MARCUS THRANES GATE 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Tillatelse til etablering av bad
Arealbekreftelse
Energiattest
Meglers verdivurdering
Kjøpsforsikring If
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Marcus Thranes gate 11, 0473 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 228
Aksjenummer 088

Sum areal alle bygg: BRA: 20 m² BRA-i: 19 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 **Rapportdato:** 24.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25251 **Referansenummer:** TS5821

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet i 4. etasje beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal god standard.
Hovedsakelig laminat og glatte, malte flater.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Oppvarming med radiator, tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmtvann fra felles beredere.

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være fra 2015.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingdører i glass.

Åpen kjøkkenløsning i stuen opplyst å være fra 2015.
Glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har platetopp, stekeovn og kjøle/fryseskap.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

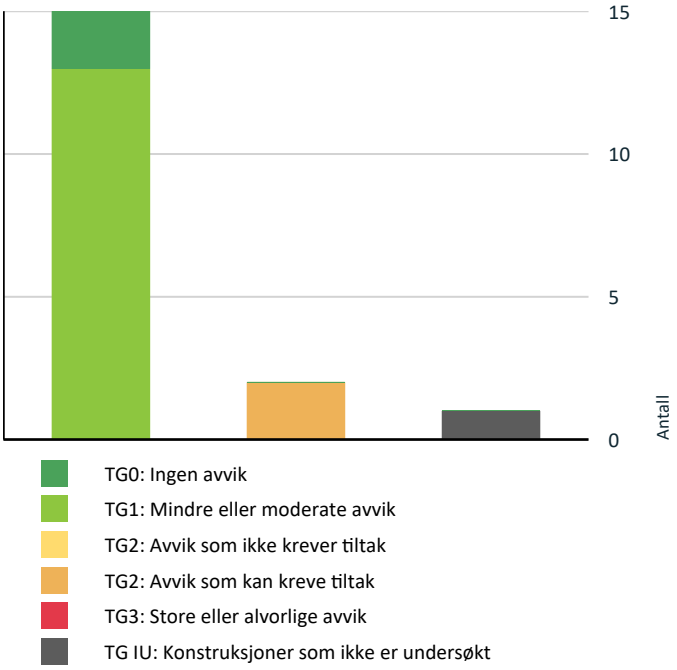
1-roms leilighet i 4. etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger som er godkjente er Ikke tilgjengelig på internett/saksinnsyn.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet i 4. etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE:



Byggeår
1936

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

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

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Linoleumsbelegg i korridor.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Andre utvendige forhold

Bygårdsbebyggelse med bærende konstruksjoner, leilighetsskillende vegger og etasjeskillere i betong.

Flate takkonstruksjoner i betong, antas tekket med papp/shingel.

Yttervegger i mur/betong, utvendig pusset og malt.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Tilstandsrapport

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Felles sykkelbod og fellesvaskeri i kjeller.

–

Bygningen stod ferdig i 1936 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,44 m.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue/kjøkken).

Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 0 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Glatt baderomsdør.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til døren og er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Det er montert garderobeskap med malte fronter i entre.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Det er opplyst av selger at baderom er fra 2015, og det er ikke forelagt dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.
Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte i sluk.

–

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.

Tilstandsrapport

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,23 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

—

Høydeforskjell mellom kant membran og overkant sluk, målt til ca. 28 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Aluminiumsluk med klemring.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

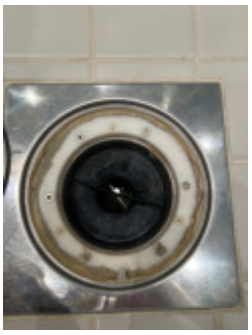
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Dusjhjørne med svingbare glassdører, sluk og dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling tilkoblet mekanisk avtrekks anlegg. Luftespalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Anlegg er ikke testet.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg, og naboleilighet.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stuen fra 2015.
Innredningen fra IKEA med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har platetopp (smal type), stekeovn og kjøle/fryseskap.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport

–

Opplyst av selger:
Kjøle/fryseskap og innredning er fra 2024, samme med ventilatorskap og ventilator. (ventilator og kjøleskap er fra 2023, men satt inn i 2024, kjøpt brukt. Innredningen er ny.)

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kanal til mekanisk avtrekks ventilasjon over stekesonen.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap på kjøkkenet.
Drenering til rom med sluk (baderom)

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid
Det er opplyst å være montert servantskap og dusjsett av ufaglært. Ansvaret ligger hos dagens eier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdeler bør sjekkes av fagmann, evt innhente dokumentasjon.

TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør i plast, ført til felles avløpsrør i stål.

—

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Bygningens ventilasjon er basert på felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil på bad og kjøkken.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Anlegg er ikke testet.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Varmesentral

Radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg.

Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

—

Varmtvann er opplyst å være fra felles beredere.

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 lokalisert i felles korridor utenfor leiligheten.
Automatsikringer.
Hovedsikring og 4 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Tilstandsrapport

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024- Rett Elektro as

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   2024- Rett Elektro AS

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

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.

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

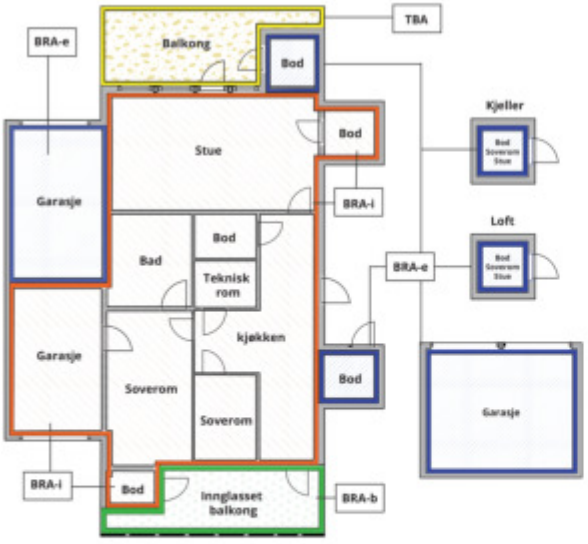
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1-roms leilighet i 4. etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	19			19	
Kjeller (fellesareal)		1		1	
SUM	**19**	**1**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

4 .etasje BRA- i:
Entré, bad og stue med åpen kjøkken løsning.

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 1,1 m².

Bod er merket med nr. 408.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse 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.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger som er godkjente er Ikke tilgjengelig på internett/saksinnsyn.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2024: Lagt gipsplater på vegger/tak i hele leiligheten. Malt overflater. Nytt gulv. Tak/gulvlister. Ny ventilator og ventilatorskap på kjøkkenet.
Bygget inn garderobeskap og kjøleskap. Hele det elektriske anlegget ble oppgradert med nye stikkontakter, utført av elektriker med samsvarserklæring.
Nytt servantmøbel med heldekkende servant.

2025: Nytt dusjsett (montert etter befaring).

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
1-roms leilighet i 4. etasje:	19	0

Kommentar

1-roms leilighet i 4. etasje: I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Synne Berg Farstad	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Marcus Thranes gate 11

Hjemmelshaver
Thranes Marcus Gate 7 9 Og 11 AS

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
088/AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11	919782552	088	Norian Regnskap AS	Synne Berg Farstad

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
088	12 319	*31.12.2024*	221 347	*31.12.2024*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1-roms leilighet i 4. etasje beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til treningssenter og flere populære parker.
Mulighet for fritidsaktiviteter ved bruk av Dælenenga idrettsplass og Grünerhallen, samt kort vei til fine turmuligheter langs Akerselva.
Få minutters gange til utdanningsinstitusjoner som Arkitekthøyskolen ved Cuba og Kunsthøyskolen på Øvrefoss.
Leiligheten ligger i kort avstand til både sentrum og Nydalen, med blant annet BI.
Flere spisesteder og caféer amt butikker og servicetilbud på Torshov og Sandaker.
Ellers kort vei til Grünerløkka som har et rikelig tilbud av spennende butikker, kafèer, restauranter og et yrende folkeliv.
God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Om tomten

Felles eiet tomt på 865 m².

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 512,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Hjemmeside: http://www.sandakerveien11.no/

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse samt klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1936 i tegl- og murkonstruksjoner etter datiden byggeskikk og metoder.

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

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	86166805	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	20.06.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.06.2025	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	23.06.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.06.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.06.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	
2	24.06.2025	Rettet opp i lovlighet pga de tegningene som ligger på saksinnsyn ikke gjelder for denne leiligheten.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TS5821

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250200

Selger 1 navn
Synne Berg Farstad

Gateadresse
Marcus Thranes gate 11

Poststed	Postnr
Oslo	0473

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 33455502

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250200

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt servantskap med heldekkende servant og nytt dusjsett i 2024/2025.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle stikkontakter og lysbrytere er byttet ut, og det er nye kabelføringer ved inngang for flytting av eksisterende anlegg. Nye bryterpanel og termostat. Oppheng av lampe.

Arbeid utført av: Rett elektro

Filer

Samsvarserklæring.pdf | Rapport fra risikovurdering.pdf | Rapport fra sluttkontroll.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette ble gjort i forbindelse med oppgradering av anlegget. Se dokumenter lastet opp i tidligere punkt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250200

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250200

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250200

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Berg Farstad	899f369db44532eeaac3029dfdeb1d91121045f8	23.06.2025 07:33:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250200

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
Sommerrogata 17
0255OSLO

Deres ref.: 120/3004636/186-25-0200
Vår ref.: 148-1-088/8923
Dato: 07.06.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Boligselskap:	**AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11**
Organisasjonsnummer:	919782552
Gårds- og bruksnummer:	225 / 228
Leilighetsnummer:	088
Adresse:	Marcus Thranes Gate 11, 0473 OSLO
Eier/medeier:	Berg Farstad, Synne

ADKOMSTDOKUMENTER/BESITTELSE

AKSJE 88 PÅLYDENDE KR. 1200 --- AKSJETRANSPORT (EIERSKIFTE) OG PANTENOTERING SKJER PÅ BAKGRUNN AV AKSJEEIERBOKEN OG VED MELDING TIL FORRETNINGSFØRER ---

FELLESKOSTNADER

Renhold	136,00
Strøm, varme og varmtvann	1 250,00
Kabel-TV/Internett	364,00
Felleskostnader	1 762,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 3 512,00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 221 347**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 12 319

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.54900
Rest lånebeløp:	22 974 060,00
Innfrielsesdato:	01.12.2053
Gjeldende rente:	6,70%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Boligaksjeselskapet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei, Søknad om godkjenning av ny eier godkjennes på vegne av AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 og i forbindelse med overdragelse av aksjer gjøres det oppmerksom på følgende: - Ved overdragelse av aksje skal det fremlegges dokumentasjon, ikke eldre enn fem år, på at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand, jf. vedtektenes punkt 2. Dersom selger ikke kan fremlegge slik påkrevet dokumentasjon, vil sameiet kunne kreve at ny eier bekoster slik kontroll og dokumentasjon. - Har aksjonær bygget bad eller våtrom i leiligheten, skal det også vedlegges dokumentasjon på at utbygging er iht. lover og forskrifter, jf. vedtektenes punkt 2. - Boligaksjeselskapet belaster kjøper et flyttegebyr. **Flyttegebyret er på kr. 300**.

Utleie:	Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 86166805
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene og/eller vedtektene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Boligaksjeselskapet disponerer ikke egne parkeringsplasser.
Internett/TV:	Boligaksjeselskapet har inngått kollektiv avtale om TV og internett med Telia. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste.
Oppvarming:	Boligaksjeselskapet har felles oppvarming og varmtvann. Boligselskapet får levert bioolje til oppvarming.
Sikringsordning:	Boligaksjeselskapet er ikke medlem av en sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	Vedlikeholdshistorikk: 2022: Bygger nye leiligheter, bygger nye fellestoaletter, nytt brannvarslingssystem, pusser opp innvendig. Planlagt reparasjon av tak. 2020-2021: byttet varmtvannsbereder. Fikset oljetanker, rørledninger mm. Fikset fasade mot ring2. 2019: Nytt søppelrom bygges. Enkelte fellesområder solgt til og innlemmet i leiligheter. 2018: Fasade mot bakgård pusset opp. Fasaderhabilitering av bakgården. Vaskerom renovert og satt inn nye maskiner. Byttet radiatorer i leilighetene mot bakgård. Nye varmtvannsberedere. 2015: Nytt internett-/kabel TV-anlegg og coax kabler fra GET. Diverse mindre brannsikring av bygget. 2014: Nye inngangsdører til leilighetene. Nytt callinganlegg. Nye branncelledører i oppgangene. Nye utgangsdører. 2013: Nye hoveddører. Flislagt felles trappeoppgang. 2012: Rehabilitering av pipeløp. Rehabilitering av deler av tak. Gjennomført brann teknisk-tilstandsundersøkelser av bygård. Gjennomført tilstandsundersøkelse av bygård generelt. 2011: Ny sentral fyrkjele.
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles/kjøpes av aksjeeier. Endring av navn på ringeklokketablå kan bestilles ved å ta kontakt med styret.
Hjemmeside:	http://www.sandakerveien11.no/
Øvrig informasjon:	Boligaksjeselskapet belaster kjøper et flyttegebyr. Flyttegebyret er per 23.05.2019 på kr. 300. Bad bygget "selv" skal ikke koste Sandakerveien 11 AS noe, heller ikke i økt forsikring ved evt. skader. Det skal leveres fagkyndig tilstandsrapport på slike bad.

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 07.06.2025:	kr. 7 024,00

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

GEBYRER

Utstedelse av pantattest per stk.	kr. 625,- inkl. mva.(pr. jan. 2024)
Utstedelse av pantattest per stk.	**Kr. 658, - inkl.mva (pr. jan. 2025)**
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 3 750, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	**kr. 3 945, - inkl. mva (fra jan. 2025)**
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. 8 581, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	**kr. 9 028, - inkl. mva (fra jan. 2025)**
Notering av pant per notering	kr.3 750, - inkl. mva. (pr. jan. 2024)
Notering av pant per notering	**kr. 3 945, - inkl. mva (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 3 750, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**kr. 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)**

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sakliste

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

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

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

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

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

Sak 3: Styrehonorar

Lagt frem av styret

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

Sak 4: Personvalg

Lagt frem av styret

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

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

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

Sak 5: Antall styremedlemmer (Vedtektsendring)

Lagt frem av styret

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

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

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

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

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

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

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

Sak 6: Manglende etterlevelse av svartid på henvendelser til styret

Lagt frem av Christiane Sandbakken

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

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

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

Du finner hele saken og styrets fulle svar i vedlegget.

Mot Styrets innstilling

Innsenders forslag
Generalforsamlingen pålegger styret å:

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

Sak 7: Brannsikkerhet og fungerende varsling

Lagt frem av Christiane Sandbakken

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

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

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

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

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

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

Sak 8: Callingsystem og elektronisk nøkkelsystem

Lagt frem av Christiane Sandbakken

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

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

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

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

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

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

Sak 9A: Internkontroll og HMS

Lagt frem av Christiane Sandbakken

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

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

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

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

Du finner hele saken og styrets fulle svar i vedlegget.

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

Sak 9B: Internkontroll og HMS (Vedtektsendring)

Lagt frem av Christiane Sandbakken

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 27.06.2024 for AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11.

Møtested: Kristiansands gate 2, 0463 Oslo
Tid: kl. 18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:
https://us06web.zoom.us/j/94361666518?pwd=TEtsbS9Od1gzNE5VRm5SeXR0dUppZz09

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Styrehonorar

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

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

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Inntekter 4,5 MNOK (mot budsjettert 5,5 MNOK)
Driftskostnader 5,5 MNOK (mot budsjettert 3,6MNOK)

Driftsresultat: -1 MNOK (mot budsjettert 1,9 MNOK)
Årsresultat: -2,1 MNOK (mot budsjettert 1,2 MNOK). Dette inkluderer renter.

Inntektene er lavere enn budsjettert fordi vi avtalte avdragsfrihet med banken for å holde felleskostnadene lave mens vi gjennomfører tiltak for besparelser før neste vinter.

Utgiftene ble høyere enn forventet. Først og fremst pga nødvendig vedlikehold (1,9 MNOK). Vi var uenige med entreprenør og holdt tilbake en større betaling fra fasadeprosjektet i lengre tid, noe som førte til store utgifter til renter. Det gav oss etter forhandlinger mer kostnadsreduksjon enn vi hadde merutgifter.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Personvalg

Lagt frem av styret

Vi har vært i dialog med flere potensielle styremedlemmer blant aksjonærene og kommer med en innstilling på disse før eller under generalforsamlingen.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Sak 5: Styrehonorar

Styrets forslag

Vi foreslår å øke styrets honorar fra 160.000 i fjor til 165.000 i år.
Dette ligger noe under KPI-justering.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 165.000

Mot
"Forslag avvises"

Vedlegg - Styrets årsberetning for 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder	Kristoffer G Skappel	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kristian Gjertsen	Valgt for 2 år i 2022 (på valg)
Styremedlem	Michelle Skatvedt	Valgt for 2 år i 2022 (på valg)
Styremedlem	Anders Lærum Espeseth	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Ina Mikkelsen	Valgt for 2 år i 2022 (På valg pga flytting)

Styrets medlemmer består i dag av tre menn og to damer. Boligaksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om boligaksjeselskapet

Boligaksjeselskapets hovedformål er å gi aksjonærene borett til egen bolig i boligaksjeselskapet. I 2023 hadde selskapet 100 aksjer.

Boligaksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø, men har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Boligaksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapsnavn: AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere S11)
Organisasjonsnr: 919 782 552
Gårdsnr: 225
Bruksnummer: 228
Kommune: Oslo
Adresser: Marcus Thranes gate 7, 9 og 11.
Postnr: 0473

Tjenester; Forretningsførsel, revisjon, vaktmester mfl.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Norian Regnskap AS (org.nr.879906792) og boligaksjeselskapets revisor har vært BDO AS (org.nr.993606650)

Vaktmester Andersen AS står for daglig drift, vedlikehold og renhold av eiendommen

Kabel-TV og internett leveres av Telia. Grunntjenestene er inkludert i husleien og hver beboer kan for egen regning oppgradere tjenestene med høyere hastighet på nett eller flere kanaler på TV.

Boligaksjeselskapet får levert kraft til fellesanlegg

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 86166805.

Annet

Eiendommen har fellesvaskeri i kjelleren og et sikret og avlåst sykkelrom i kjelleren med tilgang kun for de beboerne som betaler en enkeltsum for tilgang, dette i tillegg til et offentlig og allment tilgjengelig sykkelrom.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Internkontroll innebærer at boligaksjeselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligaksjeselskapets regi. Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ved salg eller utleie av boliger skal aksjeeiere utarbeide en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig

Styrets arbeid 2023

Styret har i 2023 fremdeles jobbet med reklamasjonssaker fra foregående prosjekter og tiltak, samt håndtert uforutsette vedlikeholdsprosjekter som har dukket opp underveis. Vi håper at neste periode byr på færre slike og at vi kan fortsette det planlagte vedlikeholdsarebeidet.

Det pågår fremdeles reklamasjon/utbedring brannvarslingsanlegg. Dette har vært et prosjekt som har medført mye ulemper og støy for aksjonærene og vi jobber med utbedringer i 2023 og ut i 2024.

Vi har hatt problemer med ventilasjonssystemet en god stund. Det viste seg at dette var flere urelaterte problemer, med utslitt vifte, foreldede strømkabler, og tette ventilasjonssjakter. Ila 2023 har mange av disse blitt utbedret og vi venter nå på siste utbedringer som skal gi høyere luftkvalitet i både boliger og fellesarealer.

Oppvarmingssystemet hadde også i 2023 sine problemer, men økt kapasitet på oljetankene og bedre avtale direkte med leverandør har ført til raskere utbedring, lavere kostnader og mer forutsigbarhet.

Vi tok opp et ekstra lån på 2MNOK på slutten av fjoråret for å sikre at vi hadde penger på konto inn i nytt år, da mange leverandører i trangere økonomi har gått over til å ta seg betalt på forhånd for året i januar. Vi klarte ikke reforhandle disse avtalene i tide og vi ser at det over tid ofte er lønnsomt å betale på forskudd da det gir lavere totalpris og hindrer prisøkninger underveis.

Badene i fellesarealene er ferdigstilt og rengjort/overlevert til brukerne. Det er fremdeles noen mindre reklamasjonssaker på disse. Innen overlevering opplevde vi tyveri av dusjhoder, hærverk og nedgrising, noe som har forsinket overlevering ytterligere. Badene ble tatt i bruk i slutten av 2022, men har i 2023 blitt rengjort og avlåst slik at de ikke er tilgjengelige for uvedkommende.

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

Styrets arbeid fremover

De viktigste prosjektene for styret i den nærmeste tiden er: brannvarslingsanlegg, ventilasjon, callingssystem og individuell måling av strøm, i den rekkefølgen.

Lenger frem i tid er nye radiatorer mot ring 2, nye postkasser og rehabilitering av ganger (få dem pene).

Utover prosjektene over vil vi jobbe mye med å få et bedre bomiljø. Dette med informasjonsarbeid og tett oppfølging av klagesaker. Styret vil håndheve vedtektene hardere enn tidligere, for å verne om aksjeeiernes rett til et trygt og godt bomiløø.

Med Vennlig hilsen

Styret i AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere S11)

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (Tidligere Sandakerveien 11)

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (Tidligere Sandakerveien 11).

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets 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

Penneo Dokumentnøkkel: LZI8M-CSE0I-ZU6EI-XCK38-US58T-IMGEF

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LZI8M-CSE0I-ZU6EI-XCK38-US58T-IMGEF

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-06-13 07:55:32 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: LZI8M-CSE0I-ZU6EI-XCK38-US58T-IMGEF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11

2023

Document ID: 73354b77-87f6-4d3f-8023-11bcec6c792c

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

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		4 527 149	3 553 288	5 552 424	4 865 051
Andre inntekter		4 700	4 246 300	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**4 531 849**	**7 799 588**	**5 552 424**	**4 865 051**
Lønn og personalkostnader	2	182 560	182 560	182 560	182 560
Avskrivninger		111 349	111 349	0	64 954
Vaktmestertjeneste		143 209	247 019	203 500	172 600
Renhold		239 999	274 019	175 188	245 700
Kabel-TV/Bredbånd		446 200	366 900	406 200	452 300
Kommunale avgifter		430 620	362 881	417 000	438 900
Strøm og nettleie		627 760	870 993	850 000	717 300
Fjernvarme og fyring		594 961	670 874	600 000	459 000
Andre driftskostnader	3	20 369	21 401	12 000	9 300
Reparasjon og vedlikehold	3	1 988 601	8 517 850	170 000	212 000
Eksterne tjenester	3	220 962	182 061	295 700	210 600
Serviceavtaler	3	0	2 328	5 000	1 400
Forsikringer		209 588	206 355	231 200	226 200
Andre kostnader	3	294 796	51 920	74 500	44 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 510 975**	**12 068 510**	**3 622 848**	**3 437 114**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-979 126**	**-4 268 922**	**1 929 576**	**1 427 937**
DRIFTSRESULTAT:		**-979 126**	**-4 268 922**	**1 929 576**	**1 427 937**
Finansinntekter		22 206	24 978	0	0
Finanskostnader		1 146 219	668 677	680 000	1 305 599
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-1 124 013**	**-643 699**	**-680 000**	**-1 305 599**
ÅRSRESULTAT		**-2 103 139**	**-4 912 621**	**1 249 576**	**122 338**
Resultat		**-2 103 139**	**-4 912 621**	**1 249 576**	**122 338**
Overført til udekket tap		**-2 103 139**	**-4 912 621**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-2 103 139**	**-4 912 621**	**0**	**0**

Document ID: 73354b77-87f6-4d3f-8023-11bcec6c792c

Balanse

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom		2 700 422	2 811 772
Sum varige driftsmidler	**4**	**2 700 422**	**2 811 772**
Andre fordringer		706 807	737 636
Sum finansielle anleggsmidler		**706 807**	**737 636**
Sum anleggsmidler		**3 407 229**	**3 549 408**
Kundefordringer		21 975	18 406
Forskuddsbetalte kostnader		613 394	450 819
Sum fordringer		**635 370**	**469 225**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	3 138 411	1 755 091
SUM OMLØPSMIDLER		3 773 781	2 224 315
SUM EIENDELER		**7 181 010**	**5 773 723**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		**120 000**	**120 000**
Annen opptjent egenkapital		-18 390 290	-10 387 642
Udekket tap		0	-5 899 510
Sum opptjent egenkapital		-18 390 290	-16 287 151
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-18 270 290**	**-16 167 151**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	23 350 000	18 316 088
Sum annen langsiktig gjeld		**23 350 000**	**18 316 088**
Leverandørgjeld		1 734 353	1 253 847
Skyldige offentlige avgifter		79 576	0
Annen kortsiktig gjeld		287 371	2 370 940
Sum kortsiktig gjeld		**2 101 300**	**3 624 787**
SUM GJELD		**25 451 300**	**21 940 875**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 181 010**	**5 773 723**

Document ID: 73354b77-87f6-4d3f-8023-11bcec6c792c

Balanse

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

	Note	2023	2022

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

Kristoffer Gregersen Skappel
Styrets leder

Kristian Gjertsen
Styremedlem

Michelle Skatvedt
Styremedlem

Anders Lærum Espeseth
Styremedlem

Document ID: 73354b77-87f6-4d3f-8023-11bcec6c792c

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: 73354b77-87f6-4d3f-8023-11bcec6c792c

Note 1 Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	2 384 277
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	428 922
Fakturert fyring/fjernvarme	1 550 750
Fakturert renhold	163 200
Andre inntekter	4 700
Sum driftsinntekter	**4 531 849**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
Sum lønnskostnader	**182 560**	**182 560**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2023
Andre driftskostnader eiendom	20 369
Sum andre driftskostnader	**20 369**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	158 694
Rep. og vedlikehold bygning − Rep. vaskemaskin − Jako AS	82 918
Brannvarsling og skallsikring annet	10 343
Rep. og vedlikehold prosjekt	1 736 646
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 988 601**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	30 901
Andre konsulenthonorarer	52 490
Forretningsførsel og regnskap	111 540
Ligningsoppgaver	23 063
Annen fremmed tjeneste	2 968
Sum eksterne tjenester	**220 962**

Document ID: 73354b77-87f6-4d3f-8023-11bcec6c792c

Andre kostnader

	2023
Lisens og systemkostnader	33 838
Bank- og kortgebyrer	5 660
Gebyrer ved purring	235 925
Annen kostnad	18 320
Øreavrunding	-121
Tap på fordringer	1 365
MVA-kostnader fra inkassoselskap	-191
Sum andre kostnader	**294 796**

Note 4 Anleggsmiddel

Anlegg	**Anskaffelse**	**Tidligere avskrivninger**	**Årets avskrivninger**	**Akkumulerte avskrivninger**	**Bokført verdi 31.12**
Bygning	531 691	132 357	11 313	143 670	388 021
Tomt	1	-	-	-	1
Dørprosjekt	1 792 435	477 984	59 748	537 732	1 254 703
Vindusprosjekt	179 938	47 984	5 998	53 982	125 956
Kjellerprosjekt	120 512	32 136	4 017	36 153	84 359
Balkonger	482 000	48 574	11 209	59 783	422 217
Sum bygninger	**3 106 577**	**739 035**	**92 285**	**831 320**	**2 275 257**
Port system	385 936	102 733	12 864	115 597	270 339
Sentral fyranlegg	310 002	148 794	6 200	154 994	155 008
Sum inventar	**695 938**	**251 707**	**19 064**	**270 771**	**425 162**
Sum anlegg	**3 802 515**	**990 741**	**111 349**	**1 102 090**	**2 700 425**

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

Document ID: 73354b77-87f6-4d3f-8023-11bcec6c792c

Note 5 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	3 081 395
Skattetrekkskonto	57 016
Saldo per 31.12.	**3 138 411**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 57 016,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 57 016,-

Note 6 Negativ egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	120 000	-10 387 642	-5 899 510	**16 167 152**
Årsresultat	0	-2 103 1390	0	**-2 103 139**
Endringer	0	-5 899 510	5 899 510	**0**
Saldo 31.12.	**120 000**	**-18 390 290**	**0**	**18 270 290**

Selskapet har 100 aksjer på kr. 1 200.

Egenkapitalen i selskapet er negativ.

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

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023
Opprinnelig lånesum	23 350 000
Restlån per 01.01.	0
Nedbetalt i år	0
Restsaldo per 31.12.	**23 350 000**

Låntype: Annuitet
Innfrielse:01.12.2053
Renter: 6,7%

Boligaksjeselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 23 350 000,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 22 238 321, - er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 73354b77-87f6-4d3f-8023-11bcec6c792c

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

	2023
Borettsinnskudd	0
Pantelån	23 350 000
Totalt	**23 350 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokført verdi:

	2023
Bygninger	388 021
Tomt	0
Totalt	**388 021**

Document ID: 73354b77-87f6-4d3f-8023-11bcec6c792c

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 73354b77-87f6-4d3f-8023-11bcec6c792c

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11

Protokoll for ordinær generalforsamling 27.06.2024

Sted: Kristiansands gate 2, 0463 Oslo og videomøte
10 av 100 mulige stemmegivere var representert.
4 deltok fysisk, 6 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

> "Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 4: Personvalg

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Wael Jaohar	1. valg - enstemmig valgt
Natasha Irene Nescio	2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Julia Larsen	enstemmig valgt

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 165.000

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Ordinær generalforsamling 27.06.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Jaohar, Wael Monzer Karimi	**2024-06-28**	**Skappel, Kristoffer G**	**2024-06-28**

Identifikasjon

bankID Jaohar, Wael Monzer Karimi

Identifikasjon

bankID Skappel, Kristoffer G

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

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

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

1. Innledende bestemmelser

1. Selskapets firma og formål

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

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

2. Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

3. Diskriminering

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

2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

1. Aksjer

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

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

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

2. Eierskifte

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

3. Utøvelse av boretten

1. Aksjeeierens rett til bruk

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

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

2. Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Bruksrett og vedlikehold

1. Aksjeeierens bruk

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

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

2. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

3. Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4. Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Balkonger

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

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

6. Bad i fellesarealer

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

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

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

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

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

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

• Brukeren skal ikke gi uvedkommende tilgang til badene.

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

• Det er ikke lov å kopiere nøkkelen selv

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

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

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

7. Felleskostnader

1. Fordeling og inndriving

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

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

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

2. Panterett

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

8. Mislighold

1. Salgspålegg

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

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

2. Fravikelse

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

9. Generalforsamling og styre

1. Generalforsamlingen

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

2. Deltakelse på generalforsamlingen

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

3. Fullmektiger og rådgivere

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

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

4. Habilitet

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

5. Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7. Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir en stemme.

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

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

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

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

8. Styremedlemmer

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

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

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

9. Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og

formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

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

10. Styrets saksbehandling

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

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

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

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

11. Forretningsfører

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

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

12. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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

10. Revisjon

1. Revisjon

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

Husordensregler

1. ANSVAR

A. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sandakerveien 11 AS. Hver enkelt eier er ansvarlig for besøkende og leietager.

2. SIKKERHET

A. Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukkingsapparater og brannvarslere.

B. Hoveddøren skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner! Alle dører til fellesrom, bad, boder og andre låsbare rom skal være låst.

C. Alle fellesarealer skal holdes røykfrie.

3. RO & ORDEN

A. Alle beboere har frihet i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.

B. Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer er ikke tillatt.

C. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom styret i Sandakerveien 11 og naboene er varslet.

D. På helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro. Banking, musikkanlegg, klesvask, tørketrommel og lignende skal ikke foregå i dette tidsrommet.

4. FELLESAREALER

A. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Beboerne har ansvar for å rydde/vaske fellesarealer ved egen tilgrising og søl.

B. Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr eller søppel.

5. DYREHOLD

A. Husdyrhold er ikke tillat uten skriftlig tillatelse fra styret.

B. Styret gir ikke tillatelse uten dokumenterte medisinske grunner

6. MISLIGHOLD OG KLAGER

A. Klager på overtredelse av husordensregler skal sendes skriftlig til styret. Bruk post@sandakerveien11.no eller send klage pr post til forretningsfører.

7. BRUKSOVERLATING (utleie/utlån)

A. Det er ikke lov å overlate leiligheten til andre uten først å få godkjenning av styret.

B. I ingen av leilighetene, med unntak av 110, er det lov å bo mer enn 1 person. (Dette i henhold til vedtektene og aksjonæravtalen).

8. SALG

A. Styret vil be om dokumentasjon på EL og Våtrom for leiligheter som selges før eierskifte blir godkjent.

9. OPPUSSING OG BYGGING

A. Oppussing skal skje mellom 08.00 og 20.00 på hverdager (10.00-18.00 på lørdag og søndag)

B. Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

C. Oppussing skal ikke medføre noen form for utgifter for borettslaget

D. Ved prosjekter som går over mer enn 1 dag, skal styret informeres.

E. Oppussing av bad må søkes styret, FØR ARBEIDET BEGYNNER. Det søkes til post@sandakerveien11.no eller pr post til forretningsfører.

F. Før arbeid med våtrom starter, skal det også søkes tillatelse av plan&bygningsetaten.

G. Det skal i hele byggeperioden henge en lapp på døra til leiligheten det pusses opp i og på denne skal det opplyses om kontaktinfo til eier, navn på involverte firmaer og estimert byggetid.

H. Endringer i elektrisk anlegg i leilighetene skal utføres av sertifiserte fagfolk.

I. Endring og bygging av våtrom skal bare utføres av sertifiserte fagfolk og skal følge TEK10 («våtromsnormen»)

J. Styret skal orienteres før du leier container/sekk som skal stå utenfor. Ingen slike skal stå mer enn 1 uke.

TILLATELSE TIL ETABLERING AV BAD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CT
18 JUL 2014

Ark. K. Anne G. Solstad AS
Ekebergveien 193 B
1162 OSLO

Dato: 14.07.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201409200-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 11 A-C	Eiendom:	225/228/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKERV 11 AS	Adresse:	Postboks 1500 Vika, 0117 OSLO
Søker:	Ark. K. Anne G. Solstad AS	Adresse:	Ekebergveien 193 B, 1162 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK - SANDAKERVEIEN 11 A-C

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav f, mottatt 02.07.2014. godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den mottatt 02.07.2014 Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter .

Tiltaket er unntatt nabovarsling i henhold til pbl § 21-3.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden omfatter etablering av bad i 15 hybler fordelt på fra 1 etasje til 5 etasje. Bygningen er oppført i 1935, og det skal over en kort periode etableres bad i alle 95 ettroms boligene.
Det søkes avvik fra TEK 10 med hensyn til kravet om universell utforming. Boligene er plassert i bydel Sagene. Berørt areal er 30m2 BRA.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan S- 2255 vedtatt 28.07.1977, m3d endring i S- 2937 vedtatt 01.10.1987.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse
Det søkes fritak fra kravet om universell utforming. Bygningen er oppført i 1935 og har ikke heis. Det er ikke planlagt å etablere heis i bygningen
Hyblene er i utgangspunktet små, og beboerne ønsker ikke at badet skal ta for stor del av boligen.
Egne bad vil øke bokvaliteten i sterk grad.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

6 - 1100_0110000_0301\kode123\ec237354-280a-48f7-b556-ea6688c4301e s 2

Plan- og bygningsetatens vurdering
Det søkes avvik fra Tek 10 når det gjelder kravet til universell utforming. Kravet til universell utforming i forbindelse med bad må ses i sammenheng med at en bolig har trinnfri atkomst. For gjeldene tiltak er ikke dette aktuelt, da bygningen ikke har heis, og det ikke er planlagt å etablere dette.
På bakgrunn av dette gis fravik fra TEK 10 §12-7 vedrørende universell utforming da behovet bortfaller. Tiltaket i seg selv bedrer bokvaliteten for beboerne, og tilfredsstiller pbl § 29 -1 med god brukbarhet.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201409200			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/18
Plan 1. etasje	A 201408-20	20.06.2014	1/25
Plan 2. etasje	A 201408-21	20.06.2014	1/26
Plan 3. etasje	A 201408-22	20.06.2014	1/27
Plan 4. etasje	A 201408-23	20.06.2014	1/28
Plan 5. etasje	A 201408-24	20.06.2014	1/29

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201409200	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
959088780 AKVA AS	PRO Tiltaksklasse 2, sanitærarbeid nye bad UTF Tiltaksklasse 2, sanitærarbeid nye bad
979867530 ARK. Anne Grete Solstad AS	SØK Tiltaksklasse 1 PRO tiltaksklasse 2, arkitekturprosjektering, samt overordnet ansvar for anlegg, konstruksjoner og tekniske installasjoner
912478440 Byggkontroll Rune Hogstad	KONTROLL tiltaksklasse 2 Bad i hybler
980862879 DUE Byggehjelp	UTF Tiltaksklasse 2, riving og oppbygging av wc og våtrom

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige

6 - 1100_0110000_0301!kode123!ec237354-280a-48f7-b556-ea6688c4301e s 3

mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.07.2014 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SANDAKERV 11 AS, Postboks 1500 Vika, 0117 OSLO, post@sandakerveien11.no

6 - 1100_0110000_03C1\kode123\ec237354-280a-48f7-b556-ea6688c4301e s 4

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
MARCUS THRANES GATE 11

Dato: 02.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513338
8566491

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 228

Vi viser til bestilling av 20250602 for MARCUS THRANES GATE 11.

GNR. 225 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.11.1859.

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

865 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

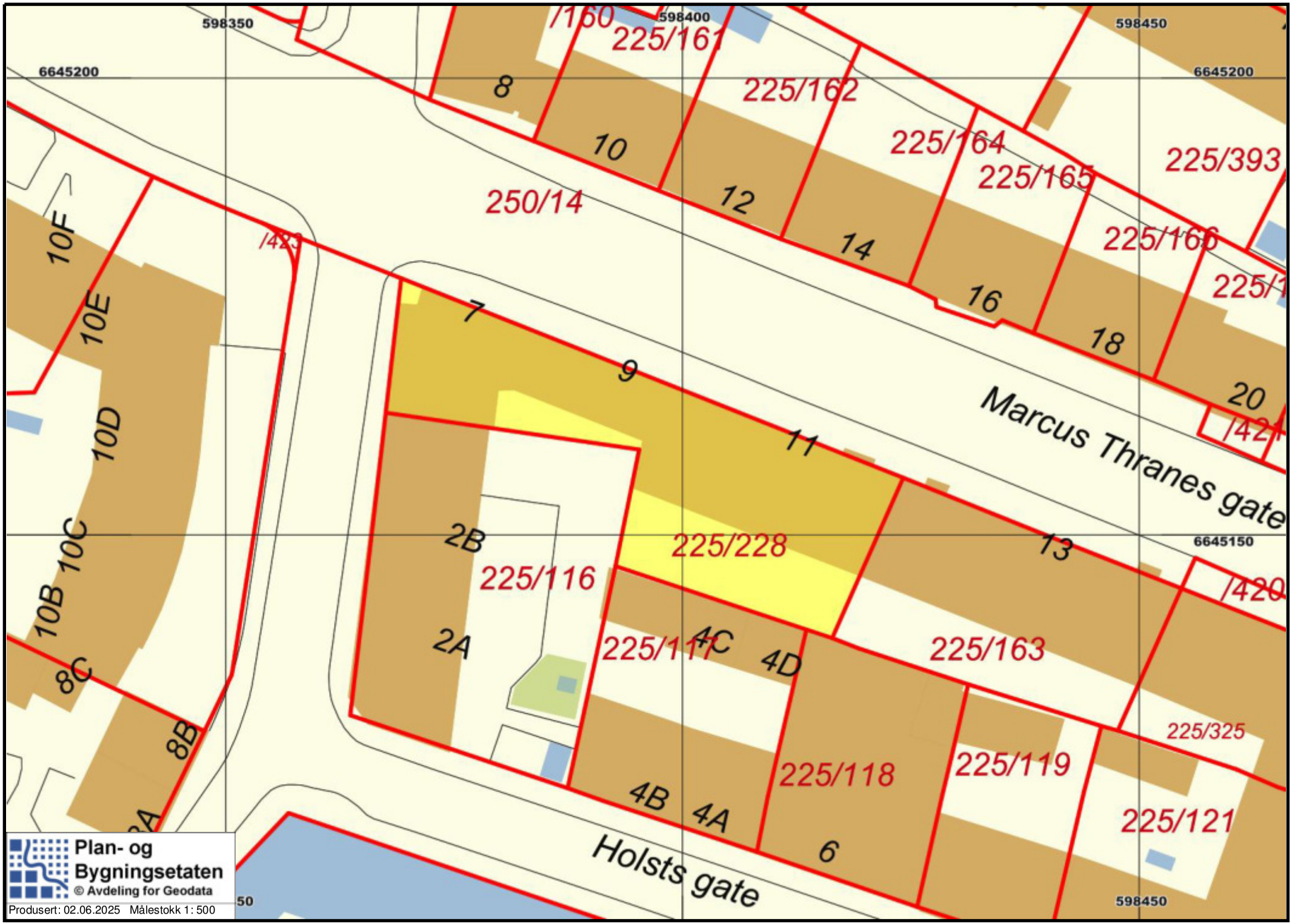
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

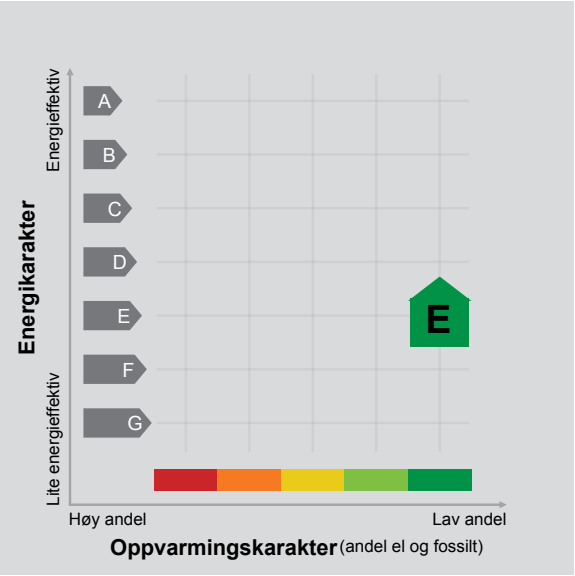
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598350
598400
598450
6645200
6645200
6645150
/160
225/161
225/162
225/164
225/165
225/393
225/166
8
10
12
14
16
18
20
250/14
/423
/421
/420
7
9
11
13
10F
10E
10D
10C
10B
8C
8B
2B
2A
225/116
225/228
225/117
4C
4D
4B
4A
225/163
225/325
225/118
225/119
225/121
6
Marcus Thranes gate
Holsts gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.06.2025 Målestokk 1: 500

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Marcus Thranes gate 11
Postnummer	0473
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80556594
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2025-137422
Dato	19.06.2025



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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	19
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/.

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

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.

Plikten 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

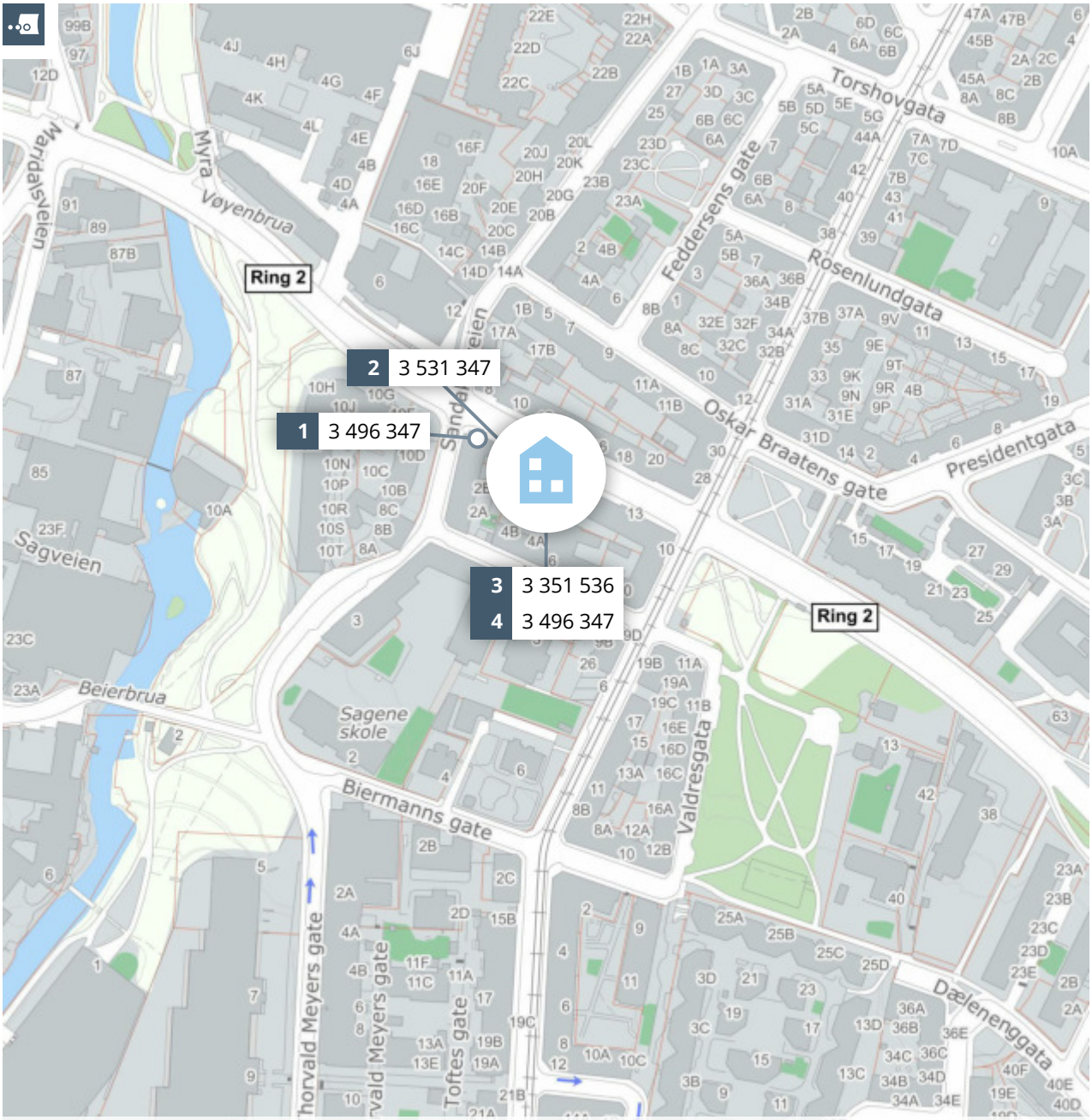
Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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 23: 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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MARCUS THRANES GATE 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 29.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Maren Berge Kurud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Marcus Thranes gate 11, 0473 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1936

GNR 225 BNR 228 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 1

Verdivurdert til

2 900 000

221 347	3 121 347	164 281
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	19 m²	1 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	3 512
Formue	12 319
Soverom	-
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Marcus Thranes gate 7				14.02.2025	3 000 000	**3 275 000**	221 347	3 496 347	**184 018**
	19 m²	1936	1. etg	- sov						
2	Marcus Thranes gate 9				11.02.2025	2 800 000	**3 310 000**	221 347	3 531 347	**185 860**
	19 m²	1936	3. etg	- sov						
3	Marcus Thranes gate 11				20.01.2025	2 850 000	**3 130 000**	221 536	3 351 536	**176 397**
	19 m²	1936	2. etg	- sov						
4	Marcus Thranes gate 11				17.03.2025	2 900 000	**3 275 000**	221 347	3 496 347	**184 018**
	19 m²	1936	5. etg	- sov						

Velkommen til en særdeles flott 1-roms leilighet med en super beliggenhet rett ved Akerselva! Leiligheten har nylig blitt pusset opp med bl.a. nye overflater, nytt elektrisk, innredning på bad samt optimalisert garderobeløsninger. Store vindusflater med mye lysinnslipp gjør at leiligheten oppleves som lys og luftig.

•Nye vinduer i 2021
•Moderne kjøkken fra 2015/24
•Bad fra 2015 - oppgradert i 2024/25
•"Alt" inkl. i felleskostn.; strøm, fyring/v.vann, TV/internett mm.
•Godt med garderobeplass i entré + kjellerbod
•Nye stikkontakter/lysbrytere
•Hyggelig bakgård
•Buss/trikk 2 min unna
•Ingen dok.avg / forkjøpsrett

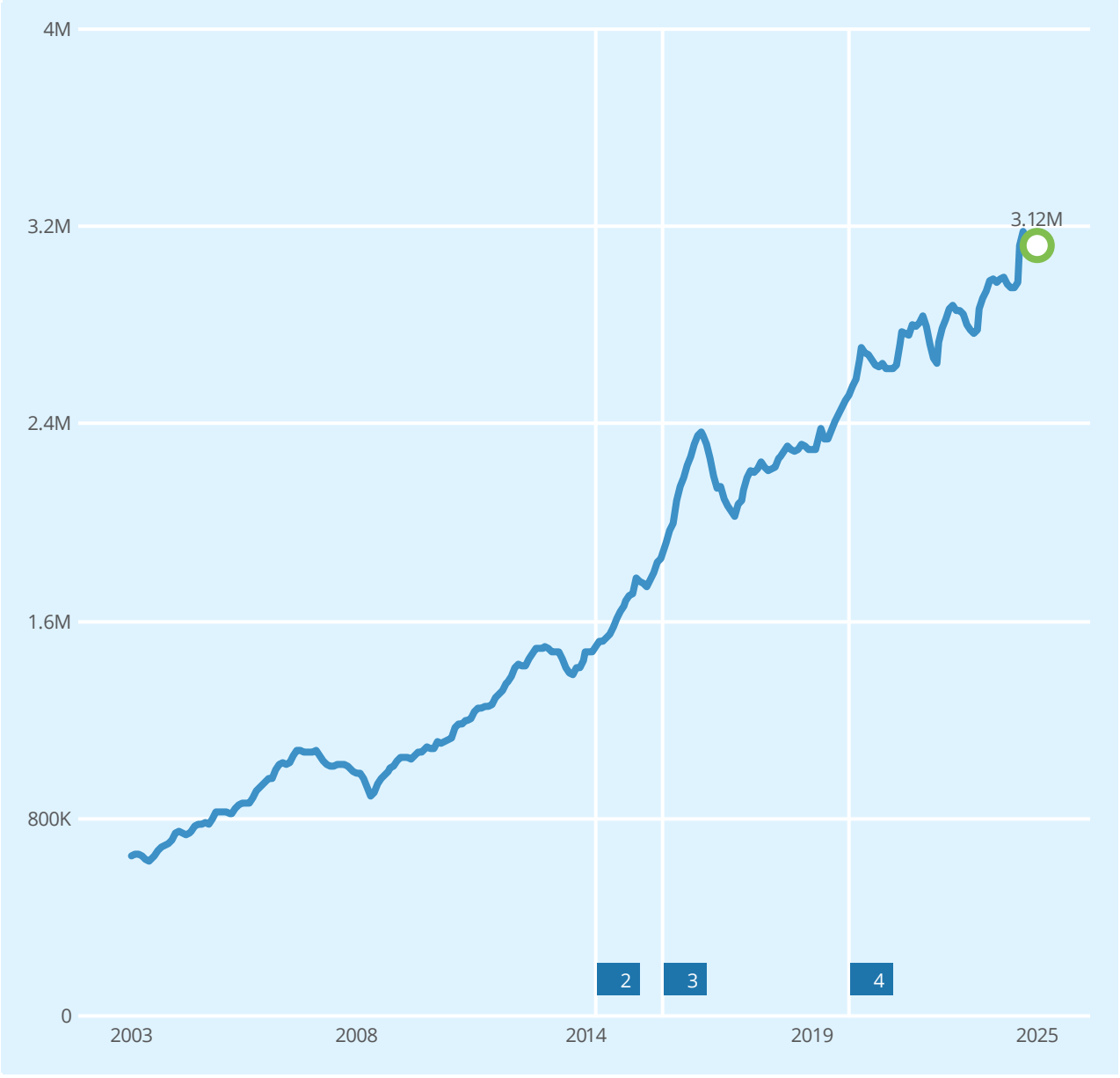
Her har du virkelig det du trenger i umiddelbar nærhet - grønne parker, godt med service- og kollektivtilbud, flere flotte restauranter og kaféer samt turmuligheter langs Akerselva.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



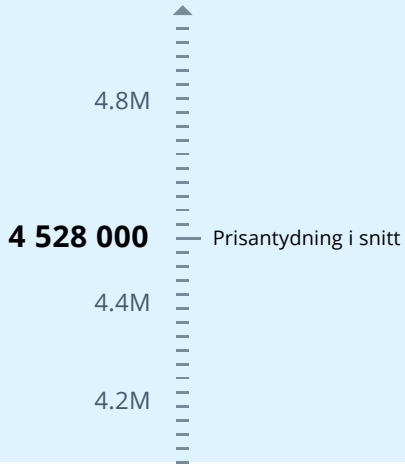
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 1 grunnkrets nå

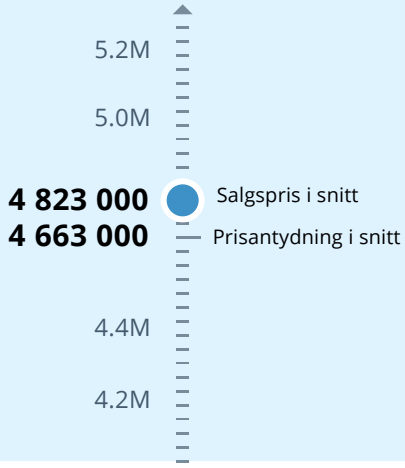
15
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

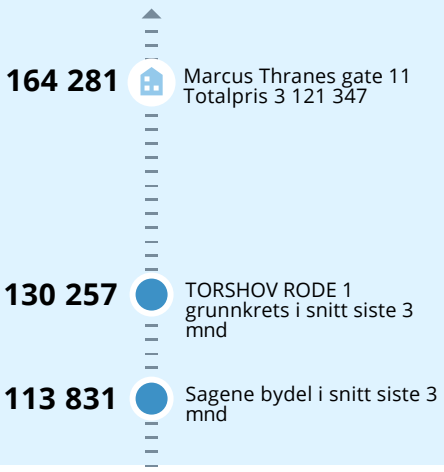
45
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



KJØPSFORSIKRING IF



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Marcus Thranes gate 11
Aksjebrevnr. 88 Orgnr. 919782552 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0200

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Maren Berge Kurud
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 95 33 70 37
E-post: marenberge.kurud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater