PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

MARCUS THRANES
GATE 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Vedtekter og husordenregler

Attester og byggetegninger

Energiattest

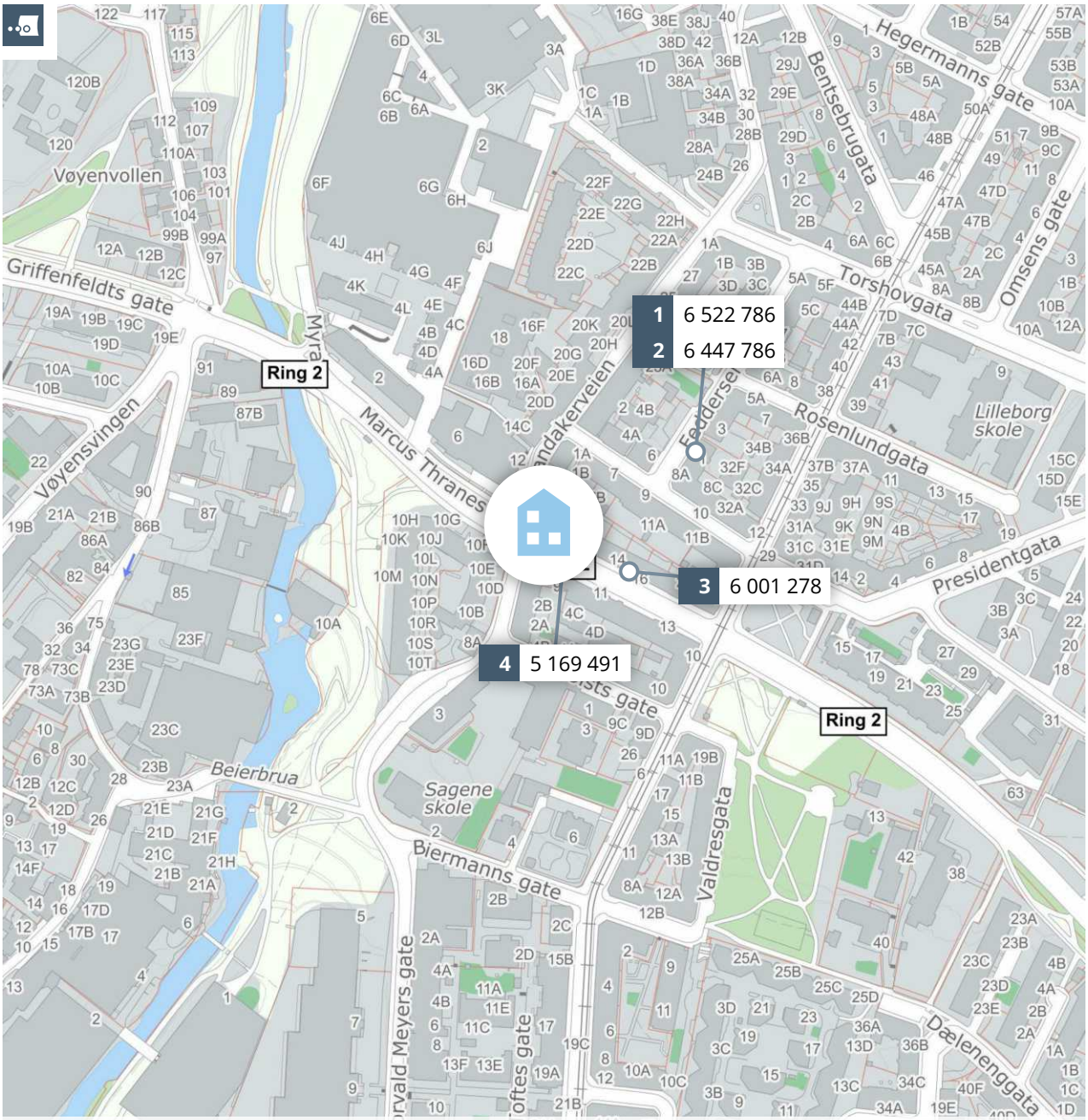
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARCUS THRANES GATE 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 17.04.2026

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 8, 0473 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1915

GNR 225 BNR 160 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

5 790 000

141 435	5 931 435	105 918
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1915

Fellesutgifter	4 741
Formue	18 856
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Feddersens gate 1				04.11.2025	6 100 000	**6 175 000**	347 786	6 522 786	**112 462**
	58 m²	1889	2. etg	2 sov						
2	Feddersens gate 1				11.11.2025	5 990 000	**6 100 000**	347 786	6 447 786	**111 169**
	58 m²	1889	3. etg	2 sov						
3	Marcus Thranes gate 16				26.02.2026	5 300 000	**5 850 000**	151 278	6 001 278	**103 470**
	58 m²	1915	3. etg	1 sov						
4	Marcus Thranes gate 10				10.12.2025	4 610 000	**4 800 000**	369 491	5 169 491	**90 693**
	57 m²	1915	2. etg	1 sov						

Særdeles hyggelig og luftig 2-roms leilighet med god atmosfære og klassiske detaljer. Planløsningen er gjennomgående, og har et nydelig lys fra sydøst og sydvest. Solrik balkong med sol fra tidlig ettermiddag til sen kveld. Meget delikat baderom fra 2025.

Leiligheten ligger i et flott bygård fra begynnelsen av 1900-tallet, som kan skilte med bl.a. store og grønne uteplasser i indre gårdsrom.

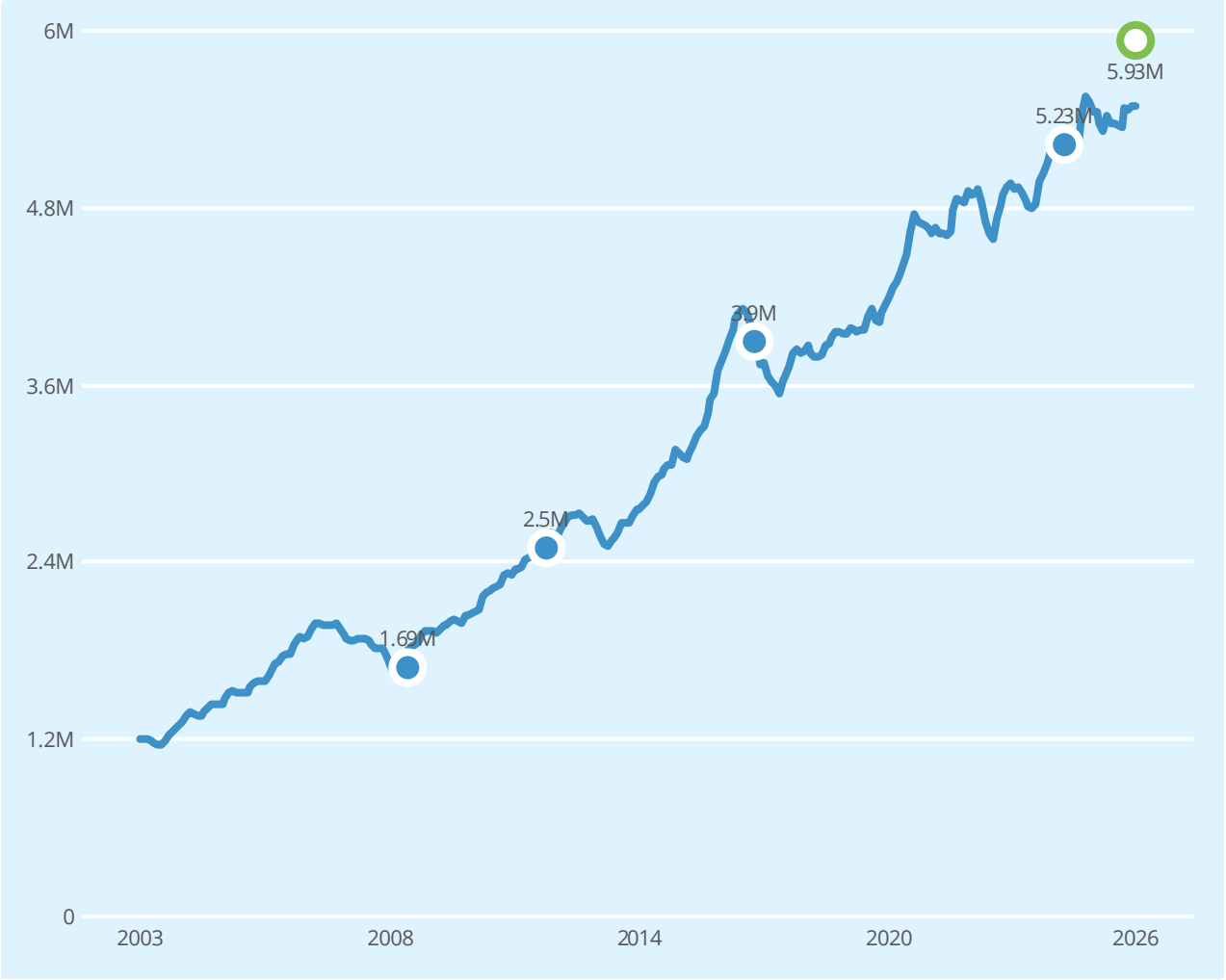
- Luftig stue med peisovn og utgang til balkong
- Lekkert og separat spisekjøkken oppgradert i 2026
- Nymalt entré, kjøkken, gang og soverom
- Soverom av god størrelse med stor skyvedørsgardeobe
- Originale tregulv og stukkatur
- Generøs takhøyde og store vindusflater
- Innbydende entré med garderobe
- 3 boder
- Ingen dok.avg eller forkjøpsrett

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.07.2024	25.08.2024	23.09.2024	4 600 000	4 850 000	377 811	5 227 811
17.04.2017	04.05.2017	06.07.2017	3 200 000	3 524 000	375 611	3 899 611
20.07.2012	31.07.2012	22.08.2012	1 690 000	2 050 000	452 635	2 502 635
07.07.2009	28.04.2009	07.07.2009	-	1 190 000	496 388	1 686 388

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

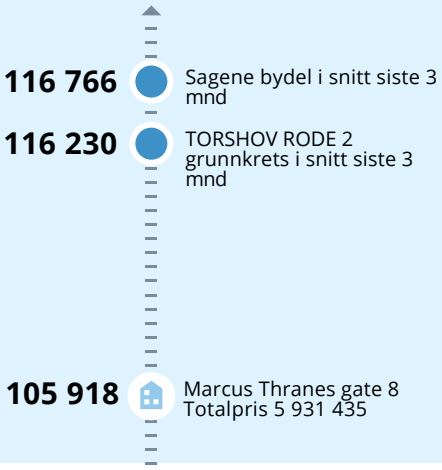
27
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Marcus Thranes gate 8, 0473 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 160

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 56 m²

Taksthuset 1

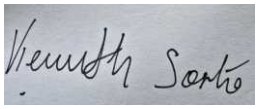
Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1152 **Eiendomsverdi ref nr:** DB2039

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet I 3. etasje fra 1915.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Boder i kjeller er oppført med panelvegger og låsbar paneldør.
Bod 1 ble målt til ca. 3m2.
Bod 2 ble målt til ca. 4m2.

Loftsbod er oppført med panelvegger og låsbar paneldør
Bod ble målt til ca. 1m2.

Generelt oppført i murkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boder er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Utkraget balkong av betong med stålrekkverk.
Balkong ble målt til ca. 2m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 45mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Kjøkkenoverflater er oppgradert i 2026.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Disse står i kjeller og dekker hele oppgangen.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

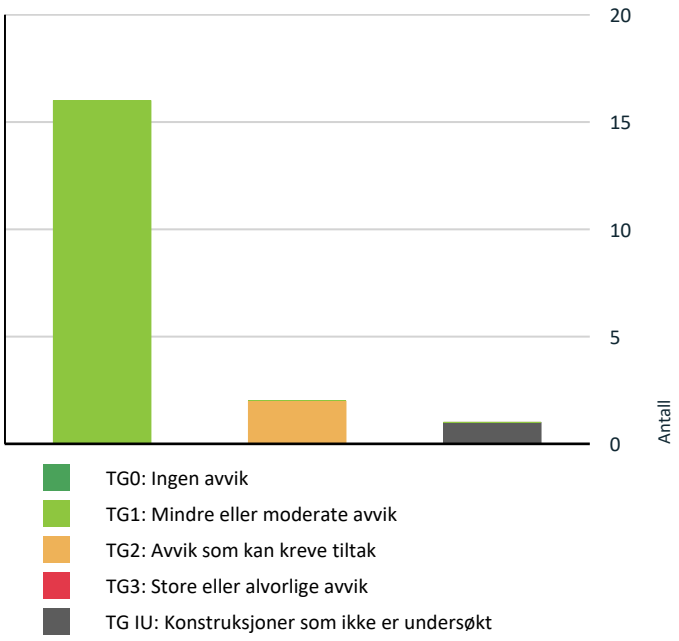
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Badet har blitt 1 rom istedenfor 2 rom som det var tidligere.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1915

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong av betong med stålrekkverk.
Balkong ble målt til ca. 2m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, noe som indikerer at konstruksjonen er kommet langt i sin aldringsfase. Selv om pipen fortsatt kan være funksjonell, vil materialet over tid kunne få redusert motstandsevne mot fukt, temperatursvingninger og mekanisk påvirkning. Slitasje i overflater, fuger og murverk er typiske tegn ved eldre piper, og dette kan medføre økt risiko for at mindre skader utvikler seg uten at det er lett synlig i tidlig fase. Aldringen innebærer også at tidligere utført arbeid og materialstandard kan avvike fra dagens krav og forventninger til sikkerhet og teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konsekvensen av at pipen har passert store deler av sin forventede brukstid er økt risiko for svekket konstruksjon, redusert tetthet og mulige lekkasjer i fuger eller murverk. Dette kan på sikt føre til fuktinntrengning, avskalling, oppsprekking eller i verste fall svekkelse som påvirker brannsikkerheten dersom pipen brukes til fyring. Tiltak bør omfatte jevnlig kontroll av pipen, gjerne ved kvalifisert fagperson eller feiertjeneste, med vurdering av om fuger, overflater eller murverk trenger reparasjon. Dersom det observeres tegn til nedbrytning eller funksjonssvekkelse, bør rehabilitering eller utskifting av innvendig rør/foring vurderes for å sikre trygg og varig bruk.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 45mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Kjøkkenoverflater er oppgradert i 2026.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Disse står i kjeller og dekker hele oppgangen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannstankene i bygget er over 20 år gamle og har dermed overskredet forventet teknisk levetid. Utstyret bærer preg av alder og lang brukstid, noe som øker risikoen for materialtretthet, korrosjon og svikt i komponenter som ventiler, varmeelementer og sikkerhetsutstyr. Eldre varmtvannstanker har generelt lavere energieffektivitet sammenlignet med moderne løsninger, og det kan ikke utelukkes at anlegget i dag ikke tilfredsstiller gjeldende krav til driftssikkerhet og energieffektivitet. Tilstanden gir begrenset forutsigbarhet for videre drift og øker sannsynligheten for uforutsette driftsstans.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom varmtvannstankene ikke skiftes eller oppgraderes, kan dette føre til lekkasjer, redusert tilgang på varmtvann, økt energiforbruk og i verste fall vannskader med påfølgende kostnader og driftsavbrudd. Det anbefales å gjennomføre en teknisk tilstandsvurdering av tankene og tilhørende installasjoner, samt planlegge utskifting til nye, energieffektive varmtvannstanker som tilfredsstiller dagens krav. Tiltaket vil redusere risiko for driftsavvik, forbedre energieffektiviteten og sikre stabil og trygg varmtvannsforsyning over tid.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Tilstandsrapport

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.
   1980
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

   Totalrenovert bad I 2025.
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
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.





Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntilløp.

Rekkverk på balkong har en høyde som er lavere enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Utførelsen er i samsvar med regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet, og det foreligger derfor ikke et formelt krav om å forhøye rekkverket. Likevel avviker løsningen fra dagens sikkerhetsnivå, og lavere rekkverkshøyde kan oppleves som mindre trygg, særlig med tanke på fallrisiko. Forholdet vurderes som et avvik fra moderne standard, men ikke som et forskriftsbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingssystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

Selv om det ikke er krav om oppgradering, innebærer lavere rekkverk en økt potensiell risiko for fall, spesielt for barn eller ved bruk av balkongen under forhold som kan redusere stabilitet og oppmerksomhet. Dette kan også påvirke opplevd sikkerhet og i noen tilfeller verdi eller attraktivitet ved eiendommen. Tiltak i form av frivillig forhøyning eller supplering av rekkverket kan vurderes for å tilpasse løsningen til dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko, men dette er ikke påkrevd og må vurderes opp mot kostnad, nytte og byggets helhetlige tilstand.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

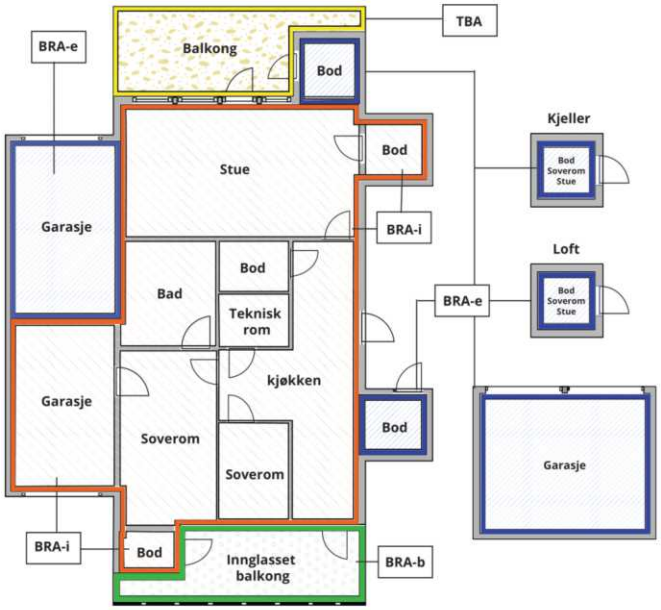
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	56			56	2
Kjeller		7		7	
Loft		1		1	
SUM	**56**	**8**			**2**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 55,9m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,75m.
Takhøyde bad ble målt til 2,29m.
Balkong ble målt til 1,8m2.

Bod på loftet ble målt til 1m2(gulvflate 2m2)

Bod 1 i kjeller ble målt til 2,6m2.
Bod 2 i kjeller ble målt til 4,1m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Badet har blitt 1 rom istedenfor 2 rom som det var tidligere.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bad i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	160		0	229 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marcus Thranes gate 8

Hjemmelshaver
Marcus Thranesgate 8-20 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARCUS THRANESGATE 8-20 BORETTSLAG	885495982			Larsen Erik Sander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint og sentral beliggenhet på Grünerløkka/Torshov.
Kort vei til et stort servicetilbud, butikker, restauranter, treningssenter mm.
Kort vei til fine turmuligheter langs Akers-elva og flere grøntområder.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Vedovn i stue.
Elektrisitet til panelovner.
Varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Totalrenovert bad i 2025.
Overflatebehandlet kjøkken 2026.
Sparklet og malt soverom og entre.
Byttet rør til kjøkken i kombinasjon med oppussing av bad.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260116

Selger 1 navn
Erik Sander Larsen

Gateadresse
Marcus Thranes gate 8

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: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 186260116

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovert badet med nytt tettsjikt. Bygd opp igjen fra eksisternede bjelkelag / stenderverk
Arbeid utført av	Oslo bad & renovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Helt nytt tettesjikt med smøremembran

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt rør-i-rør system til bad og kjøkken med fordelerskap. Montert automatisk vannstoppventil på kjøkken. Nye avløpsrør i gulv / vegg til bad.
Arbeid utført av	Oslo rør & varme

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

Beskrivelse	Originalt tregulv fra 1915, så det er noe kosmetiske sprekker / skjevheter i gulvet

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	Arbeid i forbindelse med nytt baderom. Også byttet downlights i gang, og div arbeid på kjøkken med nye stikkontakter. Ny trådløs dimmer til soverom
Arbeid utført av	HJ Elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260116

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

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: 186260116

Tilleggskommentar

Nye benkeplater på kjøkken, også lagt nye fliser over benkeplatene i 2026. Nytt kjøkkenbatteri og vaskekum. Nye vannledninger til kjøkken med automatisk lekkasjestopper 2025. Gang, soverom og kjøkken sparklet og malt i 2026. Kasset inn i ventilasjonsrør på kjøkken i kasse dekket med gips. Nye downlights i gang, og ny tråløs dimmer til soverom i 2025. Nye stikkontakter på kjøkken i 2026. Fin leilighet:)

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: 186260116

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Larsen	efc8b18917263bb0913526 8ce36cd5c240698731	17.04.2026 08:41:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260116

- 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

Boligopplysninger:

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag	Vår ref.:	45/4	Fødselsdato eier: 16.08.1996
Marcus Thranes gate 8	Type:	Borettslag tilknyttet	
0473 OSLO	Eiere:	Erik Sander Larsen	
Organisasjonsnr: 885 495 982	Andelsnr:	4	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 741

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lånekostnader avdrag	236
	Avdrag IN-lån	-1 816
	Renter IN-lån	818
	Avdrag IN-lån	1 816
	Felleskostnader	3 580
	Lånekostnader renter	613
	Renter IN-lån	-818
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	100
	Internett Nextgentel	212

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	141 435	Gjeld siste årsoppg.:	142 173
Klient ajourf. lån:	15 341 769,16	Klient gj. s. årsoppg.:	11 352 242

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 12.04.2026: 3 868 659

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 221 638

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 190 810

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

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 12.04.2026: 7 335 353

Andel av saldo: 141 436

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Espen Krosby

Adresse: Marcus Thranes gate 20

Boligopplysninger:

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag	Vår ref.:	45/4	Fødselsdato eier: 16.08.1996
Marcus Thranes gate 8	Type:	Borettslag tilknyttet	
0473 OSLO	Eiere:	Erik Sander Larsen	
Organisasjonsnr: 885 495 982			

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 0473 OSLO
Telefon: Mob.: 90515611
E-post: espenkrosby@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	142 173	Andre inntekter:	1 142
Annen formue:	18 856	Utgifter:	7 963		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	247 328
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1915
Gårds/bruksnr: 225/160
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2030

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90757391

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

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

Borettslaget har IN-ordning på lån 1211.66.80880.

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

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

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

Boligopplysninger:

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag	Vår ref.:	45/4	Fødselsdato eier:	16.08.1996
Marcus Thranes gate 8	Type:	Borettslag tilknyttet		
0473 OSLO	Eiere:	Erik Sander Larsen		
Organisasjonsnr: 885 495 982				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
I bakgården

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - I bakgården

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppgradering av vv. bereder
- 5.2 Uteareal
- 5.3 Oppussing av trappeoppganger
- 5.4 Etablere smørebod/sykkelverksted
- 5.5 Gym

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonoraret i BRL har ikke vært justert på mange år. Styret har lagt ned mye tid for å ta tak i nye og gamle saker for å komme frempå. Styret ønsker en positiv utvikling av BRL, men da dette krever mye tid bør det også kompenseres deretter. I dag utfører styret de fleste oppgaver, For å redusere tidsbruk i styret kunne man satt bort, Vaktmester oppgaver, snømåking, plenklipping, fjerning av tagging og generelt vedlikehold. Dette anslås til å ha en langt høyere kostnad og kanskje lengre responstid enn det å beholde ett aktivt styre og øke honoraret. Styret ønsker en økning til kr. 200.000. Styret tror også dette vil gjøre at rekrutteringen til styret blir noe enklere slik at vi unngår eksternt styre som anslås til en langt høyere kostnad for brl.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av vv. bereder

Det er behov for oppgradering av deler av anlegget. Noe er ok. Styret anbefaler å skifte ut det som er dårlig og oppgradere med smarte vv. beredere. Det anbefales også å montere smart styring på de som beholdes. Estimert kostnad. kr. 400.000 minus 100.000 i støtte fra Enova.

Styret mener dette bør prioriteres snarlig da alder på beredere begynner å bli kritisk.

Forslag til vedtak: Gamle varmtvannsberedere oppgraderes til smarte varmtvannsberedere. Det monteres smart styring på de som beholdes.

5.2 Uteareal

Ønske om å utvikle bakgården med inntil kr. 200.000kr. Hva er ikke bestemt, men det er tenkt flere soner, belegningsstein, beplantning o.l. før gjennomgang med landskapsarkitekt. Noe vil kanskje kunne bli søkt om støtte fra bomiljøfond.

Plan for arbeidene presenteres på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Vedtas etter vurdering fra styret med bakgrunn i fremlagt plan utarbeidet av landskapsarkitekt.

5.3 Oppussing av trappeoppganger

Styret ønsker beboernes syn på å renovere oppganger.

BRL har ikke penger på bok til å gjøre dette og må i så fall øke belåningen til BRL. Dette gir ikke stort utslag på felleskostnadene. men noe vil det bli. Estimert kostnad. 1,5Mnok.

Forslag til vedtak: Styret går igang med kartlegging av lånekostnader og potensielle aktører for å se nærmere på saken.

Styrets innstilling: Styret ønsker godkjenning til å utforske disse mulighetene

5.4 Etablere smørebod/sykkelverksted

Fra beboere er det ønske om etablering av smøre rom for ski og sykkelverksted.

Forslag til vedtak: Det etableres rom for smøring av ski og sykkelverksted, med en kostnadsramme på kr. 20.000.

Styrets innstilling: Styret ser positivt på dette innspillet og anbefaler å se på denne med en kostnadsramme på inntil kr. 20.000.

Forslag til vedtak er at det etableres plass i kjeller i nr. 10 til dette.

5.5 Gym

Enkelt treningsrom i kjeller.

Forslag til vedtak: Dersom sak 5.4 vedtas, kan det også etableres et enkelt treningsrom i kjeller.

Styrets innstilling: Må kombineres med Sykkel/smørebod eller utgå.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Espen Krosby (2024-2026)
Styremedlem, Robin Englund (2024-2026)
Styremedlem, Ida Turnes (2024-2025)
Varamedlem, Marta Magnus (2024-2025)
Varamedlem, Ingrid Hunstad Kalstad (2024-2025)
Varamedlem, Vetle Springgard (2024-2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

1 Styre plass står for valg.

Ida har meldt ønske om forlengelse.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

2-3 vararoller er på valg

Vetle og Marta har meldt ønske om forlengelse

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**952 882**	**445 678**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	914 593	1 425 490
Tilbakeføring av avskrivning	21 308	21 308
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 253 568	-868 145
Endringer i andre langsiktige poster	319 528	-71 450
B. Årets endring disponible midler	**1 861**	**507 204**
C. Disponible midler	**954 743**	**952 882**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 019 469	1 085 113
Kortsiktig gjeld	-64 726	-132 232
C. Disponible midler	**954 743**	**952 882**

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

Resultatregnskap 2024 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 417 597	3 347 054	3 482 939	3 468 833
Sum leieinntekt		**3 417 597**	**3 347 054**	**3 482 939**	**3 468 833**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	25 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**25 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 442 597**	**3 347 054**	**3 482 939**	**3 468 833**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	14 100	14 100	28 200
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	21 308	21 308	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		283 351	302 515	320 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	164 593	130 760	134 000	149 760
Kommunale avgifter/renovasjon		461 299	383 060	430 000	527 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	0	5 000	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	28 828	1 928	25 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	8	617 859	181 835	436 000	661 360
Revisjonshonorar		6 394	6 106	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		128 006	121 446	128 000	133 000
Andre honorar	9	30 378	31 873	22 000	23 000
Kontorkostnad		2 973	0	0	4 000
TV/bredbånd		87 832	84 036	88 000	95 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		124	76	0	500
Kontingent og gaver		13 800	13 800	14 000	14 000
Forsikring		260 015	242 678	244 000	300 000
Andre kostnader	10	24 958	6 150	9 000	33 000
Sum kostnad		**2 245 817**	**1 646 670**	**1 970 100**	**2 486 820**
Driftsresultat før IN		**1 196 780**	**1 700 383**	**1 512 839**	**982 013**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		373 444	331 209	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 570 224**	**2 031 593**	**1 512 839**	**982 013**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		70 637	41 422	0	0
Rentekostnad		726 267	647 524	690 497	679 502
Netto finansposter		**655 630**	**606 102**	**690 497**	**679 502**
Årsresultat		**914 593**	**1 425 490**	**822 342**	**302 511**
Overført til/fra annen egenkapital		914 593	1 425 490	0	0
SUM OVERFØRINGER		**914 593**	**1 425 490**	**0**	**0**

Balanse 2024 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	32 892 144	32 892 144
Andre driftsmidler	4	133 178	154 486
Sum anleggsmidler		**33 025 322**	**33 046 630**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		2 334	0
Kundefordringer		57 001	0
Forskuddsbetalte kostnader		47 537	44 613
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		912 597	1 040 501
Sum omløpsmidler		**1 019 469**	**1 085 113**
SUM EIENDELER		**34 044 790**	**34 131 743**

Balanse 2024 Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 146 757	6 232 164
Sum opptjent egenkapital		**7 146 757**	**6 232 164**
Sum egenkapital	**11**	**7 151 357**	**6 236 764**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	12 131 854	13 385 422
Borettsinnskudd		10 228 100	10 228 100
IN nedbetalt fellesgjeld	12	4 468 754	4 149 226
Sum langsiktig gjeld		**26 828 708**	**27 762 748**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 159	0
Leverandørgjeld		41 943	125 770
Påløpne renter		3 779	5 996
Annen kortsiktig gjeld		13 845	466
Sum kortsiktig gjeld		**64 726**	**132 232**
Sum gjeld		**26 893 434**	**27 894 980**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 044 790**	**34 131 743**
Pantstillelser	13	26 828 708	27 762 748

Sted:_____ Dato:_____

Espen Krosby Styreleder	Ida Turnes Styremedlem	Robin Englund Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 034 460	1 956 204
3619 Dugnadstillegg	12 600	55 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	82 248	82 248
3650 Innkrevde felleskostn. renter	721 524	641 955
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	566 764	611 447
Sum	**3 417 597**	**3 347 054**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Salg av transformatorer	25 000	0
Sum	**25 000**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Leilighet i eget eie	Porttelefoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 568 770	323 374	319 625
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 568 770	323 374	319 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	186 447
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 568 770	323 374	133 178
Årets avskrivninger :	0	0	21 308
Anskaffelsesår :	2003	2003	2016
Antatt levetid i år :			15

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	75 875	73 800
6362 Skadedyrutryddelse	13 966	13 547
6364 Matteleie	27 325	21 900
6391 Snømåking/strøing/feiing	23 052	0
6392 Containerleie/tømming	24 075	19 689
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	299	1 824
Sum	**164 593**	**130 760**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6490 Andre leiekostnader	0	5 000
Sum	**0**	**5 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	358
6540 Inventar	14 290	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 246	1 570
6552 Driftsmateriell	3 292	0
Sum	**28 828**	**1 928**

Konto 6540 gjelder kostnader til utemøbler fratrukket tilskudd fra Usbls Bomiljøfond.

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	84 176
6602 Vedlikehold VVS	70 690	0
6603 Vedlikehold elektro	18 844	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	12 999	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	39 360	19 663
6619 Dugnadsutbetaling	0	13 800
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	36 922	47 470
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	4 651	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	849
6648 Vedlikehold dører og porter	30 783	3 279
6663 Vedlikehold ventilasjon	383 611	12 598
Sum	**617 859**	**181 835**

Konto 6613 gjelder kostnader for sykkelskur fratrukket tilskudd fra Usbls Bomiljøfond

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	30 378	25 263
6730 Teknisk honorar	0	6 610
Sum	**30 378**	**31 873**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler inngått med Usbl som avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere,
viderefaktuert eiendomsskatt, dugnadsutbetalinger, arbeid med innkallinger og endring av felleskostnader.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	9 498	3 513
7719 Møter, div. styret	6 207	0
7770 Betalingskostnader	1 458	1 207
7772 Omkostninger inkasso	0	840
7773 Omkostninger innkreving	2 371	805
7790 Miljøgebyr Oslo Kommune	5 000	0
7795 Husleietap	424	-216
Sum	**24 958**	**6 150**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	**4 600**	**0**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 232 164	914 593	7 146 757
Sum opptjent egenkapital	**6 232 164**	**914 593**	**7 146 757**
Sum egenkapital	**6 236 764**	**914 593**	**7 151 357**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og refinansiering	
Lånenummer:	**16362662633**	**12116680880**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2009
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	8 770 000	19 439 185
Lånesaldo 01.01:	7 632 916	5 752 505
Avdrag i perioden:	125 320	1 128 247
Lånesaldo 31.12:	**7 507 596**	**4 624 258**
Saldo 5 år frem i tid:	6 762 269	2 175 623
Andelssaldo 01.01:	0	4 149 226
Innbetalt IN i perioden:	0	692 972
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	373 444
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 468 754**
Sum pantegjeld for lån:	**7 507 596**	**9 093 012**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116680880	1	352 690	352 690
	1	308 221	308 221
	1	283 248	283 248
	1	263 833	263 833
	2	230 562	461 124
	4	225 003	900 012
	3	222 264	666 792
	3	216 706	650 118
	2	213 886	427 772
	1	196 002	196 002
	1	51 108	51 108
	1	47 400	47 400
	1	15 939	15 939
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362662633	1	359 516	359 516
	1	244 946	244 946
	1	235 676	235 676
	1	230 149	230 149
	2	206 023	412 046
	1	189 325	189 325
	1	176 311	176 311
	1	171 934	171 934
	2	166 348	332 696
	1	165 323	165 323
	1	164 649	164 649

Langsiktig gjeld

1	164 298	164 298
6	154 027	924 162
10	150 402	1 504 020
4	148 501	594 004
1	145 886	145 886
6	144 757	868 542
2	142 974	285 948
1	134 120	134 120
1	131 030	131 030
1	73 012	73 012

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	16 600 608
Innskuddskapital	10 228 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**26 828 708**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**32 892 144**

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Styreleder	Espen Krosby (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Robin Englund (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Ida Turnes (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Marcus Thranesgate 8-20 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marcus Thranesgate 8-20 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 452DG-9TCQD-SX1E1-4BD37-8VURN-9XA8T

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 452DG-9TCQD-SX1E1-4BD37-8VURN-9XA8T

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-18 13:15:26 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 452DG-9TCQD-SX1E1-4BD37-8VURN-9XA8T

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Espen Krosby
Styremedlem, Robin Englund
Styremedlem, Ida Turnes
Varamedlem, Marta Magnus
Varamedlem, Ingrid Hunstad Kalstad
Varamedlem, Vetle Springgard

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av elektrisk anlegg
- Kontroll av vv. beredere
- Kontroll av brannalarmanlegg
- Kontroll av avfallshåndtering
- Kontroll av preventivt skadedyrarbeid

Styrets arbeid

Årsmelding 2024 Marcus Thranes Gate 8-20 Borettslag

Siden generalforsamlingen 2024 har styret avholdt 4 styremøter og brukt totalt 400 timer på arbeid for borettslaget. Listen under gir et bilde av hvilke oppgaver styret har jobbet med i perioden. Utover dette har styret daglig dialog via chat og håndterer større og mindre saker. Dialog med beboere går jevnlig via Facebook og epost.

Økonomi: Felleskostnader har blitt justert under prisstigning. Hovedtrekk fra årsregnskapet er høyere kostnader enn budsjettert. Høyt kostnadsnivå generelt gjør at styret har fulgt den økonomiske situasjonen tett gjennom året. Oppsummert er styret fornøyd med den økonomiske situasjonen, og borettslaget er på vei til å bygge en sunn økonomisk reserve i tråd med anbefalinger fra UBSL.

Tvister: Det finnes pt ingen pågående tvister.

Skadedyrbekjempelse: Styret har videreført avtale med Pelias om skadedyrbekjempelse. Feller er utplassert i bakgård og kjellere, og styret mottar regelmessige rapporter fra Pelias. Det har vært problemer knyttet til skadedyr i året som har gått. Utbedringer ble iverksatt på dugnad og underveis og ser ut til å ha bedret situasjonen. Styret følger saken og ber om at beboere melder inn dersom rotter blir observert.

Forsikringssaker: Styret har fulgt opp mindre forsikringssaker, primært i kategorien vannskader. I forbindelse med dette vil styret sterkt anmode om at beboere lukker og åpner egen stoppekran årlig som preventivt vedlikehold, og at stoppekraner installeres dersom de ikke finnes fra før. Det har ikke vært noen større saker i inneværende periode.

Prosjekter:

Sykkelskur har fått en oppgradering med flere dører for å bedre adkomst, Styret håper dette vil gjøre det enklere og mer oversiktlig. Viktig her at det kun oppbevares sykler som benyttes i sykkelskuret. De som bruker sykkel sjelden oppfordres til å lagre disse i kjeller.

Nytt ventilasjonsanlegg i nr. 8 er installert og det er utført service på øvrige anlegg.

Uteområder, Vi har gjort mindre arbeider for å bedre bakgården og det er kjøpt inn noen nye møbler.

Tagging, Styret har registrert en del tagging på bygget. Dette forsøkes fjernet fortløpende. Det er vurdert å sette dette ut. men grunnet god kunnskap i styret håndteres dette nå internt inntil videre.

Ny leverandør er valgt på internett. Her fikk vi ned prisen med ca. 10kr. pr. enhet pr. mnd. og stor hastighetsøkning.

Prosjekter fremover:

Oppgradering av bakgård, Styret vil innhente en landskapsarkitekt for å komme med anbefalinger på løsninger som kan bedre bakgården ytterligere. Her kommer styret til å søke støtte fra Miljøfondet.

Det er lagt en plan for utskiftning av varmtvannstanker for å redusere vedlikeholdsbehov og energiforbruk. Her har styret hentet inn støtte fra Enova på kr. 100.000 Totalt vil utskifting og konvertering til smarte beredere lande på kr. 400.000

Nabovarsler: Ingen pågående

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - I bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Katrine Kleppang

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonoraret i BRL har ikke vært justert på mange år. Styret har lagt ned mye tid for å ta tak i nye og gamle saker for å komme frempå. Styret ønsker en positiv utvikling av BRL, men da dette krever mye tid bør det også kompenseres deretter. I dag utfører styret de fleste oppgaver, For å redusere tidsbruk i styret kunne man satt bort, Vaktmester oppgaver, snømåking, plenklipping, fjerning av tagging og generelt vedlikehold. Dette anslås til å ha en langt høyere kostnad og kanskje lengre responstid enn det å beholde ett aktivt styre og øke honoraret. Styret ønsker en økning til kr. 200.000. Styret tror også dette vil gjøre at rekrutteringen til styret blir noe enklere slik at vi unngår eksternt styre som anslås til en langt høyere kostnad for brl.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av vv. bereder

Gamle varmtvannsberedere oppgraderes til smarte varmtvannsberedere. Det monteres smart styring på de som beholdes.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.2 Uteareal

Ønske om å utvikle bakgården med inntil kr. 200.000kr. Vedtas etter vurdering fra styret med bakgrunn i fremlagt plan utarbeidet av landskapsarkitekt.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.3 Oppussing av trappeoppganger

Styret ønsker beboernes syn på å renovere oppganger. Styret går igang med kartlegging av lånekostnader og potensielle aktører for å se nærmere på saken.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.4 Etablere smørebod/sykkelverksted

Det etableres rom for smøring av ski og sykkelverksted, med en kostnadsramme på kr. 20.000.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.5 Gym

Dersom sak 5.4 vedtas, kan det også etableres et enkelt treningsrom i kjeller.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt, med 9 stemmer mot.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

1 Styre plass står for valg.

Ida har meldt ønske om forlengelse.

Vedtak:

Valgt ble: Ida Turnes for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

2-3 vararoller er på valg

Vetle og Marta har meldt ønske om forlengelse

Vedtak:

Valgt ble: Vetle Springgard for 1 år.

Valgt ble: Marta Magnus for 1 år.

Valgt ble: Trine Thorkilsen for 1 år.

Protokoll for Marcus Thranes gate 8-20 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Katrine Løvheim Kleppang (sign.)	15.05.2025

Vedtekter

for

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

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR MARCUS THRANES GATE 8-20 BORETTSLAG

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

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

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

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

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

   Feilplasserte gjenstander kan fjernes uten forvarsel.

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

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

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

- Hunder skal ikke ha en skremmende eller aggressiv oppførsel.

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

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

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

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

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

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

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

Styret i Marcus Thranes gate 8-20 borettslag

Informasjons pakke til nye andelseiere i Marcus Thranes Gate 8-20 Borettslag.

Dette dokumentet er en sammenslåing av 3 dokumenter: Et infoskriv til beboere som inneholder generell nyttig informasjon om brannalarmer, nøkler osv. En kopi av husordensreglene. Instruksjoner for bruk og plassering av betjening av rømmningsvinduer.

Contents

Informasjons pakke til nye andelseiere i Marcus Thranes Gate 8-20 Borettslag. 1

Informasjon til beboere i Borettslaget Marcus Thranes gate 8-20 1

HUSORDENSREGLER FOR MARCUS THRANES GATE 8-20 BORETTSLAG 4

Betjening og plassering av rømmningsvinduer 7

Informasjon til beboere i Borettslaget Marcus Thranes gate 8-20

Velkommen til borettslaget. Her følger litt informasjon om borettslagets som alle beboere bør kjenne til. Har du spørsmål eller innspill ta kontakt med styret. Saker blir som hovedsak tatt opp på generalforsamling i mai hvert år.

Kontaktinformasjon

Borettslaget har en Facebook-side som kan brukes til å informere andre beboere, samt andre henvendelser. Gruppen heter «Borettslaget Marcus Thranes gate 8-20».

Vi oppfordrer beboere til å bruke styrets e-post, mtg820@gmail.com, hvis dere har spørsmål eller henvendelser.

Med vennlig hilsen

Styret MTG8-20

29.10.2020

Porttelefon

Borettslaget har et porttelefonssytem med ringepanel med beboerliste ved nummer 8. Listen oppdateres regelmessig. Ta kontakt med styret dersom du opplever at ditt navn ikke kommer på listen i løpet av rimelig tid.

Brannalarmer

Hvis du utløser brannalarmen vil det først gå et forvarsel i kun din leilighet. Dette varer i 2 minutter før brannalarmen utløses i alle leiligheter. Brannalarmen er ikke koblet til noen sentral og brannvesenet blir ikke automatisk varslet.

Hvis det bryter ut brann i din leilighet, forsøk om mulig å slukke på stedet. Om dette ikke er mulig, forlat leiligheten og lukk døren og alle vinduer. Dersom ikke brannalarmen allerede er utløst kan brannalarmen utløses manuelt ved hjelp av de røde boksene ved sidene av kontrollpanelene i oppgang 10-20. Brannvesenet varsles per telefon til 110

Hvis alarmen går; lukk vinduer og dører i din leilighet og forlat bygningen. Kontrollpanelet i hver etasje vil vise hvilken oppgang alarmen har gått i. Oppsøk oppgangen og forsøk å få kontakt med beboer i leiligheten det gjelder for å bekrefte alarmen. Dersom du ikke umiddelbart får kontakt med beboer i relevant leilighet, ring brannvesenet 110.

Hvis du ved et uhell har utløst brannalarmen må du gjøre følgende: Gå ned til første etasje i din oppgang og følg instruksene på panelet for å utsette alarmen. Gå umiddelbart videre til oppgang 10 og panelet som er montert der, og følg instrukser for nullstilling. Alle systemnøkler i borettslaget har tilgang til oppgang 10. Det er kun på panelet i oppgang 10 dere får nullstilt alarmen. Etter alarmen er nullstilt, er det viktig og lufte ut leiligheten slik at alarmen ikke går igjen når den kobles til systemet igjen etter noe tid.

Dersom du pusser opp i leiligheten må sensor beskyttes for støv da dette kan utløse alarmen eller ødelegge sensoren. Det er ikke lov å koble fra brannalarmsensorer uten at dette skjer i samråd med styret.

Ved feilkoder (pipelyd på alarmpanel i oppgangen) må styret kontaktes (ikke kvitter ut feilmelding etc.).

Utleie

Utleie i borettslag er regulert ved lov, i vedtektene og i husordensreglene. Korttidsutleie (AirBnB osv.) er regulert i lov, og styret har i samråd med USBL gitt føringer for dette i husordensreglene.

Langtidsutleie er regulert ved lov og vedtekter og må som hovedregel søkes om. Styret ser i dag at det er flere langtidsleietakere som ikke er registrert hos USBL. Av hensyn til sikkerheten til beboere og bygningsmasse ved ulykker og skade, skal utleie meldes inn til USBL.

Søppel

Borettslaget har søppelskur i hver ende av bakgården. Disse er ikke forbeholdt separate oppganger, så dersom det er fullt i søppelcontainerne i det ene skuret, skal søppel kastes i det andre søppelskuret.

Hvis man har større mengder avfall som for eksempel papp etter oppussing eller innflytting, skal dette kastes ved gjenvinningsstasjon. Den nærmeste gjenvinningsstasjonen er Bentsehjørnet gjenbruksstasjon som ligger 600meter opp Sandakerveien.

For øvrig oppmuntrer vi alle til å bruke kommunens avfallsordninger. Returpunkt for glass og metall finnes i krysset Vogts gate/Ring 2. Lyspærer og liknende kan returneres på Rema 1000, og i tillegg kan alt returneres på Bentsehjørnet.

Stengekraner

Det skal være stengekraner i alle leiligheter, dette er beboers ansvar.

Det er hovedstengekraner for hver oppgang i kjelleren ved varmtvannsberederen. Planlegger du å stenge vannet i kjelleren, selv i bare en halvtime i forbindelse med rørarbeid i egen leilighet, ta kontakt med styret for å koordinere dette. I tillegg skal det henges opp lapper i oppgangen en dag eller to i forkant, og eventuelt varsler på borettslagets Facebook-side.

Fellesarealer

Borettslaget vårt baserer seg i stor grad på at vi gjør ting selv, for å holde kostnadene nede. Vi oppfordrer alle til å ta vare på utemøblementet vårt og å rydde opp søppel ved behov.

Hvis noen beboere har ting de har lyst å gjøre med/i fellesarealene, så er vi positive til dette, men send styret en mail om dette først.

Nøkler

Beboere har tre nøkler til inngangsdørene. Nøkkel til egen leilighet besørger beboer selv. Elektriske brikker til porttelefonsystemet ordnes av styret. Systemnøkler til fellesarealer blir sendt til beboer av borettslagets låsesmed. Dersom det er behov for nøkler, må beboer henvende seg til styret.

HUSORDENSREGLER FOR MARCUS THRANES GATE 8-20 BORETTSLAG

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

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

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

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

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

   Feilplasserte gjenstander kan fjernes uten forvarsel.

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

5. **Ansvar**

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

6. **Dyrehold**

   For å ha hund eller katt i borettslaget kreves skriftlig godkjenning fra styret. Generelt for dyrehold gjelder:

   - All avføring fra dyret skal fjernes (samles i pose).
   - Dyr skal ikke etterlates i leilighet eller på balkong.
   - Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
   - Hunder skal ikke ha en skremmende eller aggressiv oppførsel.

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

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

7. **Ta hensyn til naboene**

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

8. **Utleie**

   Leie reguleres av burettslagslova og beboere plikter å følge denne loven. Langtidsleie skal søkes om hos USBL og registreres der. Styret gjør imidlertid et unntak for korttidsleie som totalt ikke overskrider 5 uker per kalenderår. Dette er ikke søknadspliktig, men skal meldes styret pr e-post av sikkerhetshensyn.

9. **Kommunikasjon**

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

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

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

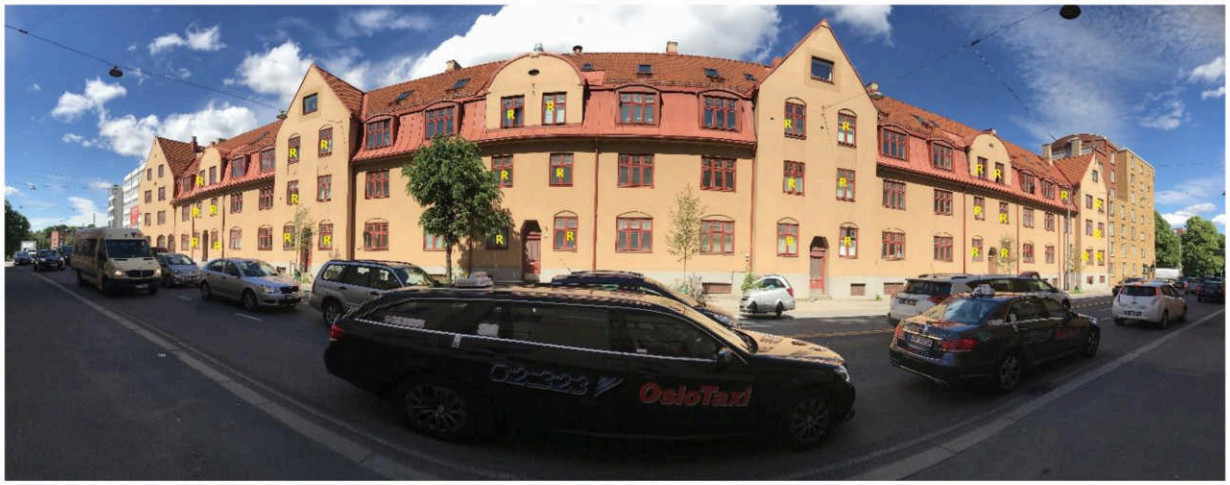
Styret i Marcus Thranes gate 8-20 borettslag

Betjening og plassering av rømmningsvinduer




12
10
R


R
bring


OsloTaxi

19/7. 1914.

649 - 185 -
14 15

Mgt mm. Nr 8 kl 20 Marquis Thranes Gt.

Expeditions-Dokument

angaaende arbeidsbolig.

paa Matr.-No. 152-154-156-158-160 nordre Ringgate

Indleveret 4de mai 1914. Attesteret 30 Apr 1948

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt ~~Hr. Overlæge~~ sundhedskommissionen ~~Klædsvæsenet til Regulativbestemmelser~~.

Kristiania den 5-te mai 1914. Vilh. Aneberg.

CHRISTIANIA BY- OG LANDMÅLERVÆSEN 648/1914. KRISTIANIA

Sanitetskommissionen reguleringsbestemmelser av 15. januar 1904 skal ikke fraviches. Nordre Ringgate er ikke asfaltert. Den regulerte bredde av 15,7 m og likeledes av den midtre del av ca 100 m mellem Vogts gate og Sandakerveien overskrider, hvilke gater ligger i kart. Den nævnte bestemmelse er passert 1ste etages plan med rødt.

Kristiania 6 mai 1914.

328
1914.

Gjæver Eck. G. Eck. Haug.

Færdigattest.

(*Bruksattest*).

F. Attest l.-nr. 95.20/21

Gnl. Gl. Distr. j.-nr. 278-14.

Kristiania Bygningsvæsen.

Herved bevidnes at nedennævnte for

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

anmeldte bygningsarbeide paa grunden matr.-nr. 152/160 Nedre Ringgate nr

nemlig: " - 8-20 Marcus Thranes gate

Vann- og vandklosettanlæg i ny bygning

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

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

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

! gebyr betales til bykassen:

efter regl. § Fastsat Gebyr. kr.

" " "

" " "

" " "

Kristiania den 9 November 1920

A. Kielland

Bygningsinspektøren.

Gebyr er betalt den

kæmner

J. & N. – X. 1916.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Dato: 27.04.2020

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

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

Ferdigattest - Marcus Thranes gate 8 - 20

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

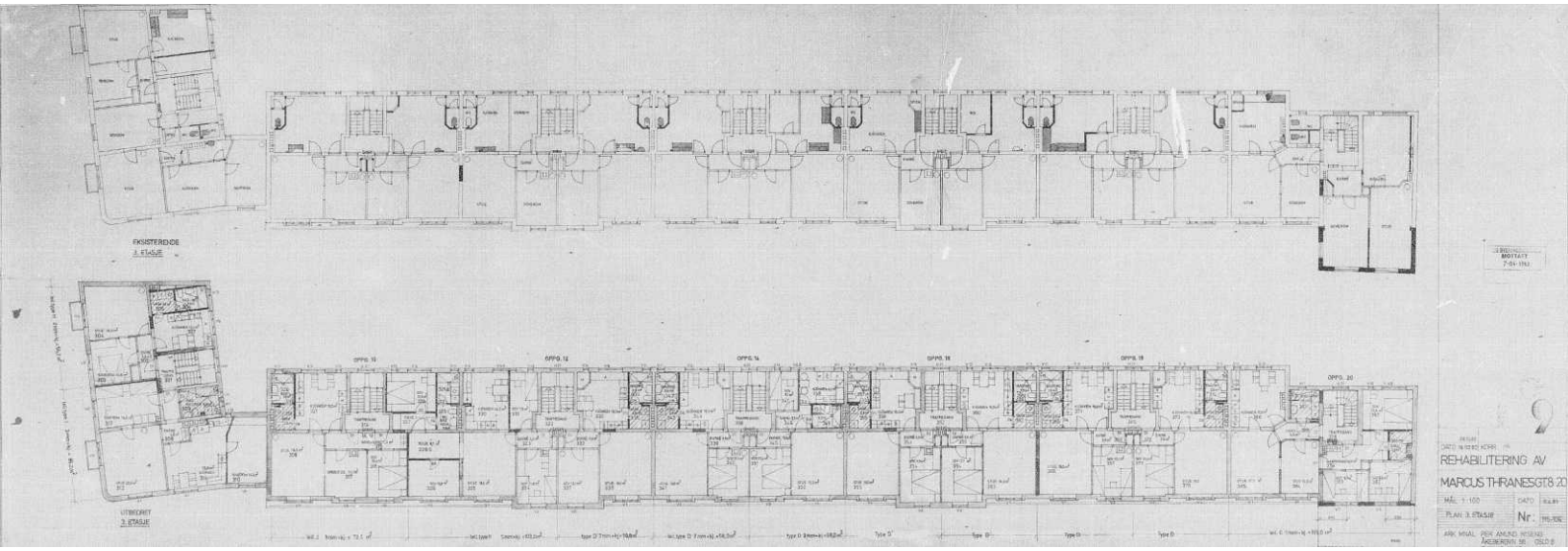
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

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

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



REHABILITERING AV

MARCUS THRANESGT 8, 20

MÅL: 1:100 DATO:

PLAN: 3. ETASJE Nr.:

NBBL

NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

4.18

Revidert 3-9-02
Mønstermateriell - Ettertrykk forbudt

Retur til:

TINGLYST
DAGBOKNR.: 74292
10 NOV 2003
OSLO SKIFTE- OG PANTEMYNDE

Pantedokument
Fast eiendom

FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD

Opplysningene i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken.

1. Pantsetter

Borettslag (navn)	Org.nr.
MARCUS THRANESGT. 8-20 BORETTSLAG	885 495 982

Angivelse av pantekravets størrelse

Beløp	Beløp med bokstaver
10.228.100,-	Timillionertohundreogtyveåttetusenetthundre 00/100

2. Panthaver

De fremtidige andelseierne i borettslaget representert ved (navn):

Boligbyggelaget USBL

Doknr: 74292 Tinglyst: 10.11.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Pantobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0301	Oslo	2285	160-162			
		2285	164-167			

4. Avtalt prioritet

~~Denne obligasjonen skal ha prioritet etter nåværende og fremtidige lån til Den Norske Stats Husbank.~~

5. Gjeldsansvar (tinglyses ikke)

Fellesobligasjonen
Beløpet under pkt. 1 utgjør summen av alle borettsinnskuddene som de fremtidige andelseierne skal betale til i henhold til lagets bygge- og finansieringsplan av .

Lånebevis/partialobligasjon
For borettsinnskuddene vil det bli utstedt lånebevis til de fremtidige andelseiere. Når borettsinnskuddet er endelig fastsatt og fullt innbetalt, vil lånebevisene bli byttet ut med partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene vil lyde på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers regler i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og kontrakter mellom laget og de fremtidige andelseiere i medhold av loven.

Omfang/forsikring
Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter av enhver art. Videre inngår i pantsettelsen all nåværende og fremtidig bebyggelse og alt tilbehør så som ovner, kaminer, komfyrer og anlegg for elektrisk oppvarming og vaskeri, samt enhver erstatningssum for hus og tilbehør. Borettslaget er forpliktet til å holde den pantsatte eiendom tilstrekkelig og betryggende forsikret og å sørge for forsvarlig vedlikehold.

Forrentning/forfall
Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jf. kapittel 13 i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse. Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangssalg og å inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Fullmakt
Panthaver, andelseiernes representant som nevnt i pkt. 2 ovenfor, har fullmakt til å endre obligasjonens påvkdende og rett til å vike denne obligasjonens prioritet innenfor rammen av lov om borettslag § 31.

Dato 28.03.03 Utsteders underskrift

Levert av: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2002

FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD - forts.

6. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo	28.05.2003

Borettslagets navn: MARCUS THRANESGT. 8-20 BORETTSLAG

Underskrifter	Gjentas med blokkbokstaver
Aase Risberg Ottersen	AASE RISBERG OTTERSEN
Monika Tyvold	MONIKA TYVOLD

Jeg/Vi bekrefter at utstederne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Lilly Røv	LILLY RØV
Adresse: NORBYGT. 39, 0190 OSLO	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Oistein Solberg	OISTEIN SOLBERG
Adresse: SCHWEIGAARDSG 64, 0656 OSLO	

Dato 28.05.03 | Utstederes underskrift

Mønstermateriell - Ettertrykk forbudt

Levert av: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2002

Ren kopi bekreftes:
Wiggo Wollbråten
Advokatfullmektig

Returneres til:
Foss & Co
PB 86
1411 KOLBOTN

Skjøte[1]

502060

TINGLYST
DAGBOKNR.: 32526
30. MAI ~~16 JUN~~ 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERE[illegible]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	OSLO	225	160-162			1/1
		225	164-167			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] Bolig-B eiendom [ ] Fritids-F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns-TB bolig [ ] Rekkehus/RK kjede [ ] Blokk-BL leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 31.600.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
9 5 8 9 3 5 4 2 0	OSLO KOMMUNE	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
8 8 5 4 9 5 9 8 2	BORETTSLAGET MARCUS	[X] Ja [ ] Nei	1/1
	THRANES GATE 8-20	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

SE SIDE 4.

Doknr: 32526 Tinglyst: 30.05.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato OSLO, 6. mai 2003

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Harit Heberg iht. fullm.nr. 921 HARIT HEBERG

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument
foss & co EIENDOMSMEGLING
Iht. fullmakt av ~~03~~ 100603

Gry Grønnern
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse. og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Gyldig pr. 120603

Rett kopi bekreftes

Gry Grønnern
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Ihht. fullmakt av 100603

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommen, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøperen, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er evigvarende, jfr. § 2, i lov om grannegjerde.

Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier, Oslo kommune, som har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter, jf. vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr. 1, 1. ledd, vedtatt av Oslo bystyre 6. oktober 1993. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt Oslo kommune krever dette. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Som kommunale installasjoner regnes også slike som eies av selskaper som helt eller delvis eies av Oslo kommune. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

TINGLYST
DAGBOKNR.: 32526
3 0 MAI 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

790.000;
1400
LM
30/5

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
MARCUS THRANES GATE 8

Dato: 10.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530137
9114515

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 160

Vi viser til bestilling av 20260409 for MARCUS THRANES GATE 8.

GNR. 225 BNR. 160

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.03.1916.

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

227 m²

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

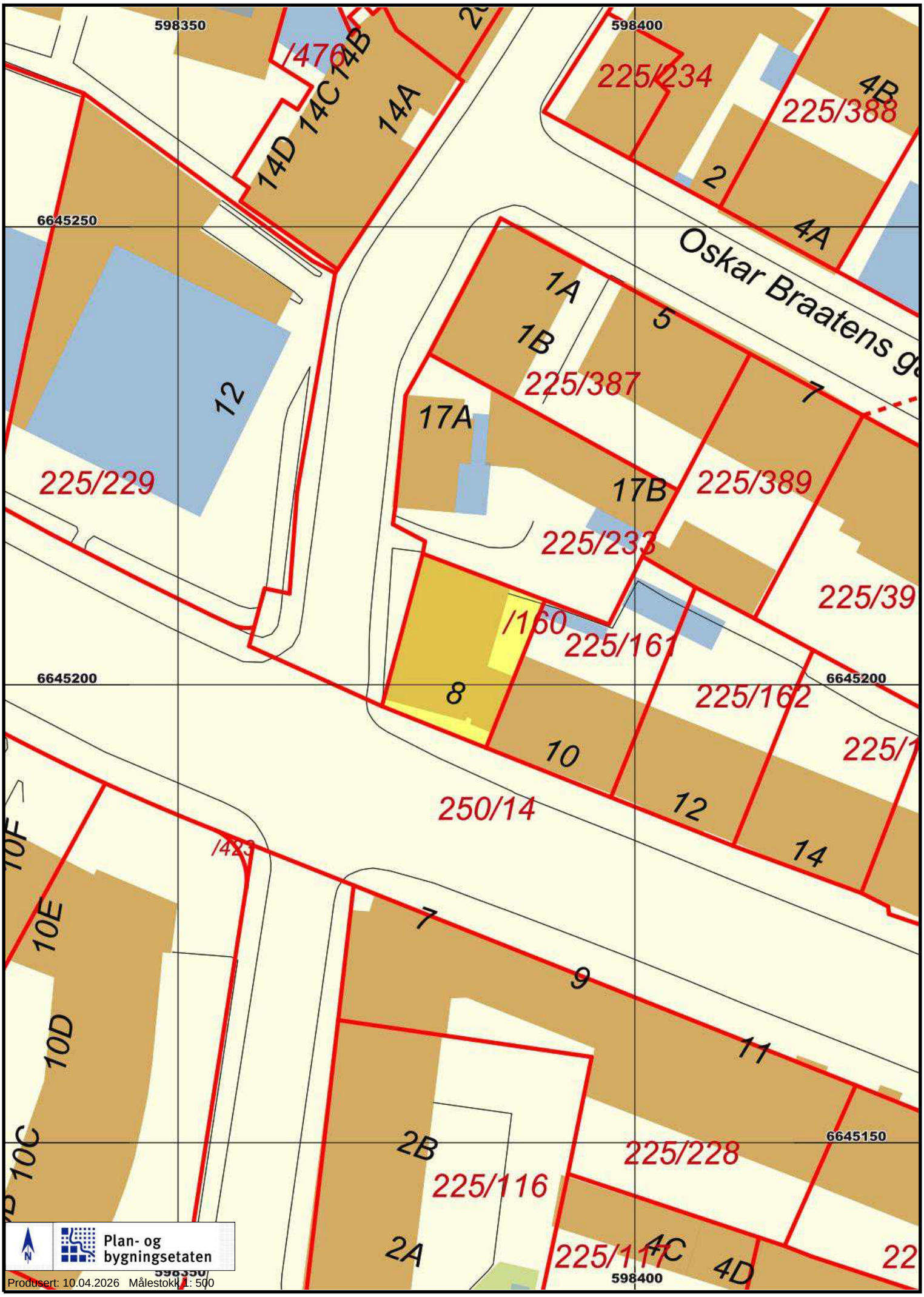
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598350
598400
6645250
6645200
6645150
/470
14D 14C 14B
14A
225/234
4B
225/388
2
4A
Oskar Braatens g
1A
1B
5
225/387
7
12
225/229
17A
17B
225/389
225/233
225/39
/160
225/161
8
225/162
10
250/14
12
14
/423
7
9
11
10F
10E
10D
10C
2B
225/116
225/228
2A
225/117
4C
4D
22
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 10.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

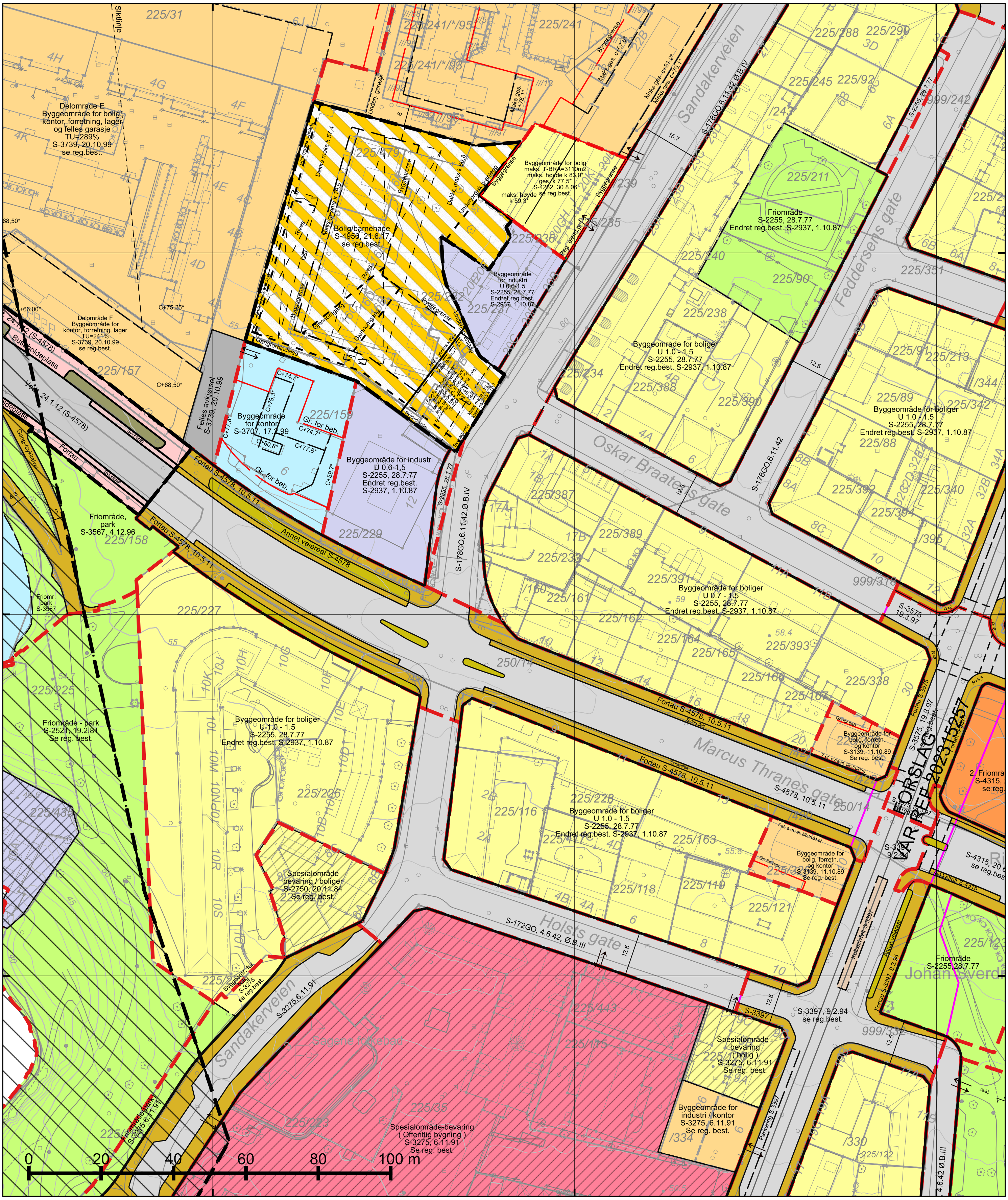
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155732/ 86530137
Adresse: Marcus Thranes gate 8
Gnr/Bnr: 225/160
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155732/ 86530137

Deres ref.:

Adresse: Marcus Thranes gate 8

Kommentar:

Gnr/Bnr: 225/160

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

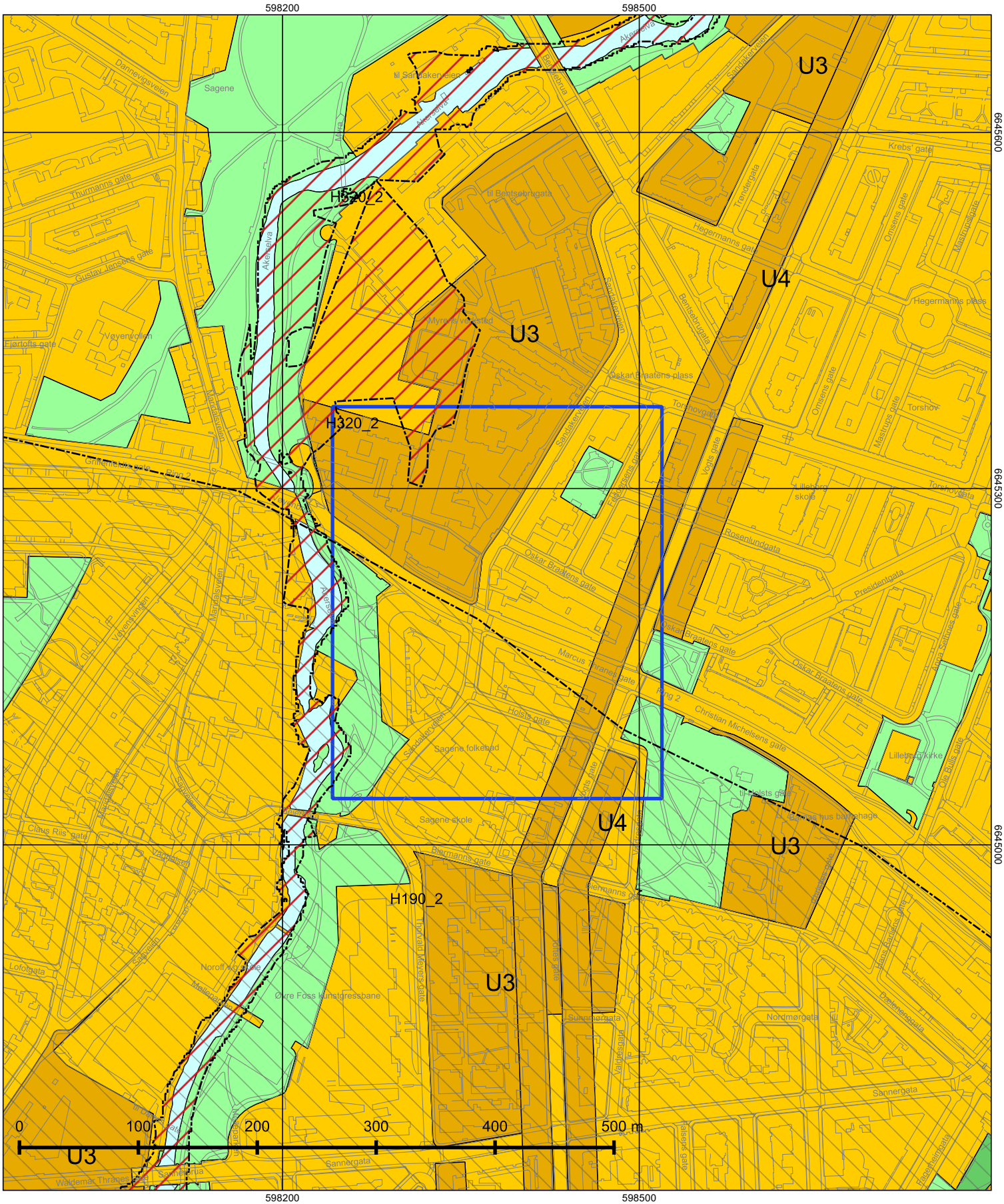
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155732/86530137
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Marcus Thranes gate 8

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 228 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Vøyenbrua Linje 28	2 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	2 min 0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 72 barn	5 min 0.4 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	3 min
Bunnpris President	4 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	10 min
Apotek 1 Torshov	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	10 min

SPORT

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

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

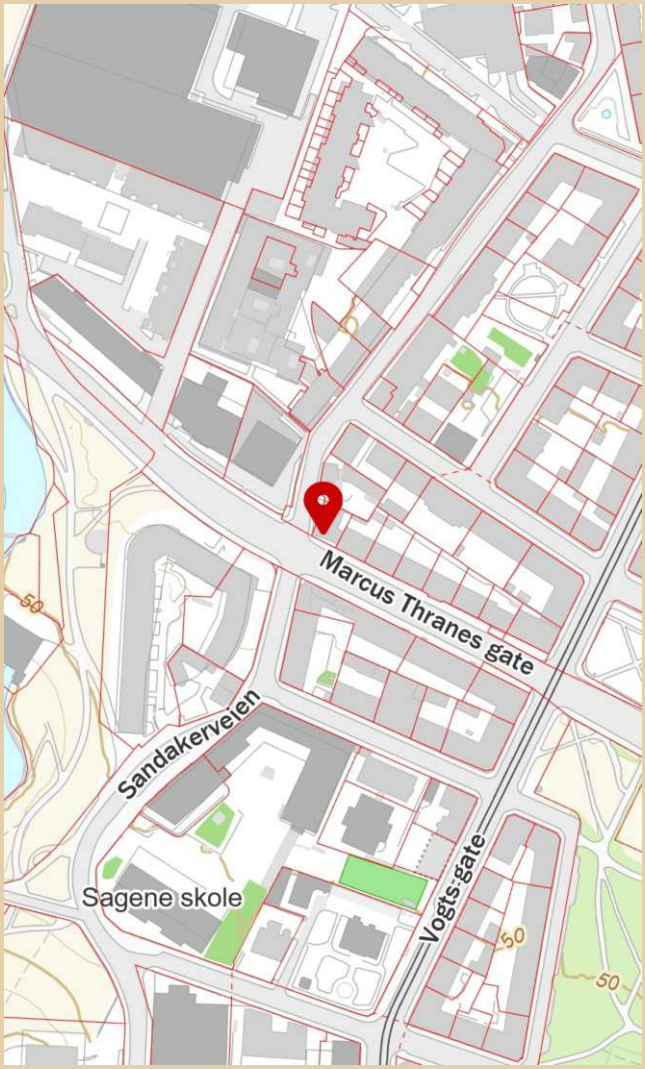
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

Marcus Thranes gate 8

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 228 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Feddersens gate 4 - 4803	2 min
Feddersens gate 4 - 4804	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vøyenbrua Linje 28	2 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

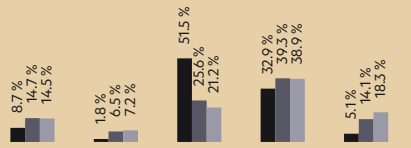
BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	2 min 0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	3 min
Bunnpris President	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To	3 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

SPORT

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

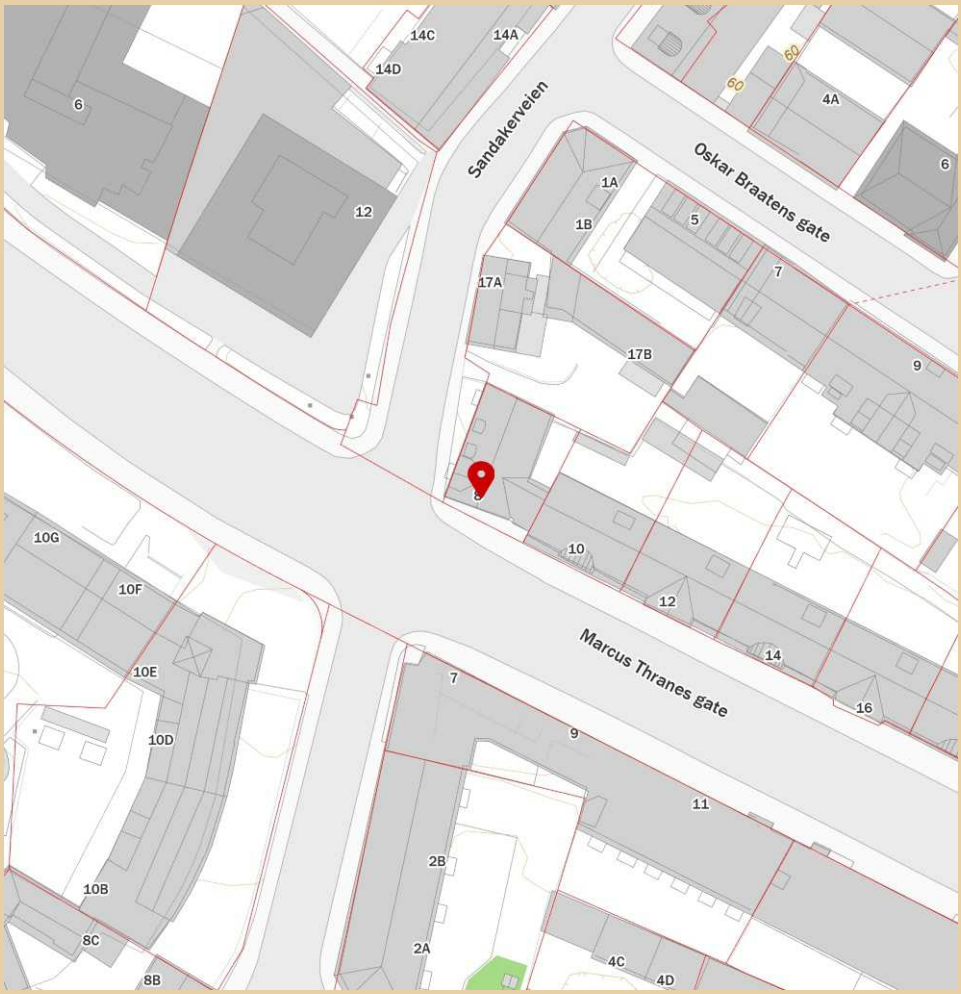
«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Marcus Thranes gate 8

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 228 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Vøyenbrua Linje 28	2 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	2 min 0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 72 barn	5 min 0.4 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	3 min
Bunnpris President	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	10 min
Apotek 1 Torshov	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	10 min

SPORT

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

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

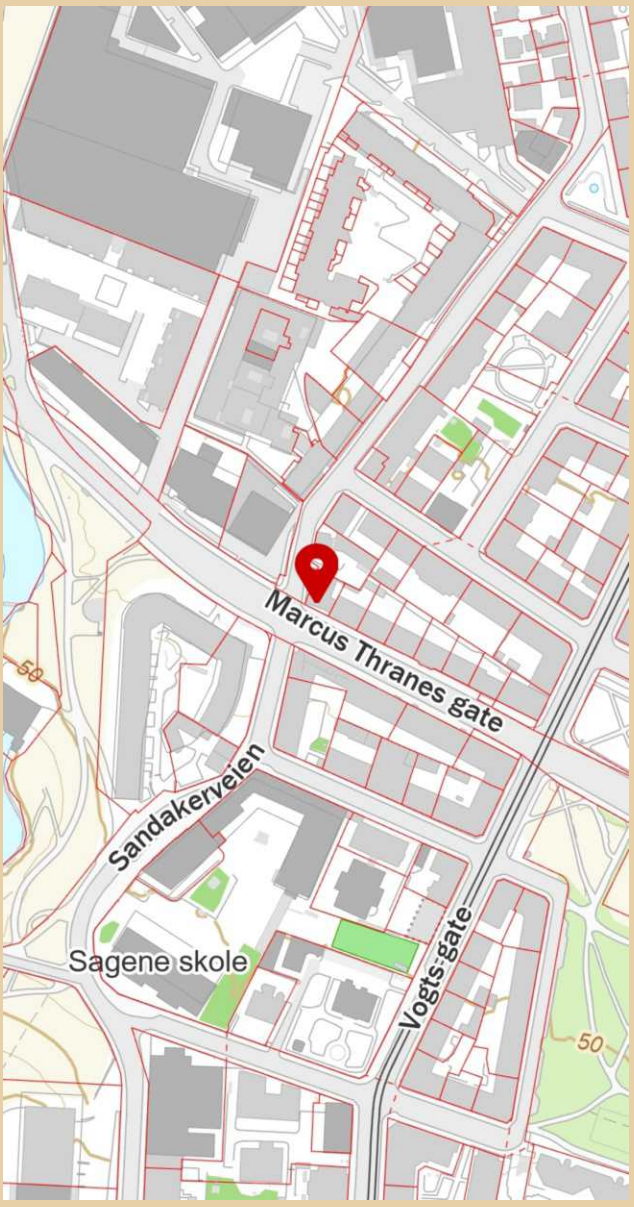
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Marcus Thranes gate 8, 0473 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 160, andelsnr. 4 i MARCUS THRANESGATE 8-20 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260116

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 953 37 037

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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