

Marcus Thranes gate 13



Velkommen til

Marcus Thranes gate 13



Salgsoppgaven produsert 13. februar 2025

Torshov/Grünerløkka

Lekker 2-roms toppleilighet m/balkong | Påkostet og totalrenovert 2022/23 | V.v/fyring inkl. | IN-ordning

Prisantydning	3 790 000,-
Fellesgjeld	671 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 462 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 550,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1937

Megler	Ingvild Skaranger
Telefon	906 55 040
E-post	i.skaranger@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no


SENSI





Kort fortalt

Velkommen til Marcus Thranes gate 13!

Denne lekre og delikate 2-roms leiligheten har sentral beliggenhet med kort vei til både Grünerløkka og Torshov! Hele leiligheten ble pusset opp i 2022/23, og er nydelig innredet med smakfulle og eksklusive material- og fargevalg. Leiligheten ligger høyt og fritt i 5. etasje og kan friste med en herlig balkong med ettermiddagssol.

Leiligheten passer perfekt for deg som ønsker å flytte rett inn i en smakfull leilighet med gåavstand til kollektivtransport, grøntområder, butikker og hyggelige spisesteder. Et herlig hjem som må oppleves!

Kort fortalt:

- Totalrenovert 2-roms
- IN-ordning
- Tenderflame ildsted
- Høyt og fritt i 5. etg
- Varmtvann & fyring inkl.
- Epoq-kjøkken
- Opplegg for vaskemaskin
- Nydelig fiskebensparkett
- Gode oppbevaringsmuligheter

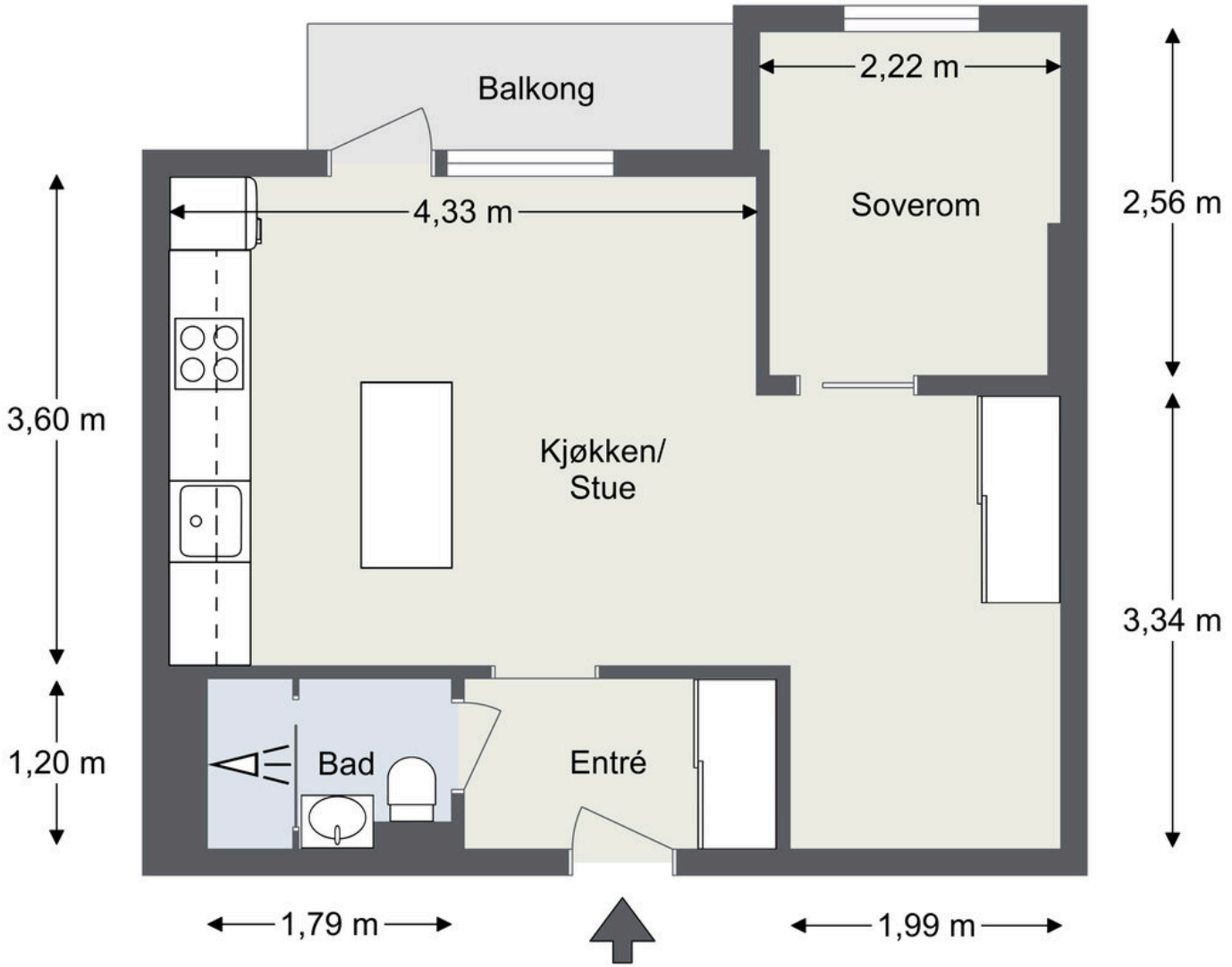
Arealer og innhold

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

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad, soverom, stue og åpen kjøkkenløsning
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

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



Forklaring av bilde/rommet

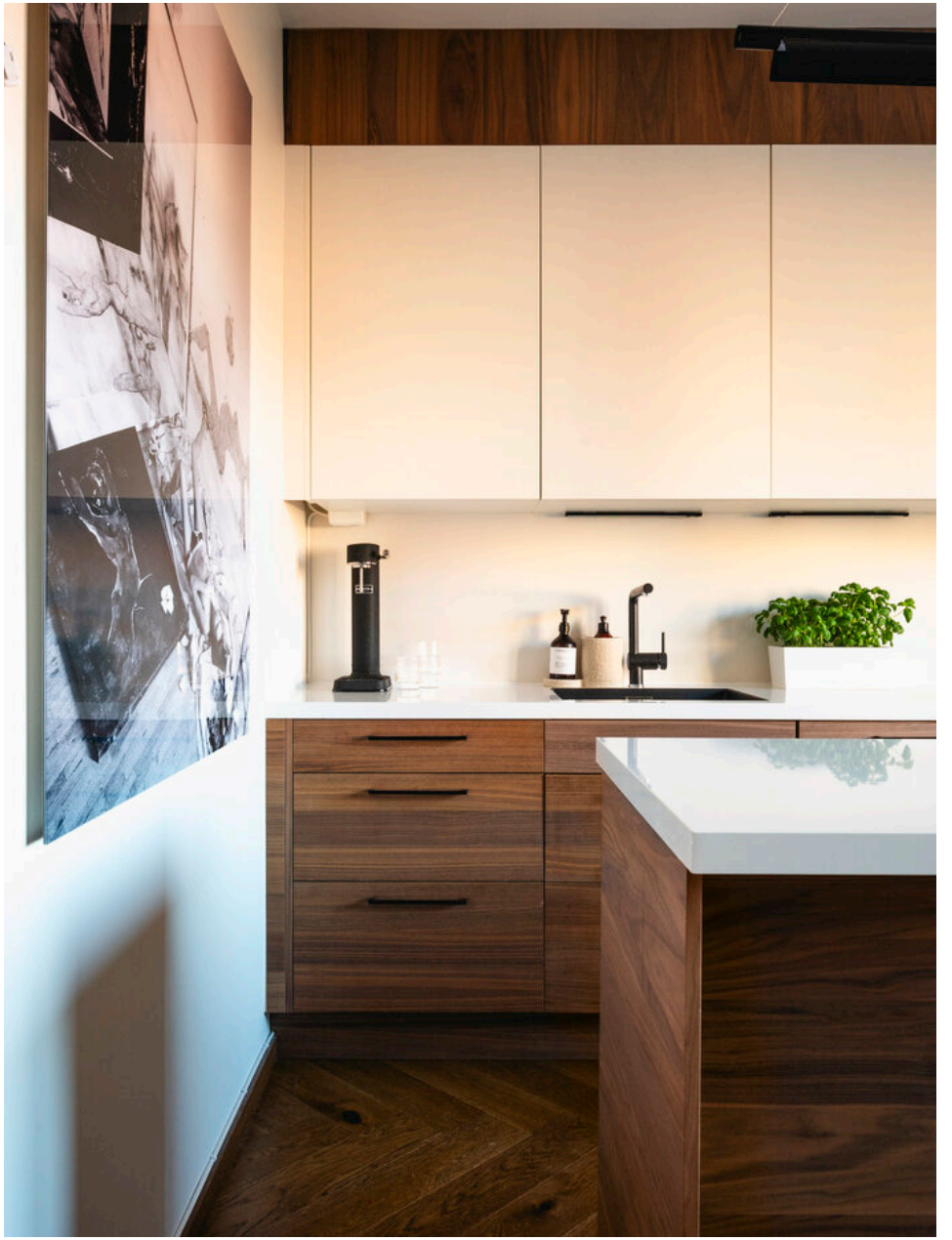






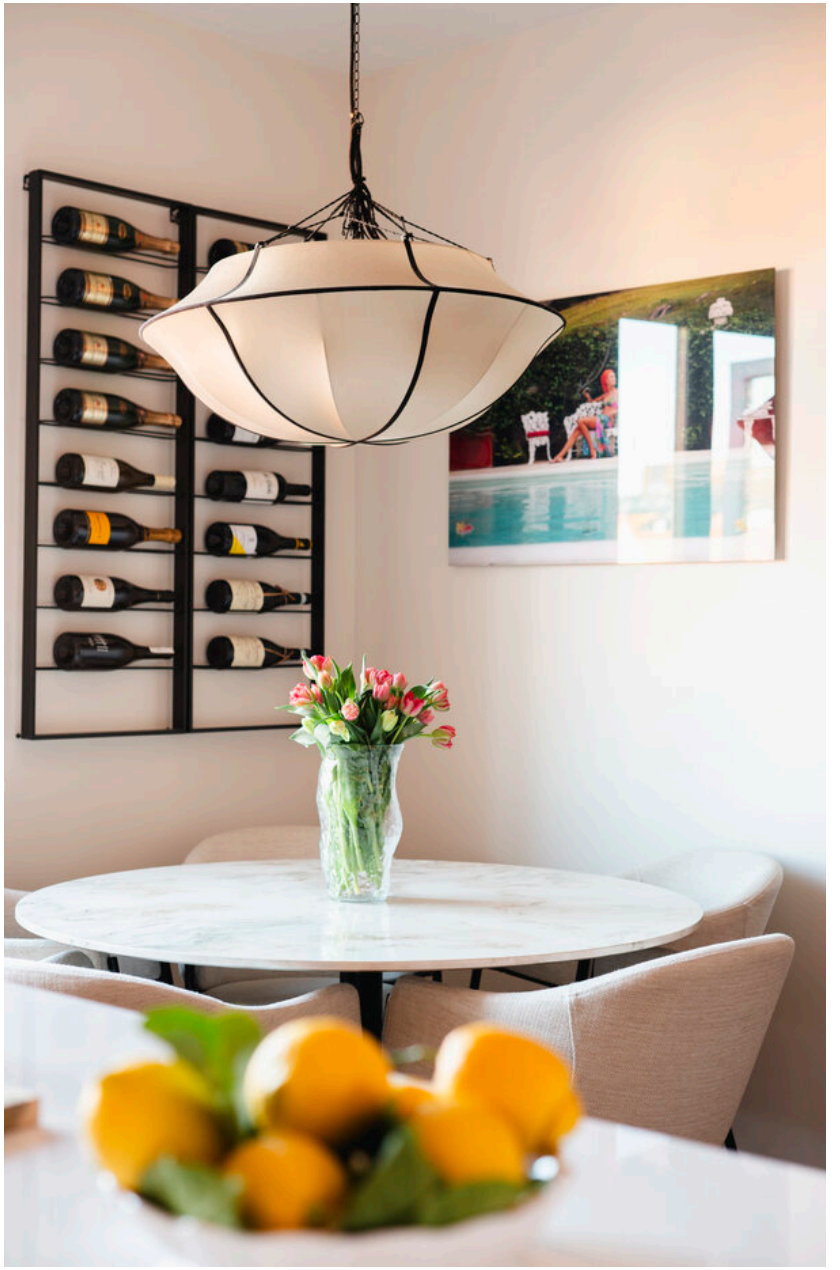


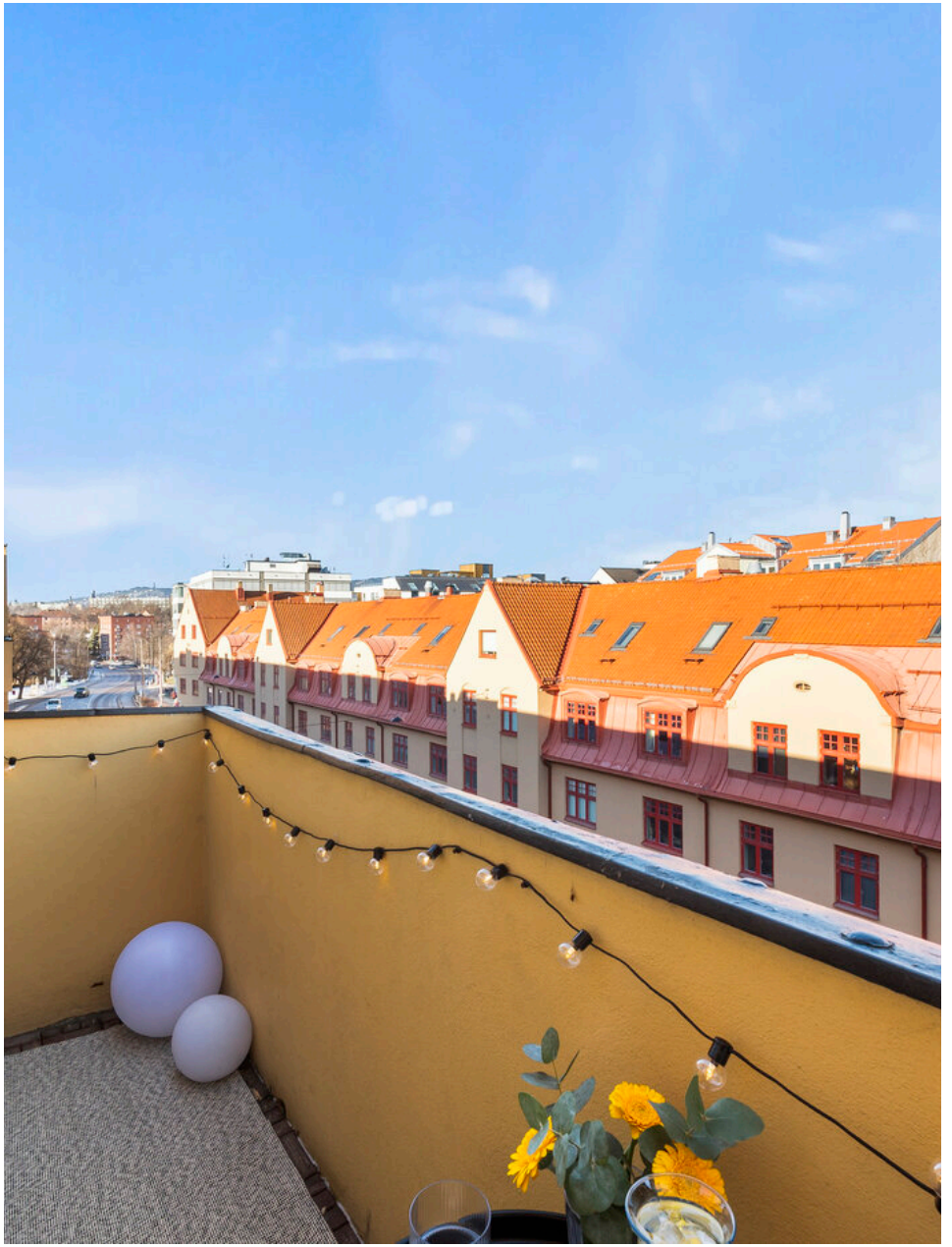


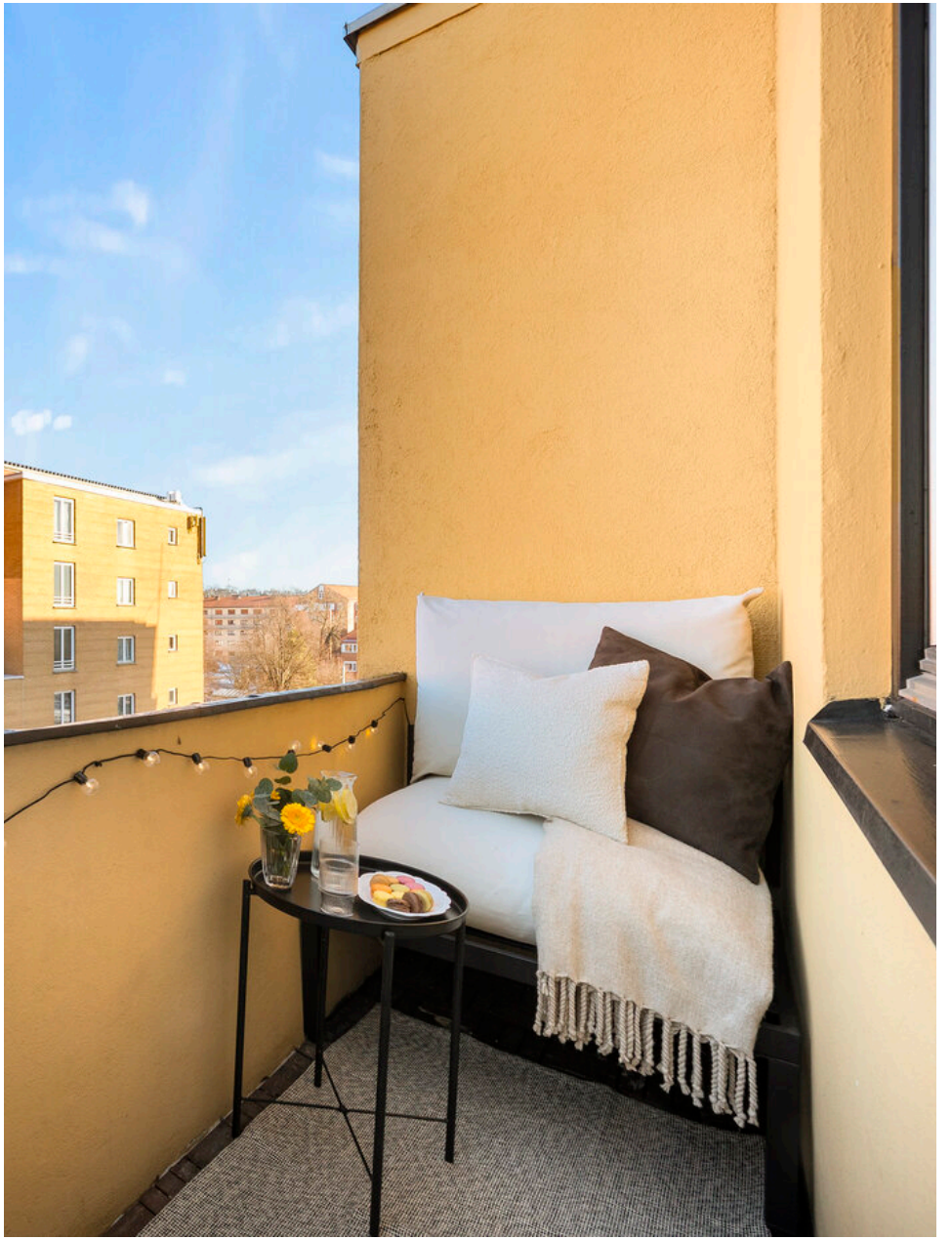










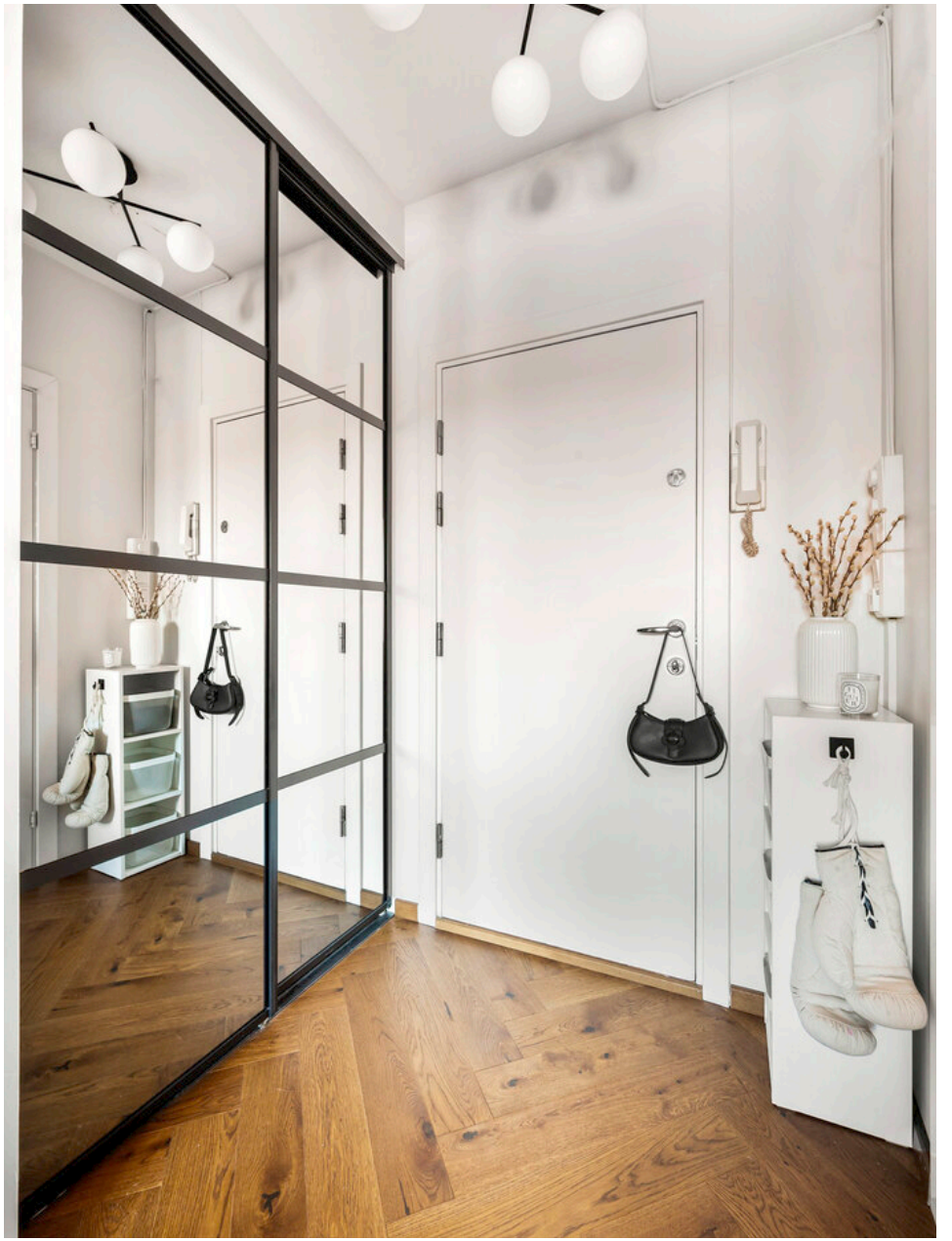








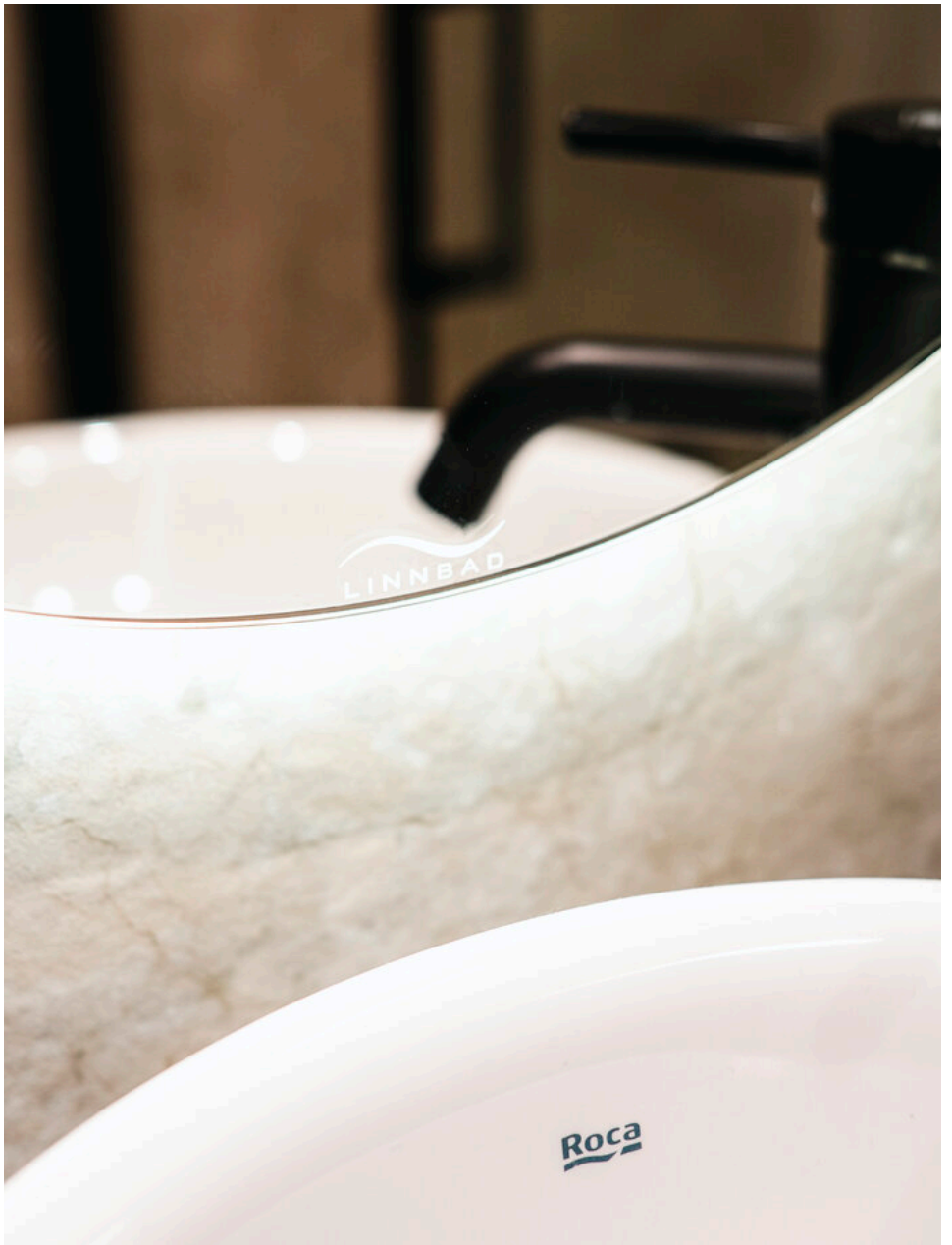

SAMSUNG



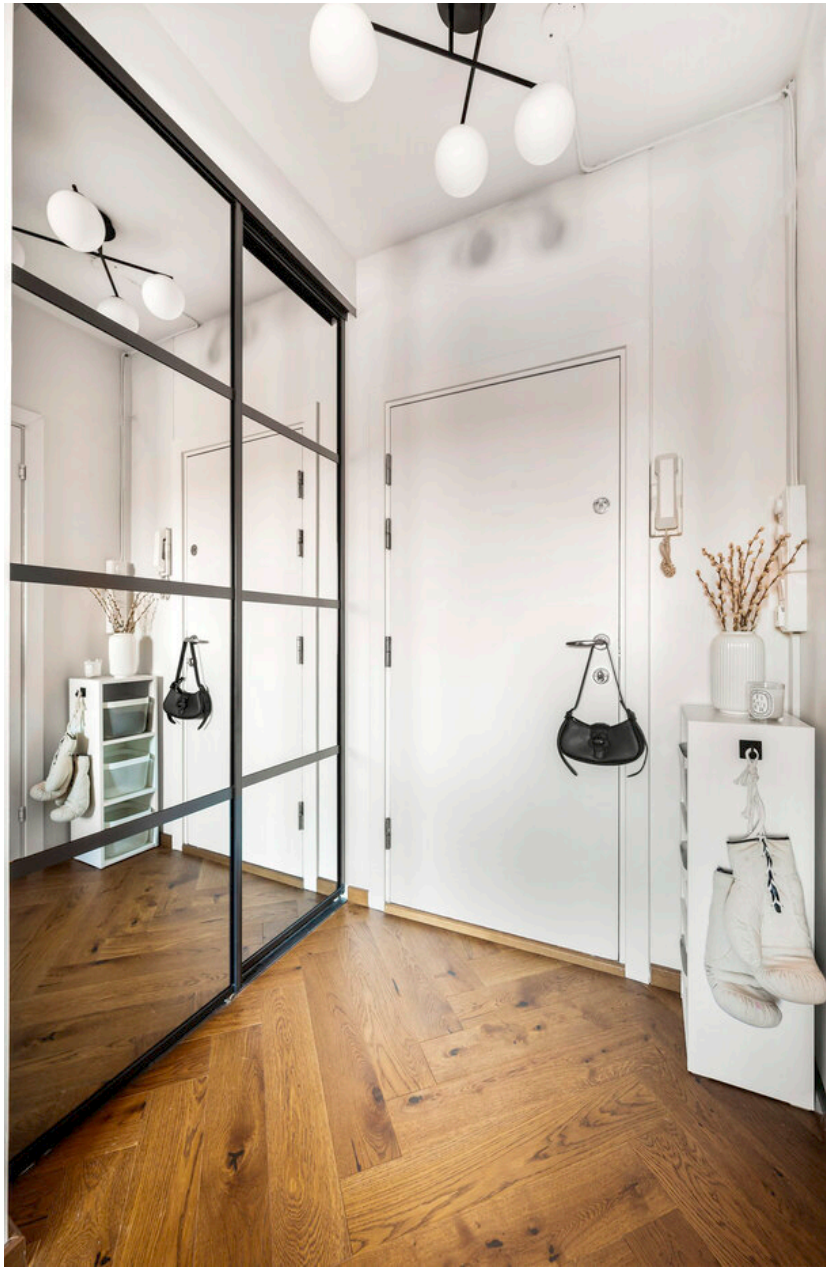





The Mystery of Growth
Everything is Possible


LINNBAD
Roca


SHAMPOO
500ml/16oz
CONDITIONER
500ml/16oz
BODY WASH
500ml/16oz







Informasjon

Marcus Thranes gate 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0010/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 163, snr 64 i Oslo kommune
Andelsnr 59 i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag, org.nr. 919973587

Selgere
Mathilde Andreassen Lund
Fredrik Rolstad Sæterdal

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
671 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 461 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 462 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 471 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
5

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad, soverom, stue og åpen kjøkkenløsning
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

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

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

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Det er utgang til balkong med ettermiddagssol fra stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

Entre | Velkommen inn!
Innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy i stor skyvedørsgarderobe. Det er dørcalling som gjør at man trygt og enkelt kan slippe inn besøkende.

Stue | Balkong & ildsted
Delikat stue med plass til sofa og tilhørende møblement. Leiligheten preges av tiltalende fargevalg, og har pene overflater med blant annet en lekker fiskebensparkett. Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet - noe som skaper en sosial planløsning - perfekt for når man har venner over til middag. Rommet har fin utforming som gjør det mulig å innrede med spisebord, og en sofakrok innerst i rommet. Deilig Tenderflame-ildsted i stuen avgir både varme og en hyggelig stemning i vinterhalvåret.

Fra stuen er det utgang til en koselig balkong på ca. 3 kvm. Her kan man nyte ettermiddagssolen etter arbeidstid, og lange sommerkvelder. I følge selger er det sol fra ca. kl. 17 og helt til solnedgang i mai - september.

Kjøkken | Nytt i 2022
Stilfullt og praktisk kjøkken fra Epoq, nytt i 2022. Kjøkkenet har fin utforming og rikelig med skap- og benkeplass. Det er montert komfyrvakt og waterguard. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Laminat benkeplate med nedfelt kum med ett-greps blandebatteri.

Soverom | delikat og lunt
Leiligheten har et lunt soverom med plass til dobbeltseng. Ved soverommet er det en stor skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Bad | Renovert i 2022
Lekkert, flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet ble renovert i 2022, utført etter Byggebransjens Våtromsnorm. De store flisene gir et eksklusivt uttrykk, med

moderne stilvalg. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjnisje med regndusj, servantinnredning og speil med lys. Mekanisk ventilasjon på bad.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2025:
Tak og vegger malt med unntak av soverom.

2023:
Malt tak og vegger på soverom

Leiligheten er totalrenovert i en periode fra 2022-2023:

Nytt gulv - fiskebensparkett
Helsparklet vegger
Nytt kjøkken - Epoq
Ny garderobe - Garderobe-mannen
Ny skyvedørsgarderobe - Ikea
Flyttet en vegg
Revet noe vegg, søkt om godkjenning og har hatt fagkyndige for godkjenning
Nytt bad, totalrenovert: Sveisemembran, Litexplater på hele badet, smøremembran i skjøter og smurt membran 2 strøk i våtromssoner. Veggmontert WC

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Rør har gjort alt rørlegger arbeid. A-membran har fikset membran. Fredrik Rolstad Sæterdal (eier) har gjort resterende, da han er fagmann. Jakobsen installasjon har gjort all elektrisk i leiligheten 22/23.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A membran. 2022/23.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sveisemembran på gulv litex plater på vegger. 3 strøk smøremembran på skjøter av litex plater. 2 strøk smøremembran på hele plater i våtromssone (a membran as). Rør i rør (Sofienberg rør). Elektrisk (Jakobsen installasjon).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Dette kan borettslaget kommentere på.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jakobsen installasjon 22/23.

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg rør 22/23.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Nytt dieselanlegg for oppvarming av bygg. Gjort i borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solcellepanel på tak.

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

Byggemåte

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

Grunn/Fundament: Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger: Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon: Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde: minimum 1,2

m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utvendig > Vinduer:
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
Tiltak: TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Utvendig > Dører:
TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.
Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kjøkken > 5 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue/ kjøkkenløsning.
Tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Det er i henhold til forskriften.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord, sofa og på soverom
- Bilder

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

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

kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - Mørkegrønn.
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg. Felles varmtvann.

Opplegg for vaskemaskin i skyvedørsgarderoben ved stue. Denne er koblet på det gamle anlegget fra kjøkkenet.

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang og i kjøkkenskap. Sikringsskap med automatsikringer.

Økonomi

Felleskostnader

Totale felleskostnader pr. 07.02.2025 utgjør kr 8.550,– pr. md.
Herav:
- Varme: kr. 948,-
- Felleskostnader: kr. 4.475,-
- Kapitalkost. lån 1 OBOS01: kr. 3.127,-

Felleskostnadene inkluderer fyring, varmtvann, renhold, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Det er mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden. Ved eventuell innfrielse av fellesgjelden vil de månedlige felleskostnadene reduseres til kr. 5 423,- pr. md.

Det er estimert at felleskostnadene vil øke med kr. 524,- etter avdragsfri periode.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 973 430,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 893 718,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

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

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er RSM NORGE AS.

Det er fellesvaskeri.

Styrets arbeid:
Perioden som har vært:
- Digitalisering av vaskekalender
- Byttet strømavtale
- Innkjøp ny vaskemaskin og tørketrommel
- Refinansiering av fellesgjeld i BRL
- Ordnet med kassekreditt i ES
- Unloc Doorbell og OBOS-nøkkel
- Bytte matteleverandør
- Videoovervåkning inngangsparti og kjeller
- Innføre bruk av temaer på Vibbo slik at det blir lettere å flytte inn i Borettslaget
- Installere en ekstra branndetektor i kjeller etter årlig kontroll
- Reforhandlet avtale om bredbånd, samt at det skal gjøres utbedringer av nettet i noen leiligheter (arbeid er påbegynt)
- Avholdt dugnad på høsten

Fremtidige planer:
- Fullstendig rens av alle ventilasjonskanaler i bygget og rens av vifte på vaskerom (innhenter anbud)
- Skifte fra 2G på brannvarslingssystem (frist 31.12.24)
- Skifte av dørlåser i kjeller som har bluetooth slik at man kan bruke OBOS-nøkkel (ikke startet)

Styreleder opplyser om følgende per 11.02.2025:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
- Ja, vedlikeholdsarbeid på tak. Styret diskuterer/planlegger hvordan arbeidene skal finansieres. Trolig vil det bli krevd inn ekstrainnbetaling på en del av kostnaden. Arbeidene vil koste ca. kr. 500 000,-.

Er det planlagt noen nye låneopptak?
- Nei.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader?
- Nei.

Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere?
- Nei.

Følgende ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 15. mars 2024:
Valg av internettleverandør. N0r5ke, wifi-nettverk til alle beboerne. Pris. 389 NOK inkl MVA pr boenhet pr måned. Hver enkelt boenhet har mulighet til å inngå en individuell kontrakt med N0R5SKE COMMUNICATION SERVICES AS for levering av

bredbåndstjenester. Dette betyr at beboerne selv kan velge om de ønsker å abonnere på våre tjenester.

Følgende ble vedtatt på generalforsamling juni 2024:
Røyking inne
Det legges til et nytt punkt på husordensreglene som følger; § 10: Det er ikke tillatt å røyke inne i leilighetene da røyk trekker inn i andre leiligheter. Dette gjelder all form for røyking.".

Lage bod under trappa i kjelleren
Det er plass til å bygge en bod under hver trappoppgang i kjelleren. Det kan skape ekstra inntekter til borettslaget, da disse kan leies ut til enkelte beboerne som trenger ekstra lagringsplass periodevis. Eksempelvis 1000 kr per mnd. Sånn unngår vi også forsøpling under trappene. Styret innhenter tilbud på dette.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 671 000,- pr. 01.02.2025

Lånenr: OBOS01-9820820356
Type: A
Restsaldo: 25.750.000,-
Restløpetid: 36 år 3 md.
Terminer pr. år: 12
Avdr.frihet: 01.05.2026
Type: Flytende
Rente: 5,53%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 612 295,-.

Budsjettet for 2024 viser et overskudd på kr. 72 500,-.

Basert på sameiets vedlikeholdsplaner må det forventes økt fellesgjeld og felleskostnader på sikt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i følge styreleder.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90280736

Tomt

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Marcus Thranes gate 13 har en svært sentral beliggenhet på Nedre Torshov/Øvre Grünerløkka. Blokken ligger sentralt med kort vei til det meste Oslo har å by på. Nabolaget kan blant annet by på Espresso house, Kaffebrenneriet, Grisen og Trikkestallen som alle er populære caféer og spisesteder. I tillegg har Soria Moria nyåpnet kulturhuset Hva Skjer, som kan tilby spennende mat, samt konserter, retro spillrom, og cocktailbar for å nevne noe. Dette i ekte Torshov-stil med en god atmosfære.

Torshov og Grünerløkka er et urbant strøk med lang historie og sjarm. Det er et populært boligstrøk med tilgang til kollektivtrafikk, restauranter og forretninger. Friområdene i umiddelbar nærhet gir mange muligheter for herlige søndagsturer. En sykkeltur langs Akerselva er innenfor rekkevidde og for den litt mer aktive finner man fotballbane, aktivitets/treningspark og treningssentre. Området er spekket med variert kulturliv, nisjeforretninger og alt av service og fritidstilbud. Du kan blant annet ta turen til Backstub som på dagtid serverer deilige bakevarer eller til en av de mange kaffestedene som ligger en kort spasertur unna.

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

Treningssenter:
Det er kort vei til Myrens sportssenter med klatrepar som ligger 2 minutters gange fra leiligheten, SATS Ringnes Park ligger også like i nærheten. Ellers finnes det også Fresh Fitness på Sandaker og Sandaker treningssenter. Trener du ute er det fotballbane og tennisbane et steinkast unna. Idrettsparken på Torshov er også veldig populær, med volleyballbane, treningspark, fotballbinge og minigolf.

Shopping:
Shoppingmuligheter både på Sandaker senter og Storo senteret som bare er 1 og 4 trikkestopper opp.

Dagligvare:
Gode handlemuligheter med butikker som Joker, Rema 1000 og Kiwi. Slakter Strøm-Larsen med sitt store utvalg av råvarer. Døgnåpne Deli de Luca og 7-Eleven ligger rett i nærheten.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er avvik fra byggemeldte tegninger. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og soveromsvegg 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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Pågående plansaker:
Saksnr: 202315257. Saken gjelder Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk. Sakstype: Detaljregulering.

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

Vogts gate 10 - Utskifting av vinduer. Saksnummer: 202457564

Holsts gate 9 - Bruksendring av loft til boliger og fasadeendringer. Saksnummer: 201915667

Vogts gate 26 - Oppføring av boligbygg. Saksnummer: 202020274

Vogts gate 28 - Utskifting av vinduer. Saksnummer: 202457899

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/163/64:

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

10.08.2018 - Dokumentnr: 1123455 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/1610

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 44 610,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 136 408,- 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 20. februar 2025

Ansvarlig megler

Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler
Tlf. 90655040

Megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Marcus Thranes gate 13

Marcus Thranes gate 13

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	23 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	21 min

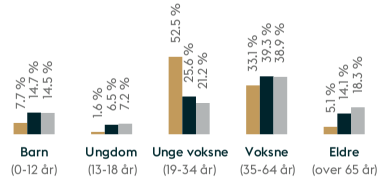
Offentlig transport

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

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	3 min 0.2 km
Hallenparken barnehage (1-5 år... 88 barn	3 min 0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Hallenhagen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	6 min
Sagene Squash Senter	6 min

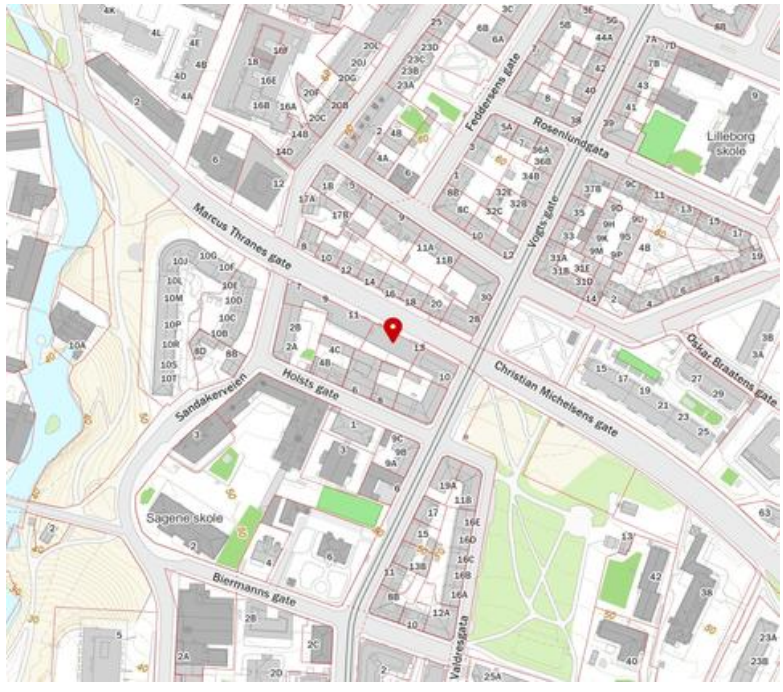
«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

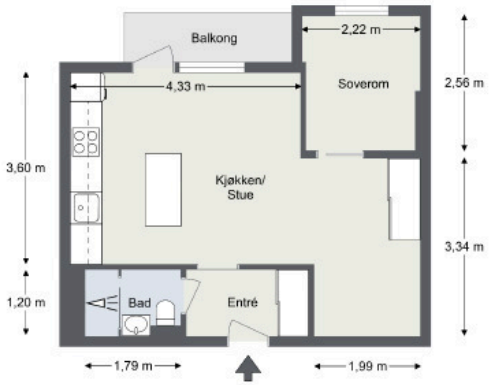


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 163
Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 Rapportdato: 20.02.2025 Oppdragsnr.: 18476-25018 Referansenummer: DI9920

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS Vår ref: Ingvild Skaranger

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnummer: 59 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

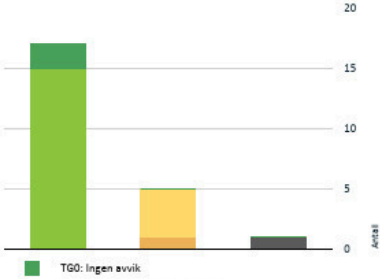
Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Kjøkken er flyttet ut i stue. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

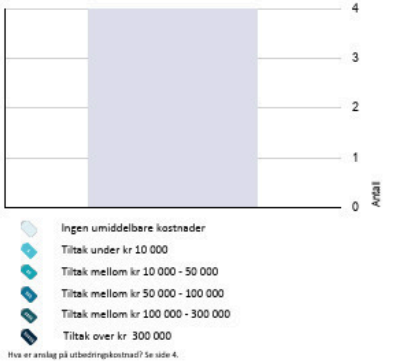
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Kjøkken > 5 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Tak og vegger malt med unntak av soverom
2023	Modernisering	Malt tak og vegger på soverom
2022	Modernisering	Leiligheten er totalrenovert i en periode fra 2022-2023. Avretting av gulv Nytt gulv - fiskebensparkett Helsparklet vegger Nytt kjøkken - Epoq Ny garderobe - Garderobe-mannen Ny skyvedørsgarderobe - Ikea Flyttet en vegg Revet noe vegg, søkt om godkjenning og har hatt fagkyndige for godkjenning Nytt bad, totalrenovert: - Sveisemembran, Litexplater på hele badet, smøremembran i skjøter og smurt membran 2 strøk i våtromssoner - Veggmontert WC

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Grunn/Fundament:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Merk: Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

TG 2 Vinduer

Trerømmer med 3-lags energiglass fra 1990. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Eldre brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue/kjøkken. Treheller på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,6 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i blokken. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue/kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap i entré og i stue.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad som er pusset opp i 2022.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet. Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Husk sammenføyning i sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er nyere stålsluk i dusjen.

GARANTIBEVIS:

Våtrommet i Marcus Thranes gate 13, Oslo er utført etter Byggebransjens Våtromsnorm (Rehabilitering).

Materialer:
- 300gr filt som underlag
- Protan G 1,5mm
- Glidesjikt før støp

Arbeidet garanteres solid og håndverksmessig utført.

A-Membran AS tar et forbehold på arbeidet som er blitt utført etter ferdig lagt membran. Eksempel på dette kan være punktering osv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med dusjvegg, servant med ettgreps blandebatteri + innredning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



5 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Det er også montert mekanisk vifte på badet. Denne er ikke lov å bruke da denne kan ødelegge ventilasjonen på resten av anlegget.



5 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

EPOQ kjøkkeninnredning fra 2022, lys under overskap, integrert kjøl/frys, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
Kursoversikt i skap.

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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

Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue/ kjøkkenløsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i skyvedørsgarderoben ved stue. Denne er koblet på det gamle anlegget fra kjøkkenet.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer fremstår med normal funksjon.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang og i kjøkkenskap.
Sikringsskap med automatsikringer.
El-sjekk av Talberg Elektro 2025. Denne legges til grunn på vurderingen av el-anlegget.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Krøvet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er ikke samsvarserklæringer på elektriske arbeide. 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.

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport






TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat fra 2025.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling i blokken.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Tilstandsrapport





Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5 Etasje	35			35	3
Kjeller		1		1	
SUM	**35**	**1**			**3**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1,3 m², merket med H0513.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Kjøkken er flyttet ut i stue. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Sidendet er laget stue/kjøkkenløsning i ett rom. Blir det noe lite lys innerst i rommet der TV er plassert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Mathilde Andreassen Lund	Kunde
	Fredrik Rolstad Sæterdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	163		0	597.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Marcus Thranes gate 13

Hjemmelshaver
MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG	919973587		Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	Sæterdal Fredrik Rolstad, Lund Mathilde Andreassen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
59

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt i nordre del av Grünerløkka/søndre del av Torshov, langs Ring 2. Nærområdet er i hovedsak bebygd med boligblokker/bygårder.
I kjeller er det tekniske rom, boder og vaskerom.
Eiendommen har også en bakgård, med utgang fra kjeller.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor oppgangen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet som ligger i 5. etasje bestående av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med bruk av lyse og tidsriktige farger med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave. Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 163
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DI9920

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
10. feb. 2025

Oppdragsnummer
29-0010/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marcus Thranes gate 13, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Mathilde Andreassen Lund, Fredrik Rolstad Sæterdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7734830
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Rør har gjort alt rørlegger arbeid. A-membran har fikset membran. Fredrik Rolstad Sæterdal (eier) har gjort resterende, da han er fagmann. Jakobsen installasjon har gjort all elektrisk i leiligeten 22/23

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A membran. 2022/23

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sveisemembranpå gulv litex plater på vegger 3 strøk smøremembran på skjøter av litex plater 2 strøk smøremembran på hele plater i våtromssone (a membran as) Rør i rør(Sofienberg rør) Elektrisk(Jakobsen installasjon)

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

Eventuell kommentar: Dette kan borettslaget kommentere på.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jakobsen installasjon 22/23

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

Når ble kontrollen utført? 2023

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg rør 22/23

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

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

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

Beskriv: Nytt dieselanlegg for oppvarming av bygg. Gjord i borettslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solcellepanel på tak

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble gjord ved forrige salg av leiligheten

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

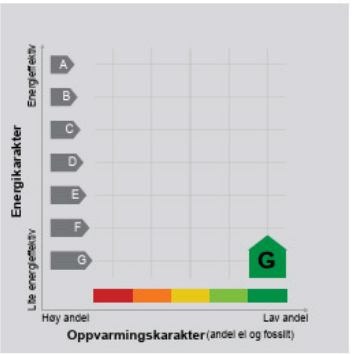
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0010/25

ENERGIATTEST

Adresse	Marcus Thranes gate 13
Postnummer	0473
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	64
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555954
Bruksenhetsnummer	H0513
Merkenummer	Energiattest-2025-79139
Dato	12.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montering tetningslister**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 26: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

8295321 2489/59 07.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.02.2025.

Boligselskap:	2489 Marcus Thranes Gate 13 Brl
Organisasjonsnr:	919.973.587
Andelseier:	Fredrik Rolstad Sæterdal Mathilde Andreassen Lund
Leieobjektnr:	59
Adresse:	Marcus Thranes Gate 13, 0473 OSLO
Andelsnummer:	59
Borettsinnskudd:	kr 3.343.589,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90280736.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har IN-lån, med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Lånet er mulig å løse inn 10 dager før hovedforfall, 30.5 og 30.11, hvert år. Etablering av avtalen koster for tiden kr 5.000, og ønsket innfrielsesbeløp må være betalt til en interimskonto minimum 10 dager før låneforfall. Ved ønske om nedbetaling av fellesgjelden må OBOS kontaktes i god tid før forfall for å inngå avtale om nedbetaling.
- Endring felleskostnader: Styret har vedtatt en økning av andel felleskostnader med 16 % fra 01.01.25. Kategori varme reduseres med 19,65 % fra 01.01.25.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-9820820356	A	25.750.000,-	36 år 3 md.	12	01.05.2026	Flyt	5,53%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.550,– pr. md.
Herav:

Varme	948,-
Felleskostnader	4.475,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	3.127,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	532,-	38.228,-	0,-	679.208,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-9820820356	670.148,-	3.088,-	01.05.2026	524,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 671.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Solveig Johnsen tlf.70 16 19 05 ev. pr. e-post: solveig.johnsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	**4 758 kr**
Meglerpakke 1	**4 038 kr**
Meglerpakke 2	**2 750 kr**
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	**1 063 kr**
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	**390 kr**
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	**525 kr**
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	**6 570 kr**
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	**10 043 kr**
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	**4 928 kr**
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	**8 212 kr**
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	**6 570 kr**
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	**850 kr**
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	**1 700kr**
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	**4 150 kr**
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	**6 000 kr + 0,8R**

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter for Marcus Thranes gate 13 Borettslag

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

1.3 Lagets eiendom

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

1.4 Forholdet til Sameiet Marcus Thranes gate 13

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 5 000.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Stifteren kan også overføre andeler til andre juridiske personer, som trer inn i stifterens posisjon.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. FORKJØPSRETT

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4.1 Boretten

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

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

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

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

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8. STYRET

8.1 Styret

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

8.2 Styrets oppgaver

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER, BEGRENSNINGER I KOMPETANSE OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

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

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

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

11.4 Forholdet til borettslovene

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

VEDTEKTER

for

EIERSEKSJONSSAMEIET MARCUS THRANES GATE 13

gnr. 225 bnr. 163 i Oslo

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Marcus Thranes gate 13.

2. OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

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

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

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

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

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

3. FORMÅL

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

4. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

5. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD

6.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

7.1 Definisjoner

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

7.2 Felleskostnader, fellesinntekter og fordelingsnøkkel

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

Følgende kostnader skal likevel belastes seksjonseierne slik:

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

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

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

Følgende felleskostnader skal belastes i henhold til sameiebrøken:

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

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

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

d) Styrehonorar.

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

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

7.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

7.4 Heftelsesform

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9.1 Styret – sammensetning

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

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

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

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

9.2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

9.3 Styrets vedtak

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

med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

9.4 Representasjon og fullmakt

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

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

10. FORRETNINGSFØRER

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

11. ÅRSMØTET

11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

11.3 Varsel om innkalling til årsmøte

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

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

11.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

11.5 Møteledelse og protokoll

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

11.6 Stemmerett og fullmakt

Borettslagets styret representerer boligseksjonene i årsmøtet.

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

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

11.7 Vedtak på årsmøtet

11.7.1 Flertalls krav:

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

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

11.7.2 To tredjedels flertall:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.7.3 Tilslutning fra alle:

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

12. UGILDHET (INHABILITET) OG MIDRETALLSVERN

12.1 Ugildhet

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

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

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

12.2 Mindretallsvern

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

13. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER
for
Marcus Thranes gate 13, 0473 Oslo

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

§ 1
VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

Oppsetting av egen antenne tillates ikke.

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

§ 2
SØPPEL, AVFALL OG ANNET SKROT

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

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

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

§ 3
DUEPLAGE/ANDRE PLAGER

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

§ 4
ORDEN I OPPGANGER OG KJELLER,

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

§ 5
LUFTING

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

§ 6
BEHANDLING AV LEILIGHETENE

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

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

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

§ 7
RO OG ORDEN

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

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

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

§ 8
OPPUSSING

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

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

§ 8
VASKERIET

Vaskeriet skal bare benyttes etter oppsatte tider på vasketavle, og kan kun benyttes av den andelseier som har satt opp sin vaskelås. Den som har siste vask for dagen skal påse at det er ryddig i vaskeriet. Ellers påligger generell orden for alle som benytter vaskeriet.
Alle som benytter vaskeriet plikter å sette seg inn i bruksanvisningen for maskinene, og påse at alle maskiner behandles med forsiktighet. Døren inn til vaskeriet skal til enhver tid holdes lukket.

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

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

Når den enkeltes vasketid er over, fjernes den oppsatte lås. Den vil ellers uten videre varsel kunne fjernes av styret v/vaktmester. Idet vaskeriet forlates, skal man tilse at døren er lukket/låst, jfr. § 4.

§ 9
ERSTATNINGSPLIKT

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

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

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

31.03.2022 Vedlegg til
HUSORDENSREGLENE
for Borettslaget Marcus Thranes gate 13

VIKTIG OM KLIMA I LEILIGHETENE

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

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

NOEN GODE RÅD:

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

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

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

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

Styret

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Marcus Thranes Gate 13 Brl

Organisasjonsnummer: 919973587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. desember kl. 16:00 til 15. januar kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christian Lillebo er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 35
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Amalie Hanstvedt og Miriam Bonati er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 34
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 33
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) / Individual Repayment of Common Debt (IR arrangement)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved fellesIånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN- ordningen uten at det

inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Marcus Thranes Gate 13 Brl må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente. Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

English (translation from ChatGPT) - the Norwegian version is the correct one (disclaimer):

Proposal to enter into an agreement with OBOS Eiendomsforvaltning AS for Individual Repayment of Common Debt (IR arrangement)

The board proposes that the housing cooperative enters into an agreement with OBOS Eiendomsforvaltning AS for Individual Repayment of Common Debt (hereinafter referred to as the IR arrangement).

What is the arrangement about?

The IR arrangement is a framework that allows each shareholder in our housing cooperative to pay their share of the common debt. A shareholder who pays their share of the common debt will, after payment, have their monthly common expenses reduced in proportion to the reduction in interest and principal resulting from the payment of the cooperative's common debt.

Agreement Terms

The board will enter into an agreement with OBOS Eiendomsforvaltning AS for the facilitation of individual repayment of common debt. The agreement grants OBOS Eiendomsforvaltning AS the authority to implement the arrangement, enter into agreements with individual shareholders who wish to make payments, manage payments, document handling, etc.

The housing cooperative, through the board, will enter into an agreement with the bank/lender regarding the IR arrangement. Through the agreement, the shareholder's payment of the common debt will be secured by a mortgage on the cooperative's real estate as part of the bank's/lender's mortgage bond (known as a right of entry into the bank's/lender's bond).

Shareholders who wish to pay their share of the common debt must enter into an agreement with the housing cooperative. OBOS Eiendomsforvaltning AS will act on behalf of the housing cooperative in this agreement. After entering into the agreement, the shareholder can pay all or part of their share of the common debt. The minimum amount for each payment is NOK 60,000, and payments can only be made at the common loan's maturity, twice a year/semi-annually. The housing cooperative must have a security arrangement for the payment of common expenses with OBOS or the housing cooperatives' security fund. Payments can only be made within the IR arrangement for loans with a variable interest rate.

Consequences for Shareholders

If the proposal is approved, invoices for common expenses will be divided into a part for operating costs (building maintenance, snow removal, etc.) and a part for capital costs (interest and principal). Capital costs will be adjusted up or down due to interest rate adjustments on the loan. Otherwise, the arrangement has no practical consequences for shareholders who do not wish to pay their share of the common debt.

Shareholders who pay all or part of their share of the common debt will have their monthly expenses for common costs reduced.

Is it possible to reverse payments?

No, it is not. If a shareholder has paid all or part of their share of the common debt, this cannot be reversed.

What happens with new loans in the housing cooperative?

The IR arrangement does not prevent the housing cooperative's board from taking out new loans in the future for the operation of the housing cooperative. Such loans will not be covered by the IR arrangement without separate agreements. The cost of connecting a new loan to the IR arrangement will be invoiced according to the current price list.

Costs

Marcus Thranes Gate 13 Brl must currently pay NOK 30,000, including VAT, as a fee to OBOS Eiendomsforvaltning AS if the agreement is entered into.

The annual administration fee for the IR arrangement is 10% of the property manager's fee, with a minimum of NOK 6,600 and a maximum of NOK 15,840, including VAT, per loan. There is no administration fee in the establishment year or in the entire calendar year with a fixed interest rate, as the IR arrangement cannot be used. If there is an opportunity to pay into the IR arrangement during a fixed interest period, an administration fee will be incurred during those periods. Shareholders who wish to redeem their share of the common debt must pay a fee of NOK 5,000, including VAT, to OBOS Eiendomsforvaltning AS when entering into the IR agreement.

Board's Recommendation

The board sees no disadvantages for the housing cooperative in entering into an agreement for the IR arrangement. The board believes it is positive that shareholders, through this arrangement, have greater flexibility in financing their own homes.

Shareholders considering paying all or part of their share of the common debt are expected to assess the benefits and drawbacks for their own part in making such payments.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN- ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Marcus Thranes Gate 13 Brl vedtar å gjennomføre ordning om individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 12
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av internettleverandør / Choice of internet provider

Alternativ 1: Avtalen i dag er med Nor5ke, de har gjort utbedringer på dagens nett. Det er 8 stk leiligheter som har dårligere nettverk enn resten av blokka, så her trengs det større utbedringer for å ha effekt. Dersom dere er fornøyd med utbedringene så kan de tilby oss 5 års binding til 339kr/mnd (samme som telenor). Dette gjelder da de som vil ha internett, og de som ikke har internett i dag kan fremdeles velge å ikke ha internett, dette gjelder 10 stk i dag. Nor5ke eier dagens nettverk i blokka.

Alternativ 2: Telenor som tilbyr oss 5 års binding til en pris av 339kr/mnd, inkludert 200 poeng som kan brukes til flere streamingtjenester og alltid på nett-garanti, samt hastighet på 1000 Mbps. Da må alle ha internett fra telenor, også de som i dag ikke har internett (10 stk). Alle vil få en ruter i leiligheten, det vil bli lagt nye ledninger kostnadsfritt i blokka av telenor. Etter 5 år vil nettet være åpent for alle slik at du kan velge hvilke som helst internettleverandør du ønsker. Ps: vil bli fakturert per bolig, og utenom felleskostnadene, så det blir en faktura direkte til eier.

Alternativ 3: Beholder dagens løsning fra Nor5ke til 499kr per mnd uten lengre binding 1 år. Ingen utbedringer blir foretatt.

English version - the Norwegian version is the correct one (disclaimer)

Option 1: The agreement today is with Nor5ke, they have made improvements to today's network. There are 8 apartments that have a worse network than the rest of the block, so major improvements are needed here to have an effect. If you are satisfied with the improvements, they can offer us a 5-year contract at NOK 339/month (same as Telenor). This applies to those who want internet, and those who don't have internet today can still choose not to have internet, this applies to 10 people today. Nor5ke owns the current network in the block.

Option 2: Telenor, which offers us a 5-year commitment at a price of NOK 339/month, including 200 points that can be used for several streaming services and an always online guarantee, as well as a speed of 1000 Mbps. Then everyone must have internet from Telenor, including those who do not currently have internet (10). Everyone will get a router in the apartment, new cables will be laid free of charge in the block by Telenor. After 5 years, the internet will be open to everyone so that you can choose any internet provider you want. Ps: will be invoiced per home, and apart from the common costs, so it will be an invoice directly to the owner.

Option 3: Keep the current solution from Nor5ke at NOK 499 per month without a longer commitment of 1 year. No improvements are made.

Avstemning i saken:
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: 27
Antall stemmer mot saken: 8
Antall blanke stemmer: 8
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ 1: Nor5ke

Forslag til vedtak 2:
Alternativ 2: Telenor

Forslag til vedtak 3:
Alternativ 3: Ingen endring

Antall stemmer for vedtak 1: 11
Antall stemmer for vedtak 2: 17
Antall stemmer for vedtak 3: 7
Antall blanke stemmer: 8
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt, ettersom saken falt.

Miriam

MIRIAM DA SILVA FERREIRA (BONATI)

Amalie Hanstveit

AMALIE HANSTVEDT

OSLO 19/01-2024

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for MARCUS THRANES GATE 13 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 919973587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. oktober kl. 13:00 til 11. oktober kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christian Lillebo er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

A.H

4. Endring av vedtektene §8.1 (1)

Vi trenger å endre vedtektene for å kunne utvide styret.

Forslag til vedtak:
Vedtektene §8.1 (1) endres fra "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer." til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minimum to andre medlemmer. Styret kan utvides til å bestå av styreleder og maksimalt tre andre medlemmer."

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Endring av vedtektene §8.1 (2)

Forslag til vedtak:
Vedtektene §8.1 (2) endres fra "Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges." til "Funksjonstiden for medlemmer av styret er ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges."

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valg av ny styreleder i perioden frem til neste ordinære generalforsamling.

Valg av nytt styremedlem i perioden frem til neste ordinære generalforsamling.

Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er allerede valgt på ordinær generalforsamling for 2023 i perioden frem til neste ordinære generalforsamling for 2024.

Økningen av styret fra tre til fire medlemmer forutsetter at sak 4 blir vedtatt. Skulle sak 4 ikke bli avslått, så utgår valget av nytt styremedlem i denne saken. Da er det kun ny styreleder som skal velges.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Natalia Miklas (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Natalia Miklas

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ömer Akpinar (20 stemmer)

A.H

Følgende stilte til valg:
Ömer Akpinar

OSLO 11/10-24

Møteleder og protokollfører:
Christian Lillebo
CHRISTIAN LILLEBO

Protokollvitner:

Amalie Hanstvedt
AMALIE HANSTVEDT

MIRIAM DA SILVA FERREIRA

A.H

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Marcus Thranes Gate 13 Brl

Organisasjonsnummer: 919973587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mars kl. 09:00 til 19. mars kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Lillebo er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av internettleverandør

Informasjonen som styret har fått muntlig bekreftet av Telenor flere ganger vedrørende bruk av 200 poeng viste seg ikke å stemme da styret skulle signere avtalen. Det viser seg at de 200 poengene må brukes for å få 1000 Mbit/s hastighet. Det er et så stort avvik at vi er nødt for å ha en ny generalforsamling om alternativene.

N0r5ke har nå endret sitt tilbud til 398 kroner per mnd inkl mva, men med en litt kortere bindingstid (36 mnd).

N0r5ke har også gitt oss et tilbud som ligner på Telenor sitt tilbud. Samme pris, kortere bindingstid (36 mnd), alle enheter blir fakturert uansett, men kun wifi-nettverk som vi har idag.

Styret kommer til å vedta det alternativet som får flest stemmer, selv om det ikke skulle få over 50%.

Alternativ 1:

Leverandør: N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS

Tilbud: Wifi-nettverk til alle beboerne

Tjenester:

- Installasjon og konfigurasjon av wifi-nettverket
- Drift og vedlikehold av wifi-nettverket
- Support til brukere av wifi-nettverket

Tjenesten inkluderer ikke fast kabling til husstandens enheter. Tjenesten inkluderer bare trådløst tilkobling til nettverk.

Bindingstid: 36 måneder

N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS har enerett til å levere bredbåndstjenester til boenhetene tilknyttet EIERSEKSJONSSAMEIET MARCUS THRANES GATE 13 under hele bindingstiden av denne avtalen. Bredbåndstjenester inkluderer, men er ikke begrenset til, internett, wifi, kablet og fiber.

Pris:

- 398 NOK inkludert merverdiavgift (MVA) per boenhet pr måned

Fakturering:

Hver enkelt boenhet i sameiet har mulighet til å inngå en individuell kontrakt med N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS for levering av bredbåndstjenester. Dette betyr at beboerne selv kan velge om de ønsker å abonnere på våre tjenester. Fakturering for bredbåndstjenester skjer månedlig og sendes direkte til den enkelte beboer.

Justering av pris: Prisen blir KPI justert hvert år. Første justering blir i 2025.

Alternativ 2:

Leverandør: Telenor Norge AS

Tjenester: Frihet S (Bredbånd 1000 Mbit/s og bredbåndsruter)

Telenor står til enhver tid fritt til å endre sine produkters navn eller sammensetning.

Bindingstid: 60 måneder

Pris:

- 339 NOK inkludert merverdiavgift (MVA) per boenhet pr måned

Fakturering:

Borettslaget faktureres av leverandør for alle 63 boligenheter. Borettslaget fakturerer videre hver enkelt boligenhet 339 NOK, som en separat post via felleskostnadene, uansett størrelse på leilighet. Dette er i tillegg til felleskostnadene som blir fakturert idag.

Justering av pris:

Telenor har rett til å endre avtalen, herunder blant annet endre prisene, i avtaleperioden.

Telenor vil varsle sammenslutningen med en måned varsel med virkning fra den første i den påfølgende måneden.

Alternativ 3:

Leverandør: N0R5KE COMMUNICATION SERVICES AS

Tilbud: Wifi-nettverk til alle beboerne

Tjenester:

- Installasjon og konfigurasjon av wifi-nettverket
- Drift og vedlikehold av wifi-nettverket
- Support til brukere av wifi-nettverket

Tjenesten inkluderer ikke fast kabling til husstandens enheter. Tjenesten inkluderer bare trådløst tilkobling til nettverk.

Bindingstid: 36 måneder

Pris:

- 339 NOK inkludert merverdiavgift (MVA) per boenhet pr måned

Fakturering:

Borettslaget faktureres av leverandør for alle 63 boligenheter. Borettslaget fakturerer videre hver enkelt boligenhet 339 NOK, som en separat post via felleskostnadene, uansett størrelse på leilighet. Dette er i tillegg til felleskostnadene som blir fakturert idag.

Justering av pris: Prisen blir KPI justert hvert år. Første justering blir i 2025.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ 1 (N0r5Ke)
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ 2 (Telenor)
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Alternativ 3 (N0r5Ke)
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **8**
Antall stemmer for vedtak 3: **7**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

AMALIE HANSTVEDT
Amalie Hanstvedt

MIRIAM DA SILVA FERREIRA

OSLO den 20. mars 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Marcus Thranes Gate 13 Brl

Organisasjonsnummer: 919973587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Solveig Johnsen (OBOS) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000. Styrets honorar i sameiet er vedtatt på generalforsamligen der og utgjør kr 20 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Grafitti i oppgangene

Fremmet av: Nina Wiik Roe

Ønsker å foreslå at vi gjør om på veggene i oppgangene med grafitti. Vi bor på Torshov/Sagene og det er så sinnsykt grått og trist i gata og i oppgangen. Jeg tror allés trives vil øke dersom veggene og takene i oppgangen prydes med fargerike grafittivegger.

Styrets innstilling
Styret mener at andre økonomiske utgifter bør prioriteres fremfor graffiti.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Røyking inne

Fremmet av: Lukas Grimstad Mathisen

Det bør ikke være tillatt å røyke inne i bygget grunnet spredning av lukt i gangene.

Transaksjon 09222115557518324207 Signert SJ2, AH, MDSF

I tillegg at røyklukten av hasj som folk lufter ut fra leilighetene sine ligger i lufta og hindrer andre leiligheter å få frisk luft.

Styrets innstilling
Stiller oss positiv til dette forslaget da det vil gagne inneklima i blokka og være positivt for naboene som det gjelder.

Forslag til vedtak:
Det legges til et nytt punkt på husordensreglene som følger; § 10: Det er ikke tillatt å røyke inne i leilighetene da røyk trekker inn i andre leiligheter. Dette gjelder all form for røyking.".

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Sykkelstativ

Fremmet av: Miriam Da Silva Ferreira

Sykkelrommet er for trangt til å ha sykkelstativer montert på gulvet på begge sider av rommet. Som det er nå er det ikke nok plass til å gå forbi mellom syklene, og det er vanskelig å få sykler inn og ut av rommet.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytralt til dette

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Lage bod under trappa i kjelleren

Fremmet av: Miriam Da Silva Ferreira

Det er plass til å bygge en bod under hver trappoppgang i kjelleren. Det kan skape ekstra inntekter til borettslaget, da disse kan leies ut til enkelte beboerne som trenger ekstra lagringsplass periodevis. Eksempelvis 1000 kr per mnd. Sånn unngår vi også forsøpling under trappene.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytralt til dette.

Forslag til vedtak:
Styret innenter tilbud på dette.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**

Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Christian Lillebo (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Lillebo

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Miriam Da Silva Ferreira (27 stemmer)
Amalie Hanstvedt (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Miriam Da Silva Ferreira
Amalie Hanstvedt

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2489
Marcus Thranes Gate 13 Brl

Velkommen til årsmøte i Marcus Thranes Gate 13 Brl

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2489

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Grafitti i oppgangene
7. Røyking inne
8. Sykkelstativ
9. Lage bod under trappa i kjelleren
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Marcus Thranes Gate 13 Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Solveig Johnsen (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Amalie Hanstvedt og Miriam Da Silva Ferreira er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2489 Årsrapport for 2023.pdf
2. 2490 ES Marcus Thranes Gate 13 Årsregnskap for 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000. Styrets honorar i sameiet er vedtatt på generalforsamligen der og utgjør kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

Sak 6

Grafitti i oppgangene

Forslag fremmet av:
Nina Wiik Roe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å foreslå at vi gjør om på veggene i oppgangene med grafitti. Vi bor på Torshov/Sagene og det er så sinnsykt grått og trist i gata og i oppgangen. Jeg tror alles trives vil øke dersom veggene og takene i oppgangen prydes med fargerike grafittivegger.

Styrets innstilling

Styret mener at andre økonomiske utgifter bør prioriteres fremfor graffiti.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på grafitti til oppgangene.

Sak 7

Røyking inne

Forslag fremmet av:
Lukas Grimstad Mathisen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det bør ikke være tillatt å røyke inne i bygget grunnet spredning av lukt i gangene.

I tillegg at røyklukten av hasj som folk lufter ut fra leilighetene sine ligger i lufta og hindrer andre leiligheter å få frisk luft.

Styrets innstilling

Stiller oss positiv til dette forslaget da det vil gagne inneklima i blokka og være positivt for naboene som det gjelder.

Forslag til vedtak

Det legges til et nytt punkt på husordensreglene som følger; § 10: Det er ikke tillatt å røyke inne i leilighetene da røyk trekker inn i andre leiligheter. Dette gjelder all form for røyking.".

Sak 8

Sykkelstativ

Forslag fremmet av:
Miriam Da Silva Ferreira

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sykkelrommet er for trangt til å ha sykkelstativer montert på gulvet på begge sider av rommet. Som det er nå er det ikke nok plass til å gå forbi mellom syklene, og det er vanskelig å få sykler inn og ut av rommet.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytralt til dette

Forslag til vedtak

Innhente tilbud på ulike oppbevaringsløsninger til veggen på en side av rommet slik at det blir mer plass til sykler.

Sak 9

Lage bod under trappa i kjelleren

Forslag fremmet av:
Miriam Da Silva Ferreira

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er plass til å bygge en bod under hver trappoppgang i kjelleren. Det kan skape ekstra inntekter til borettslaget, da disse kan leies ut til enkelte beboerne som trenger ekstra lagringsplass periodevis. Eksempelvis 1000 kr per mnd. Sånn unngår vi også forsøpling under trappene.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytralt til dette.

Forslag til vedtak

Styret innenter tilbud på dette.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Lillebo

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

- Amalie Hanstvedt
- Miriam Da Silva Ferreira

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Lillebo	Marcus Thranes Gate 13
Styremedlem	Miriam Da Silva Ferreira	Marcus Thranes Gate 13
Styremedlem	Amalie Hanstvedt	Marcus Thranes Gate 13

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Marcus Thranes Gate 13 Brl
Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.
Marcus Thranes Gate 13 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919973587, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 163

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Marcus Thranes Gate 13 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er RSM NORGE AS.

Styrets arbeid
Perioden som har vært:

- Antall styremøter – 16 (BRL) og 6 (ES)
- Digitalisering av vaskekalender
- Byttet strømavtale
- Innkjøp ny vaskemaskin og tørketrommel
- Refinansiering av fellesgjeld i BRL
- Ordnet med kassekreditt i ES
- Unloc Doorbell og OBOS-nøkkel
- Bytte matteleverandør
- Videoovervåkning inngangsparti og kjeller
- Innføre bruk av temaer på Vibbo slik at det blir lettere å flytte inn i Borettslaget
- Installere en ekstra branndetektor i kjeller etter årlig kontroll
- Reforhandlet avtale om bredbånd, samt at det skal gjøres utbedringer av nettet i noen leiligheter (arbeid er påbegynt)
- Avholdt dugnad på høsten

Fremtidige planer:

- Fullstendig rens av alle ventilasjonskanaler i bygget og rens av vifte på vaskerom (innhenter anbud)
- Skifte fra 2G på brannvarslingssystem (frist 31.12.24)
- Skifte av dørlåser i kjeller som har bluetooth slik at man kan bruke OBOS-nøkkel (ikke startet)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra innbetaling av felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere utgifter til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyer enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler på kr -125 035.
Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer ekstra innbetaling av felleskostnader og en økning av felleskostnader på 50,88 %.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marcus Thranes Gate 13 Brl.

Lån
Marcus Thranes Gate 13 Brl har lån i OBOS-banken.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente pt. på 5,53 % og månedlig forfall.

Det er i budsjettet hatt hensyn til en renteøkning på 0,25 % i 2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 50,8 % % økning av andel felleskostnader fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag

RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marcus Thranes Gate 13 Borettslag som viser et underskudd på NOK 612 295. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2024

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: KCHZ8-VH3JN-SW6PY-PPOFW-7ETTK-8TKPA

RSM Norge AS

Erik Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KCHZ8-VH3JN-SW6PY-PPOFW-7ETTK-8TKPA

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-575 610**	**129 682**	**-575 610**	**-125 035**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-612 295	-466 120	-1 368 500	72 500
Tilbakeføring av avskrivning	11	30 828	10 828	0	0
Tilgang for nye anleggsmidler	11	-800 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	13	1 750 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	0	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		82 043	0	0	0
Tilbakeført fra egenkapitalen		0	-250 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**450 575**	**-705 292**	**-1 368 500**	**72 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**18**	**-125 035**	**-575 610**	**-1 944 110**	**-52 535**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		281 991	149 400
Kortsiktig gjeld		-407 026	-725 010
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**18**	**-125 035**	**-575 610**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 829 336	1 814 940	2 829 000	3 748 000
Andre inntekter	3	350 494	385	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 179 830**	**1 815 325**	**2 829 000**	**3 748 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-20 000
Styrehonorar		0	0	0	-140 000
Avskrivninger	11	-30 828	-10 828	0	0
Revisjonshonorar	4	-31 250	-15 500	-16 000	-34 000
Forretningsførerhonorar		-81 400	-78 258	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	5	-7 935	-7 998	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-645 451	-475 302	-1 540 000	-110 000
Forsikringer		-24 452	-1 516	0	-50 000
Kostnader sameie	17	-1 536 833	-1 128 760	-1 485 000	-1 701 000
Andre driftskostnader	7	-53 958	236 507	-22 500	-102 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 412 106**	**-1 481 654**	**-3 152 500**	**-2 250 500**
DRIFTSRESULTAT		**767 724**	**333 671**	**-323 500**	**1 497 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	11 905	471	0	0
Finanskostnader	9	-1 391 924	-800 262	-1 045 000	-1 425 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 380 019**	**-799 791**	**-1 045 000**	**-1 425 000**
ÅRSRESULTAT		**-612 295**	**-466 120**	**-1 368 500**	**72 500**
Overføringer:					
Udekket tap		-612 295	-466 120		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	96 375 000	96 375 000
Tomt		32 125 000	32 125 000
Andre varige driftsmidler	11	818 799	49 627
SUM ANLEGGSMIDLER		**129 318 799**	**128 549 627**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 045	14 751
Kundefordringer		4 373	0
Andre kortsiktige fordringer		2 100	0
Driftskonto OBOS-banken		265 466	134 649
Sparekonto OBOS-banken		7	0
SUM OMLØPSMIDLER		**281 991**	**149 400**
SUM EIENDELER		**129 600 791**	**128 699 027**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Udekket tap	12	-1 453 278	-840 983
SUM EGENKAPITAL		**-1 138 278**	**-525 983**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	25 750 000	24 000 000
Borettsinnskudd	14	104 500 000	104 500 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	82 043	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**130 332 043**	**128 500 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	118 473
Leverandørgjeld		9 691	306 162
Påløpte renter		124 842	46 000
Annen kortsiktig gjeld	15	272 493	254 375
SUM KORTSIKTIG GJELD		**407 026**	**725 010**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**129 600 791**	**128 699 027**
Pantstillelse	16	154 250 000	128 500 000
Garantiansvar	17	743 029	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Marcus Thranes Gate 13 Borettslag

Christian Lillebo /s/ Miriam Da Silva Ferreira /s/ Amalie Hanstvedt /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 179 012
Lån	1 094 148
Varme	556 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 829 336**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppgjør skadesak	35 363
Ekstra innbetaling av felleskostnader	314 992
Regnskapskorrigeringer	139
SUM ANDRE INNTEKTER	**350 494**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 250.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 935
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 935**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-533 946
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-101 505
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-645 451**

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

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 719
Driftsmateriell	-1 050
Renhold ved firmaer	-31 956
Andre fremmede tjenester	-2 650
Andre kontorkostnader	-8 083
Porto	-27
Bank- og kortgebyr	-2 473
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-53 958**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 476
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Andel renteinntekter, ES Marcus Thranes gate 13	10 422
SUM FINANSINNTEKTER	**11 905**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-1 081 061
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-292 697
Renter på leverandørgjeld	-48
Andre rentekostander, Vatne Property	-18 118
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 391 924**

NOTE: 10
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2018.
Gnr.225/bnr.163
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Kostpris	75 795	
Avskrevet tidligere	-26 168	
Avskrevet i år	-10 828	
		38 799
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	800 000	
Avskrevet i år	-20 000	
		780 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**818 799**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-30 828**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eiendomskreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-24 000 000	
Økning i år	-1 750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	25 750 000	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,53 %. Løpetiden er 38 år.		
Opprinnelig 2023	-25 750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-25 750 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 750 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken AS** **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2026**	**Første avdrag er 30/05-2026**
1, 2, 3, 4, 5, 6		300
7, 8, 10, 12, 13, 14		300
15, 16, 17, 18, 19, 21		300
22, 23, 25, 26, 27, 28		300
29, 30, 31, 32, 34, 35		300
36, 38, 39, 40, 41, 42		300
43, 44, 45, 47, 48, 49		300
51, 52, 53, 54, 55, 56		300
57, 58, 60, 61, 62		300
9, 11		500
20, 24, 33, 37, 46, 50		550
59, 63		550

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Lån fra Vatne Property AS	-272 493
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-272 493**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	104 500 000
Pantelån	25 750 000
TOTALT	**130 250 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 17
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet består av 63 seksjoner i Marcus Thranes gate 13 ES som utgjør 1566/1610 deler.

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

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

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

NOTE: 18
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90280736. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

EIERSEKSJONSSAMEIET MARCUS THRANES GATE 13
ORG.NR. 926 316 680, KUNDENR. 2490

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 484 940	1 159 200	1 485 000	1 749 000
Andre inntekter	3	35	0	1 500 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 484 975**	**1 159 200**	**2 985 000**	**1 749 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-11 851	-10 853	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-81 400	-78 258	-85 000	-87 000
Konsulenthonorar	5	-5 500	-1 640	-3 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-298 883	-89 261	-1 530 000	-198 000
Forsikringer		-107 116	-94 567	-101 000	-115 000
Kommunale avgifter	7	-280 059	-238 068	-271 170	-322 170
Energi/fyring	8	-785 620	-834 609	-810 000	-740 000
Andre driftskostnader	9	-146 524	-46 426	-71 000	-198 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 716 953**	**-1 393 682**	**-2 879 670**	**-1 675 170**
DRIFTSRESULTAT		**-231 978**	**-234 482**	**105 330**	**73 830**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 999	11 905	0	0
Finanskostnader	11	-30 095	-1 190	0	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-19 096**	**10 715**	**0**	**-10 000**
ÅRSRESULTAT		**-251 074**	**-223 767**	**105 330**	**63 830**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-139 419		
Udekket tap		-251 074	-84 348		

EIERSEKSJONSSAMEIET MARCUS THRANES GATE 13
ORG.NR. 926 316 680, KUNDENR. 2490

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 240
Forskuddsbetalte kostnader		1 375	0
Andre kortsiktige fordringer		0	590 536
Driftskonto OBOS-banken		0	66 905
SUM OMLØPSMIDLER		**1 375**	**658 681**
SUM EIENDELER		**1 374**	**658 681**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-335 423	-84 348
SUM EGENKAPITAL		**-335 423**	**-84 348**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 733	954
Leverandørgjeld		202 918	742 110
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 350.000)		132 146	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**336 797**	**743 029**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 374**	**658 681**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Marcus Thranes Gate 13

Christian Lillebo /s/ Miriam Da Silva Ferreira /s/ Amalie Hanstvedt /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	929 160
Varme	555 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 484 940**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 851.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 500**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Uniqus AS	-1 510 935
Viderefakturert: MTG 13 Næring as/13 Borettslag Marcus Thranes gate	1 364 106
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-146 829**
Drift/vedlikehold bygninger	-32 843
Drift/vedlikehold VVS	-69 952
Drift/vedlikehold elektro	-21 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 404
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-298 883**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-134 005
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-145 926
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-280 059**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-181 025
Olje/Biomasse	-604 595
SUM ENERGI / FYRING	**-785 620**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-110 877
Andre fremmede tjenester	-624
Andre kontorkostnader	-13 240
Telefon, annet	-19 350
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-146 524**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	649
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	426
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 924
SUM FINANSINNTEKTER	**10 999**

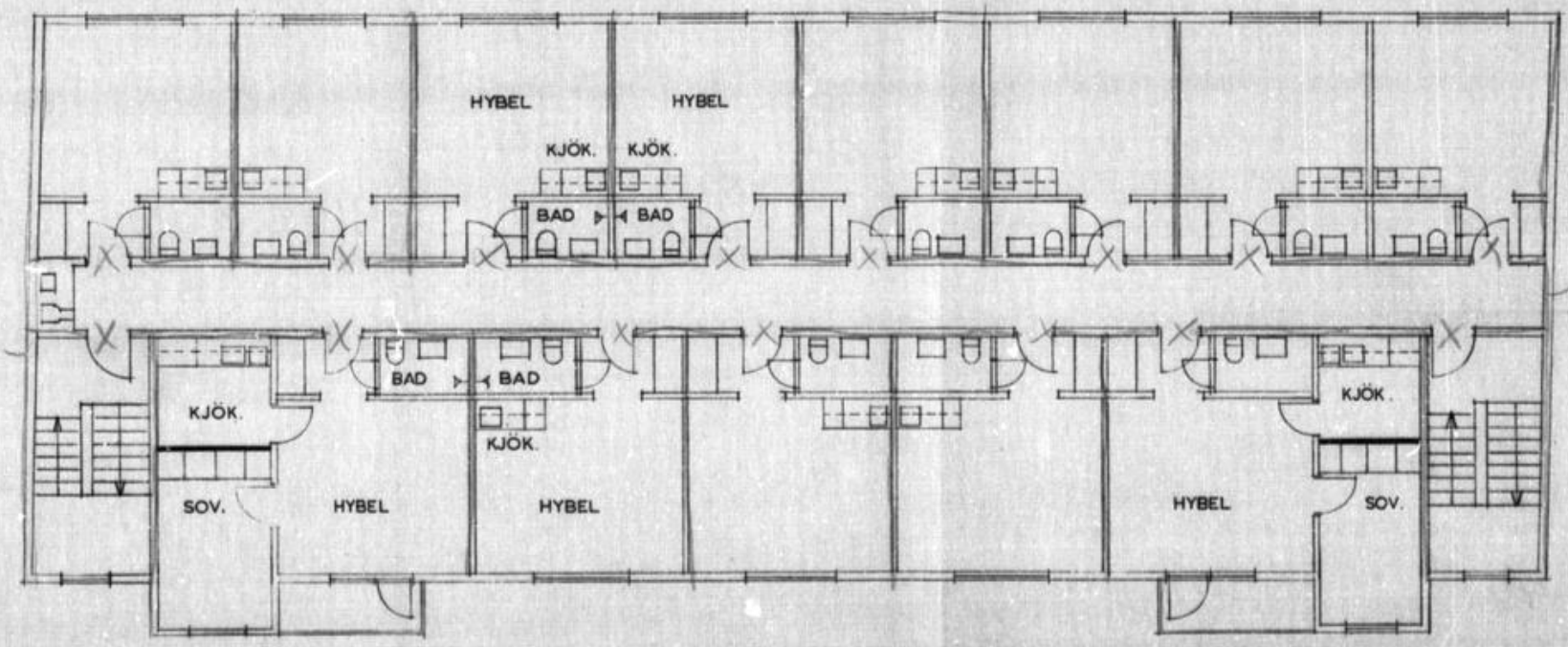
NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-23 791
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 804
Andre rentekostnader	-500
SUM FINANSKOSTNADER	**-30 095**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



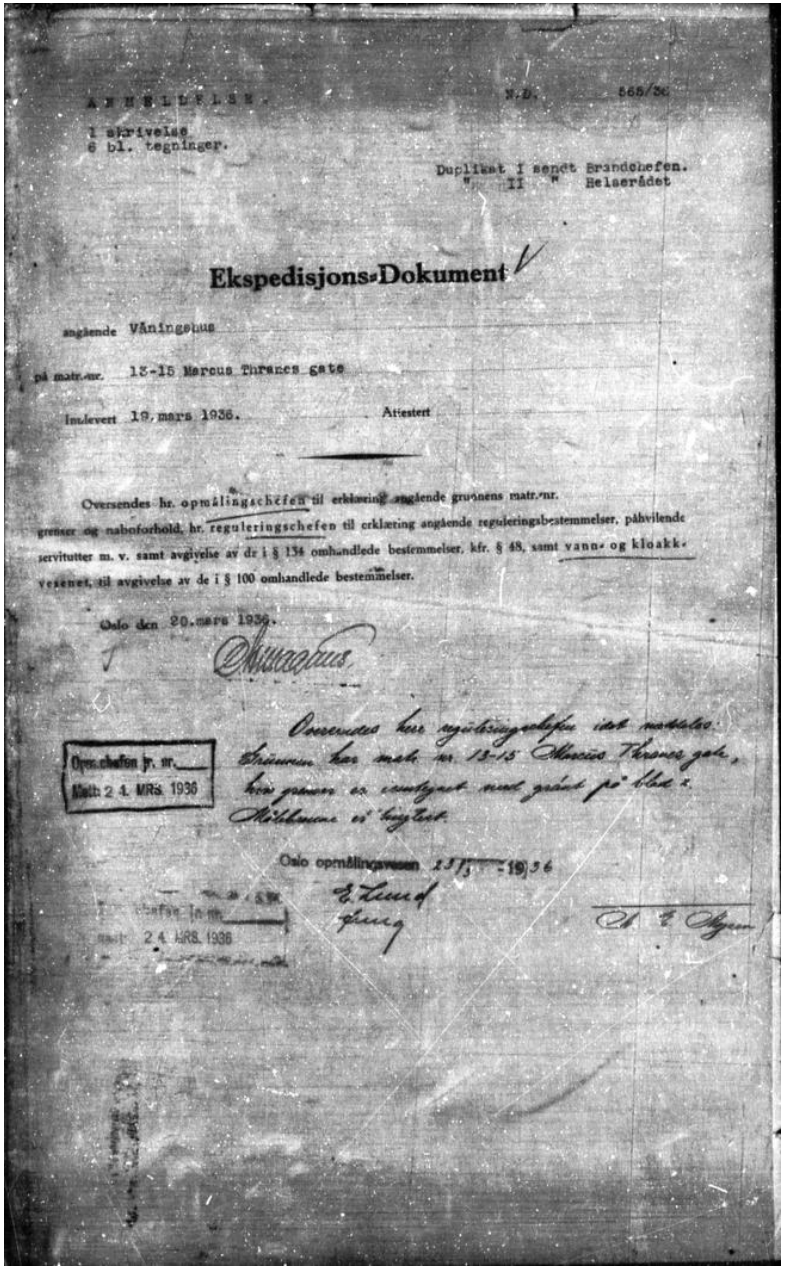
EKSIST. VEGG

NY

2

OLAV THON	KORR.	DATO	10.04.89
MARCUS THRANES GT. 13, HYBELHUS.		TEGN.NR.	164-04
PLAN 2.-5. ETG. ETTER ENDRING.		MÅL.	1:100

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



ANMELDELSE. N.D. 865/36

1 skrivelse
6 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandsjefen.
" II " Helserådet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 13-15 Marcus Thranes gate

Innlevert 19. mars 1936. Attestert

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

Oslo den 20. mars 1936.

Arkitekt Thue Jacobsen

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

Oversendes herr reguleringssjefen idet meddeles. Eiendom har matr. nr. 13-15 Marcus Thranes gate, hvis grense og eiendyret mot gatet på blad 2. Målsatte er inntegnet.

Oslo oppmålingsvesen 23/3 1936
E. Lund
fung.

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

H. T. Nygaard

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Marcus Thranes Gate 13 A/S
Munkedamsveien 45

0250 OSLO

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

0250 OSLO

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

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

FERDIGATTEST

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

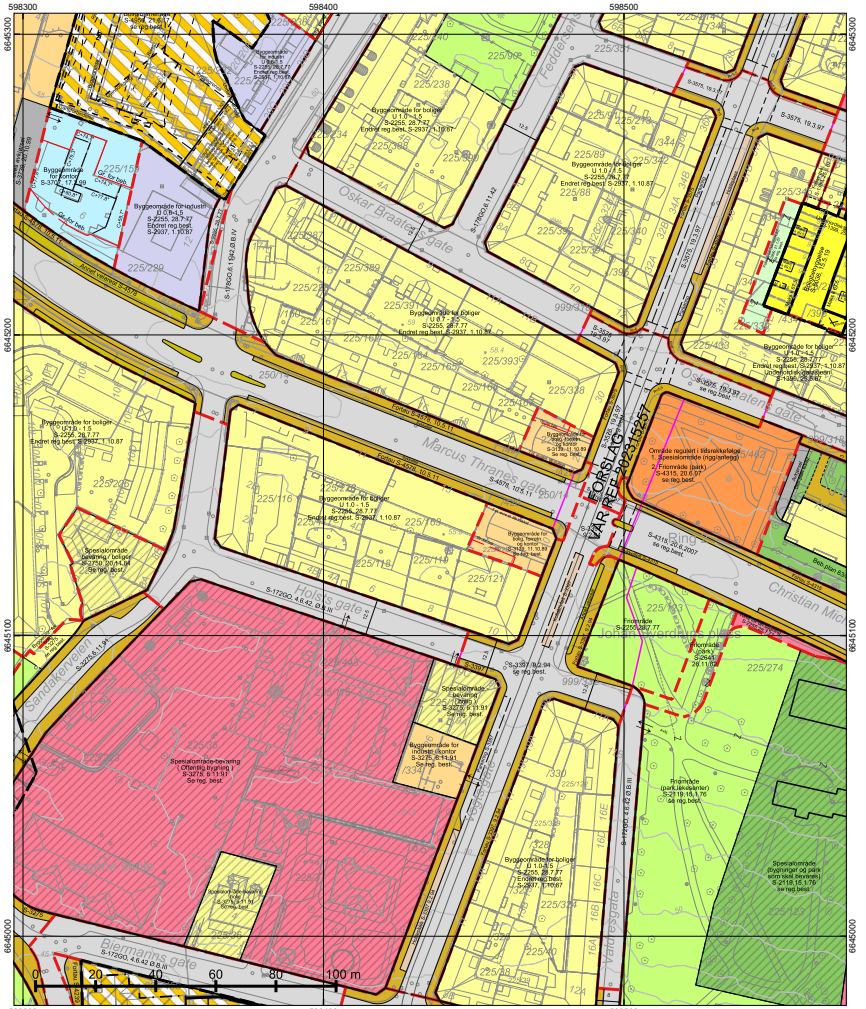
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138237/ 86505210	Deres ref.: 55528/ LITO@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: 07.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138237/ 86505210	Deres ref.: 55528/ LITO@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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

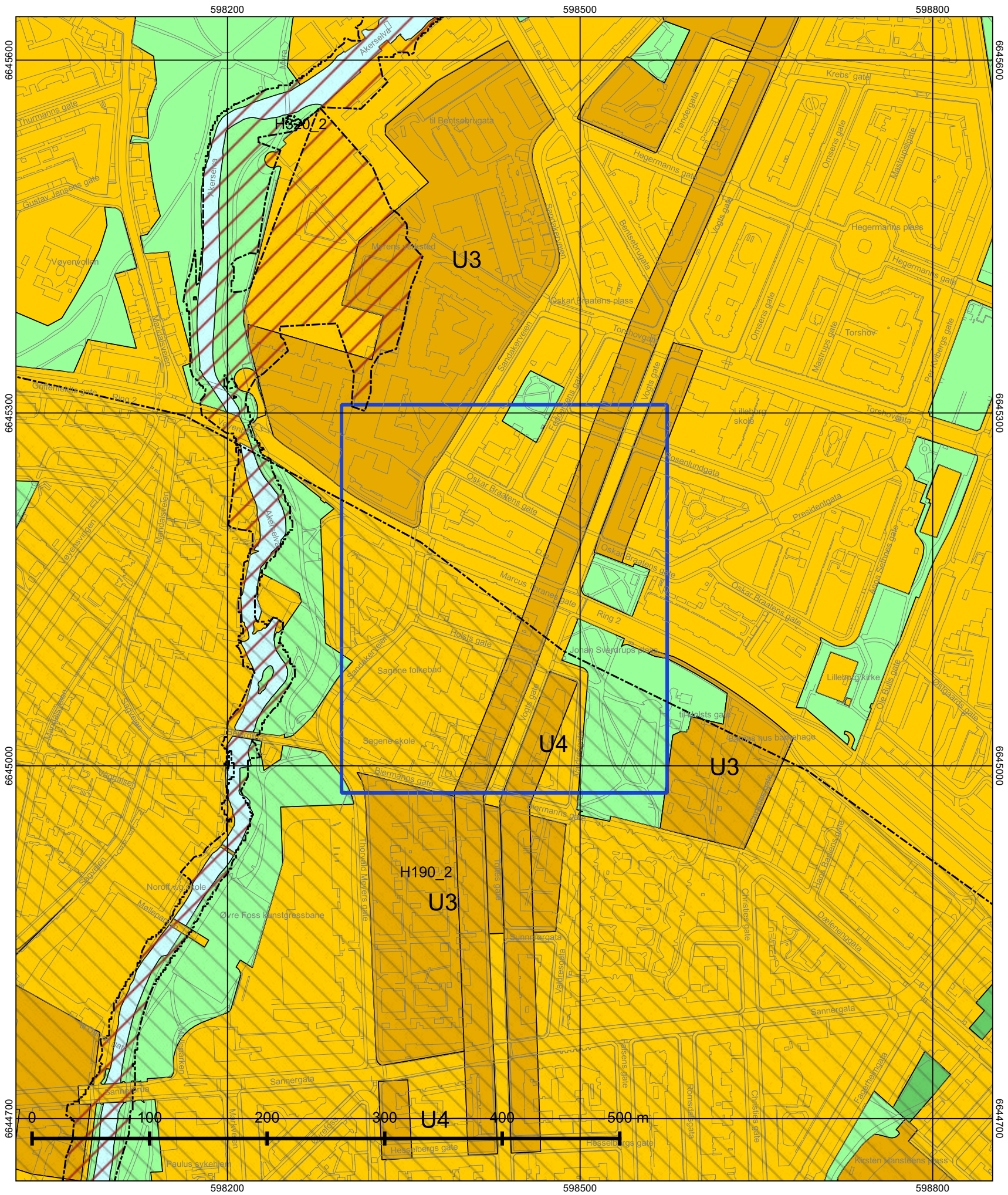
Dato: 07.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 138237/ 86505210
Deres ref.: 55528/ LITO@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: 07.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138237/86505210
Deres ref.: 55528/ LITO@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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 29-0010/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Marcus Thranes gate 13 0473 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 163, snr 64 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no