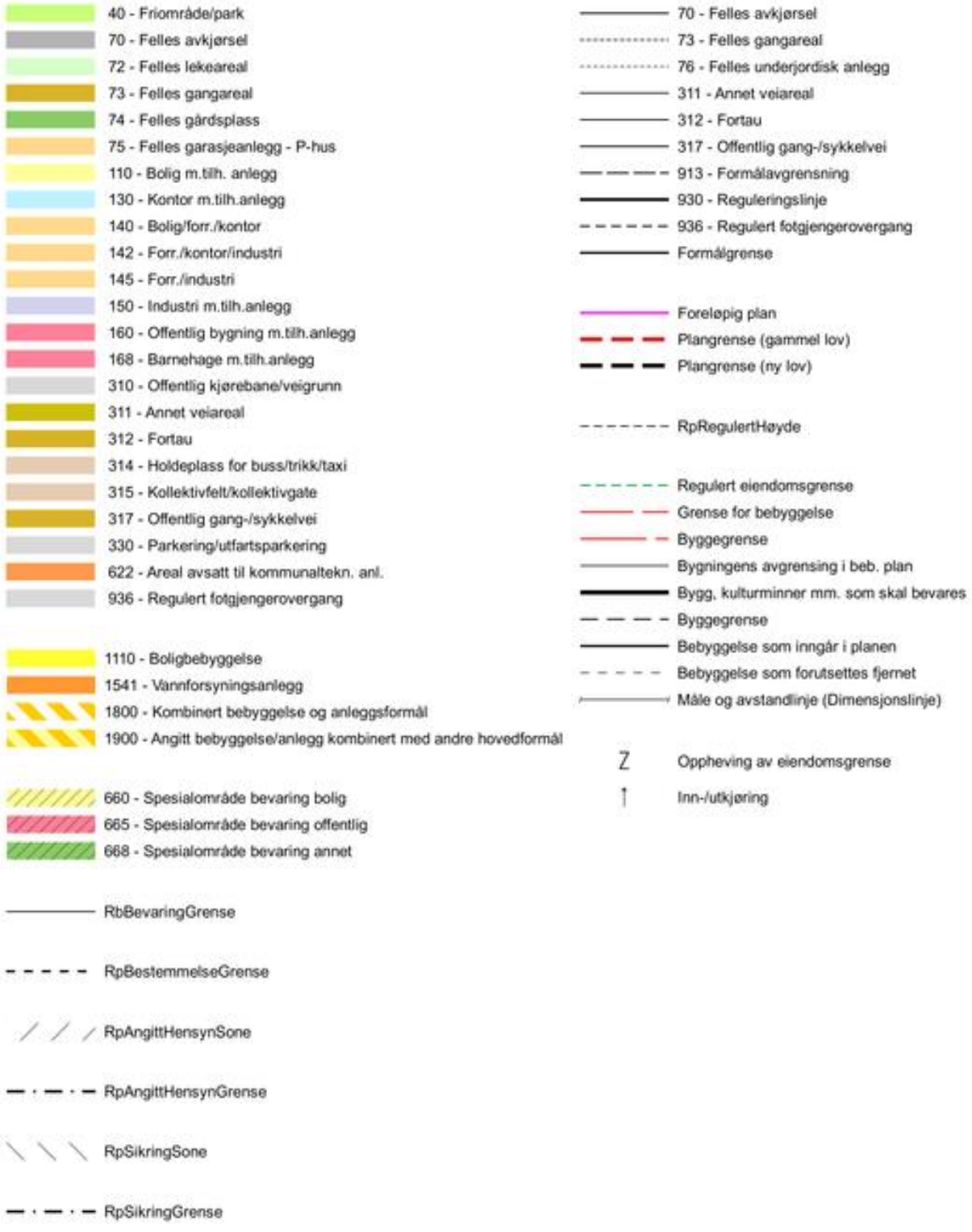
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330197/ 86517228
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP
Adresse: MARCUS THRANES GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/163

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

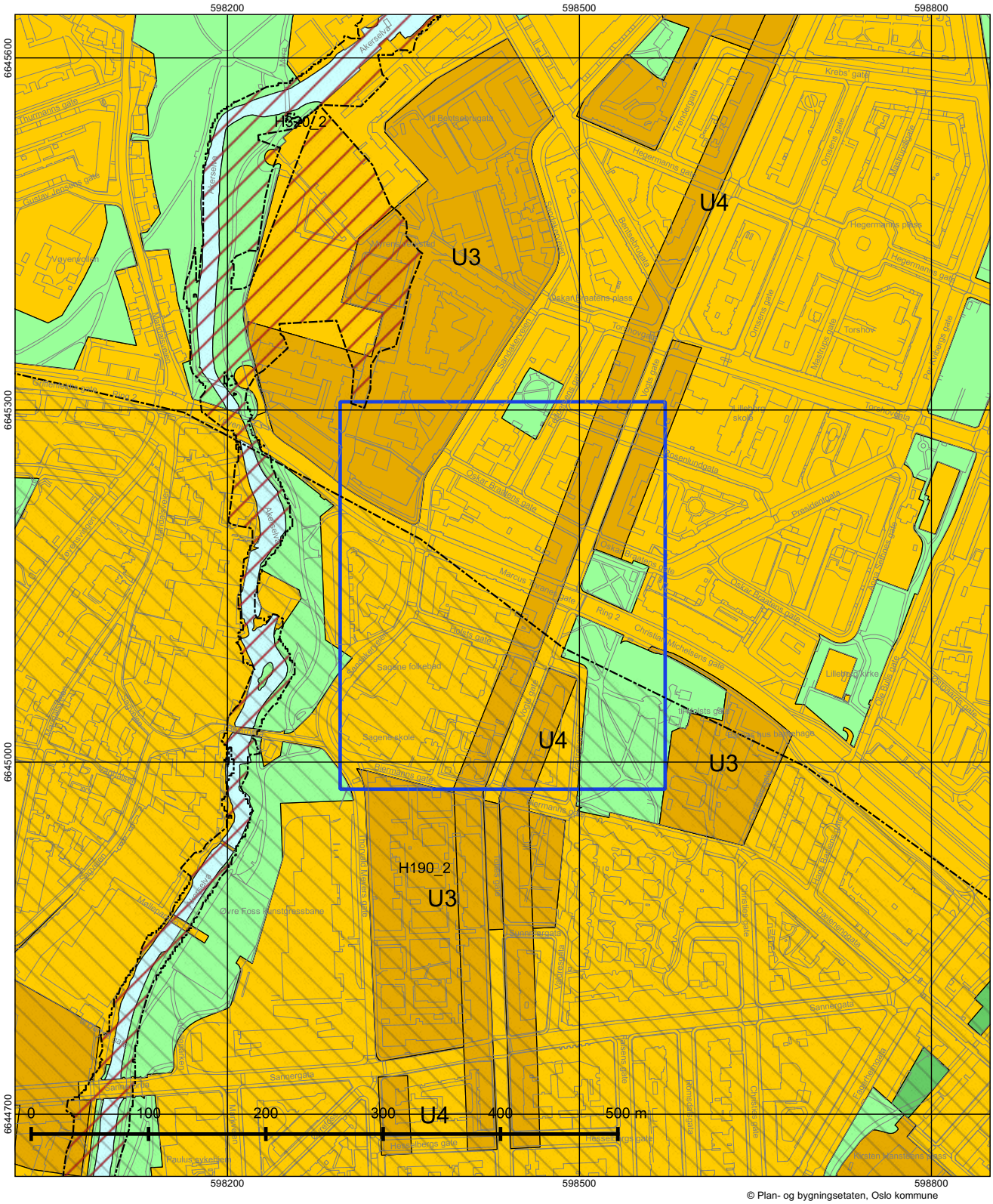
Dato: 18.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330197/ 86517228
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP
Adresse: MARCUS THRANES GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/163

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330197/86517228
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Liv Tomter
MARCUS THRANES GATE 13

Dato: 07.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505210
8295323

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 163

Vi viser til bestilling av 20250207 for MARCUS THRANES GATE 13.

GNR. 225 BNR. 163

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.07.1896.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

596 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

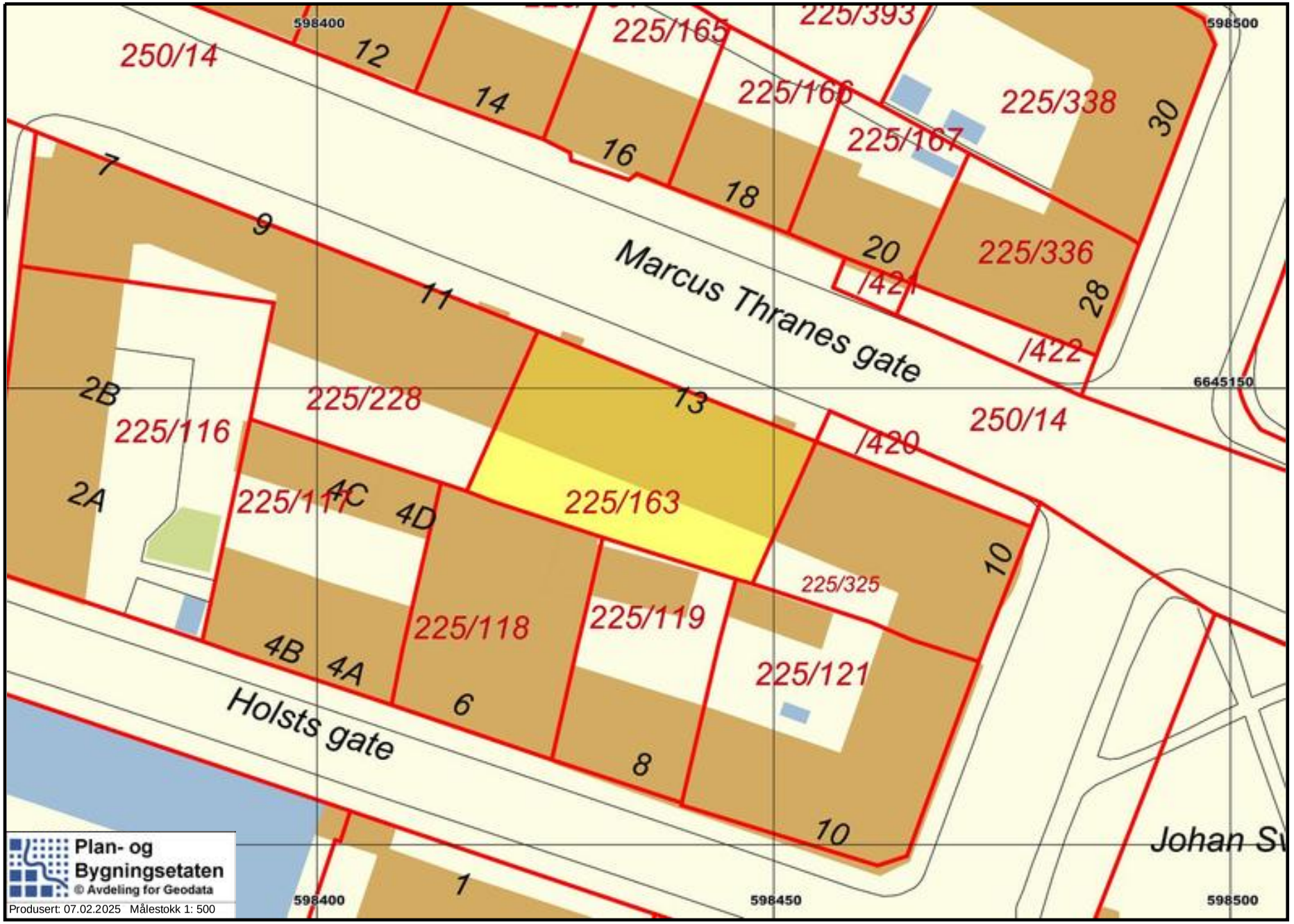
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

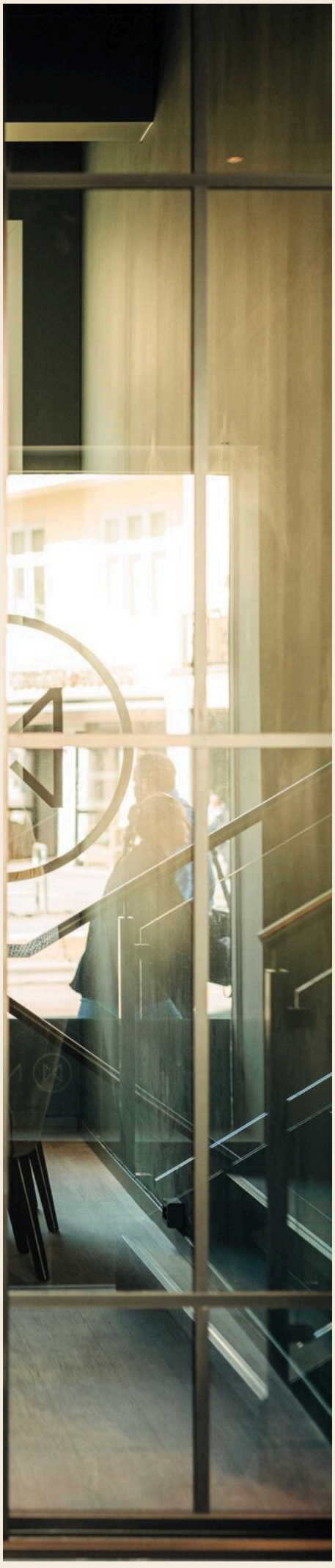

598400
598500
250/14
12
14
225/165
225/393
225/166
225/338
30
16
18
225/167
7
9
20
/421
225/336
28
11
Marcus Thranes gate
/422
6645150
2B
225/228
13
250/14
225/116
/420
2A
4C
4D
225/111
225/163
10
225/325
225/119
225/118
4B
4A
225/121
6
8
Holsts gate
10
Johan S
1
598400
598450
598500
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.02.2025 Målestokk 1: 500

Velkommen til

Nordvik Bislett

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

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: 36-0173/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marcus Thranes gate 7 0473 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 228 (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:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489