

# Tilstandsrapport

Marcus Thranes gate 11

Leilighet | Byggeår: 1936 | BRA-i: 19 m<sup>2</sup>

## Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

---

## Spesielt for oppdraget

**Befaringsdato:** 30.04.2026

**Andre begrensninger:** Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

---

## Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

**TG 0:** Ingen avvik.

**TG 1:** Mindre avvik.

**TG 2:** Vesentlige avvik.

**TG 3:** Store eller alvorlige avvik.

**TG IU:** Ikke undersøkt.

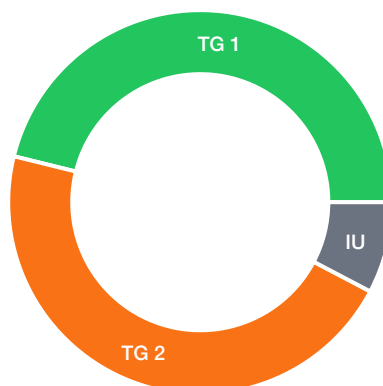
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

## Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

### Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



### TG 2, TG 3 eller IU

#### TG 2 Vesentlige avvik (6)

Ventilasjon, Vannledninger, Avtrekk (Bad - 5. etasje), Sanitærutstyr (Bad - 5. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 5. etasje), Overflater (Bad - 5. etasje)

#### IU Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 5. etasje)

## Vurderinger

### Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.

#### Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2017.

#### Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m<sup>2</sup>.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,20 meter.

#### Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

### Bad - 5. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2015.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

## Bad - 5. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 17 mm.

### Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.  
Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.  
Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flate partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad - 5. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.  
Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.



## Bad - 5. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det ble ikke registrert synlig dreusspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.  
Konsekvens: Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrippmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - 5. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel. ??

### Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.  
Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.
- Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.  
Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørring av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmåling eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 5. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

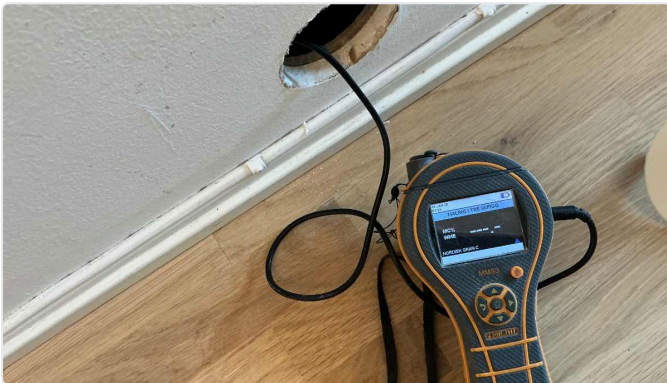
### Måleresultat

Under 6 vektprosent.

Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

### Vurdering av registrerte avvik

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

### Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

### Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke observert avtrekk til det fri.

Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiator.

### Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? **Nei.**

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

### Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

### Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2023	Montert komfyrvakt og skiftet en sikring.

**Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):** **Nei**

Det er fremlagt dokumentasjon på utført elkontroll datert 11.05.2026, utført av IKT-Elektro AS i henhold til NEK 405-2:2020. Det vises til rapporten for nærmere detaljer.

## Arealer

### Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>19 m<sup>2</sup></b>	<b>1 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>3 m<sup>2</sup></b>

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

### Leilighetsbygg (Byggeår: 1936)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	1 m <sup>2</sup>	-	1 m <sup>2</sup>	-
5. etasje	19 m <sup>2</sup>	-	-	19 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
<b>Sum Leilighetsbygg</b>	<b>19 m<sup>2</sup></b>	<b>1 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>3 m<sup>2</sup></b>

Romfordeling	
Kjeller	BRA-e: Bod
5. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, Bad

### Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

## Generell beskrivelse

### Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i murverk og yttertak i oppforet betongdekke.

### Oppvarmingssystem

Boligen har radiator tilknyttet felles varmeanlegg.

Felles varmtvann.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

### Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,51 meter ved stikkprøve i stuen/kjøkken.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges.

Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

### Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge tidligere tilstandsrapport fra 2017.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Pladetopp. Stekeovn.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

### Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

## Tilleggsopplysninger

### Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

#### Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2023	Utskiftning av sikring og montering av komfyrvakt.	Ja

### Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstillers forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

### Byggetegninger

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger datert 14.08.1935

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:

Rom som fremsto som bad under befaring er opprinnelig byggesøkt og godkjent som kjøkken.

Endret bruk av rom eller bygning som avviker fra godkjent bruk kan kreve søknad om bruksendring. Dersom tiltakene ikke godkjennes, kan det bli krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: Marcus Thranes gate 11

Matrikkel: 0301-225/228/0/0

Eierform: Aksje

Aksjenummer: 49

Eier adkomstdokumenter: AS MARCUS THRANES GATE 7, 9 OG 11

Hjemmelshaver: Ida Andreassen

Kunde: Ida Andreassen

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 30.04.2026

Tilstede ved befaring: Theodor Østlie (Sakkyndig), Ida Andreassen (Kunde)

Rapportdato: 13.05.2026

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 02.05.2026 er fremvist.

## Utførende

Foretak

Boligitilstand AS

Org.nr. 831187042

Sakkyndig

Theodor Østlie

Fagskoleingeniør

E-post: post@boligitilstand-as.no



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se [www.norskeboligrapporter.no](http://www.norskeboligrapporter.no).

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tynge lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.

Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**Tilstandsgrad 0:** Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**Tilstandsgrad 1:** 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:** Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**Tilstandsgrad 3:** Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

### **Vilkår for bruk og opphavsrett**

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

**IKT-Elektro AS**

Brobekkveien 114

0582 Oslo

Telefon

22 65 20 00

E-post

post@ikt-elektro.no

Foretaksnummer

987 218 452

# Elkontroll

## GENERELT

**Kontrolldato:** 11.05.2026**Utført iht:** NEK 405-2:2020**Kontrollforetak:** IKT-Elektro AS**Kvalifisert/Sertifisert:** Mikael Henriksen**Boligtype:** Leilighet**Anleggsår:** Ca. 1995-2000**Senere oppgraderinger:**

Nytt bad i 2015, resterende elektrisk anlegg fra 2017.

## OPPDRAUGSGIVER

**Eier/Bruker:** Ida Andreassen**Telefonnr.:** 95146539**Adresse:** Marcus Thranes gate 11**Postnr./Sted:** 0473 / Oslo





## UTBEDRING AV AVVIK

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.










Dine plikter til å holde anlegget vedlike er angitt i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9. Ansvar.









Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift, skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kapittel V.

## KONTROLLPUNKTER

Beskrivelse	Tilstandsgrad
<b>Ingen avvik</b> Ikke behov for tiltak.	TG  0
<b>Mindre avvik</b> Forbedringstiltak eller informasjon.	TG  1
<b>Viktig avvik</b> Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG  2
<b>Alvorlig avvik</b> Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG  3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Punkter:	Tilstandsgrad	Kommentar	Lokasjon
Temperatur ved belastet anlegg	TG  0		-
Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	TG  0		-
Kabelinnføringer	TG  0		-
Jordfeilvern/jordfeilvarsler/ lysbuevern	TG  0		-
Isolasjonsmåling	TG  0		-
Overspenningsvern	TG  0		-
Jording og utjevning - sikringsskap	TG  0		-
Jording og utjevning - installasjon	TG  0		-
Varmegang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger osv.	TG  0		-

Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr.		Se punkt 1 i avvik	Hele leiligheten
Lavvoltagebelysningsanlegg			-
Funksjon av røykvarslere og test			-
Brannslukningsutstyr			-
Skjult varme			-
Lading av elbil			-
Solcelleinstallasjoner			-
Batteriinstallasjoner			-



Punkt 1:

Mangler samsvarserklæring på arbeidet utført i leiligheten. Ingen tegn til jordfeil eller varmegang. Dette må fremvises eller utarbeides for å lukke avvik.

Avvik utbedret:	Dato/signatur:

## INFORMASJONSPUNKTER

Punkt	Kommentar
Komfyrbranner	Dette er en av de vanligste brannårsakene og dersom det er risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av platen anbefales komfyrvakt.
Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon	Eier er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Samsvarserklæring er et verdipapir som må oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter, som f.eks. Boligmappa.
Tildekking av ovner og bruk av forbrukerutstyr	Ved overdekking av elektriske ovner (f.eks. tørking av klær) og annet elektrisk utstyr, utgjør dette en brannfare. Dersom tørketrommel har lofilter så er det viktig at det renses ved jevne mellomrom. Elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Ved bruk av effektrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc. kan dette utgjøre en risiko.
Fare ved bruk av for store lyskilder	Ved bruk av for sterke lyspærer i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for utgjør en brannfare. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette.
Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Dette kan både være brannfeller og snublefeller. Det må <b>ikke</b> benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Det kan være fornuftig å utvide den faste installasjonen med flere stikkontaktuttak hvor dette er i bruk.
Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom	Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det kan også være fare ved bruk av løse ovner vifteovner.
Risiko for TV- og monitorbranner	Flatskjermer med jordet plugg skal ha antennekabel med innbygget transformator (galvanisk skille). Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett.
Behov for overspenningsvern	Det er anbefalt å montere overspenningsvern, dette beskytter hele det elektriske anlegget mot overspenninger som kan oppstå med f.eks. lynnedslag. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende.
Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)	Det anbefales å montere slike vern i anlegget selv om tidligere forskrifter ikke har krevet dette. Jordfeilbrytere løser ut ved jordfeil og minker risikoen for brann og personskader. Lysbuevern løser ut når det oppstår en lysbue, dette minker risikoen for brann og personskader.
Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Anbefalt levetid er 10 år for røykvarslere. Det er viktig med riktig renhold og teste detektorene minst en gang i året. Slukkeapparater bør vendes en gang i året for at se tilstanden på dem. Hvis nålen er på rød, må den byttes ut. Brannslanger må kontrolleres for skade minst en gang i året.

Batteribytte på røykvarslere	Det er nødvendig å kontrollere at røykvarsl(er) eller alarmanlegg fungerer, ved testknapp eller ved røyk eller gass. Hvis det er flere etasjer eller soverom så er det anbefalt med flere røykvarslere. Bør også være røykvarslere ved utsatte steder, som vaskerom og tekniske rom. Røykvarslerne bør sammenkobles slik at alarmen blir oppdaget i god tid.
------------------------------	--



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD  
Støps vei 22  
1456 NESODDTANGEN

Dato: 27.07.2018

Deres ref.: Magnus Linné  
Fjogstad

Vår ref.: 201719012-8  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Åsne Kvalnes

Arkivkode: 531

Byggeplass: SANDAKERVEIEN 11 Eiendom: 225/228/0/0  
Tiltakshaver: AS SANDAKERVEIEN 11, Adresse: c/o Norian Regnskap AS, Postboks  
v/Kristoffer Skappel 1095 Sentrum, 0104 OSLO  
Søker: ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD Adresse: Støps vei 22, 1456  
NESODDTANGEN  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Sandakerveien 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 25.07.2018.

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201719012			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	25.09.2017	1/22
Planer	E03	10.01.2018	3/2
Snitt og fasader	E04	10.01.2018	3/3

### 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/>



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.07.2018 av:

Åsne Kvalnes - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
AS SANDAKERVEIEN 11, v/Kristoffer Skappel, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095  
Sentrum, 0104 OSLO, [post@sandakerveien11.no](mailto:post@sandakerveien11.no)

Sandakeren. 11

Mr. 1050  
1933

Vainingshus

Ummeldelse  
6 Tegninger

NO 1050  
1925

## Expeditions-Dokument

angaaende *Væisingshus*

paa Matr.-No. *11 Sandakerveien*

Indlevert *19 juni 1925*

Attestert

*Dupliert sendt brandchefen*

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

Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-  
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-  
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *19<sup>d</sup> juni 1925*

*A. Skjold*

Opmaalingschefen jr. nr. *636*  
Mott. 22. JUN. 1933

Reg. chefen jr. nr. *Sandakerveien 11*  
mott. 23. JUN. 1933

636/33

Oversendes hr. reguleringschefen.

Grønnene er ikke begjært sammenslått.

Oslo opmålingsvesen 23 juni 1933.

*Skjold*

*B. G. Weng*



Returadres  
avd. ing.

OSLO  
VANN OG KLOAKKVESEN  
JNO 002486 28 JUN 1933  
RØRLEGGERAVD

M/O

Sandakerveien 11  
Oprn.chefens eksp. av 23/6 33

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl.

3.

Sandakerveien er regulert 15,7 m. bred og Marcus Thra-  
nes gate 20,0 m. bred.

Den regulerte reviderte høide på fortåkkanten ut for  
tomtens sydgrense mot Sandakerveien er kote 55,40 og ut for bruk-  
ket hjørne mot samme gate 56,10. Innerkant fortåg ved disse punkter  
er henholdsvis kote 55,49 og kote 56,20.

Høiden på fortåkkanten i Marcus Thranes gate er ut for  
bruket hjørne kote 56,40, 15 m. øst for dette punkt kote 56,62 og  
ut for tomtens østgrense kote 56,04.

Høiden for innerkant fortåg for disse tre punkter er henholdsvis  
kote 56,45, kote 56,74 og kote 56,16.

Oslo reguleringsvesen den 27/6 1933.

*Harald Noh*

*O. Fjell*

Th.St./VH

J.nr. 2486/1933. Matr.nr. 11 Sandakerveien.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen  
i Oslo.

Kjellergulvets høide kan ikke approberes for-  
innen de nødvendige ledninger er inntegnet i planene og  
de nødvendige snitt er vedlagt.

Jeg vil dog ikke undlate med en gang å gjøre  
opmerksom på, at der må søkes dispensasjon fra sundhets-  
forskriftenes § 6.

Når de ovenfor nevnte tegninger innkommer,  
bes saken oversendt hertil til approbasjon av kjellergulvets  
beliggenhet.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 29. juni 1933.

Bygn. chefens  
moi 1- JUL 1933 ✓

*Arne*

*Th. Stenersen*  
Th. Stenersen

Oslo helseråd.  
Oslo, 3/7. 33  
O. H. H. H.

SB/VV.

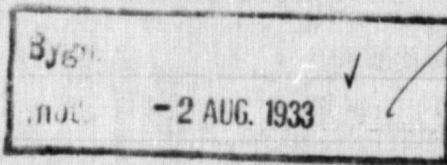
Ad: 11 Sandakerveien, jnr. 718/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 74<sup>1</sup>/<sub>2</sub>, 75 og ikke innvilget efter den foreliggende plan.

Oslo helseråd den 1. august 1933.

Efter bemyndigelse



Alfred Sundt

Bf. 7. Brandchefens utl.

Helserådets, kloakkeserens, reguleringschefens og opplysningschefens meddeles anmeldelsen.

I henk. her til kan anmeldelsen ikke godkjennes de foreliggende tegninger. Forøvrig henvises til av 10/7. 33

Meddelt 4/8-33.



3/8. 33

Alfred Sundt

Bf. 8/11.

Alfred Sundt i avl. tel. 8/11

Oslo 8/8-

Alfred Sundt



4  
Oversendes Oslo Brandstyre.

Bygningen får 5. etasjer med ildfaste trapper, gulver  
ak. Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:  
Ører mrk. rødt I på planene av kjeller og etasjer gjøres ildsikre  
og selvlukkende i overensstemmende med vedlagte forskrifter.  
Innvendige dører mot samtlige trapperum gjøres i alle etasjer  
selvlukkende.  
Gylsåpninger mrk. rødt Y på planene dekkes med ildsikkert glass  
faste jernrammer.  
Ledningsbalkongenes gulver utføres av jernbetong.  
Ledningstaug og slukningsapparater anbringes efter brandchefens  
yermere bestemmelse.  
Kanaler der gjennombyter gulvene må gis yttervanger av minst  
5 cm. stens mur eller 10 cm. betong.  
For søppelforbrenningsanleggene forbeholder man sig å opstille  
de fornödre betingelser når særskilt anmeldelse med detaljerte  
tegninger og beskrivelse foreligger.

Oslo Brandvesen den 11. august 1933.

*B. Fager.*  
for brandchefen

Tilbakesendes herr Bygningschefen.  
Anmeldelsen anbefales som innstillet.

Oslo Brandstyre den 24 august 1933.

For formann

*B. Fager.*

1019  
20 AUG. 1933  
133

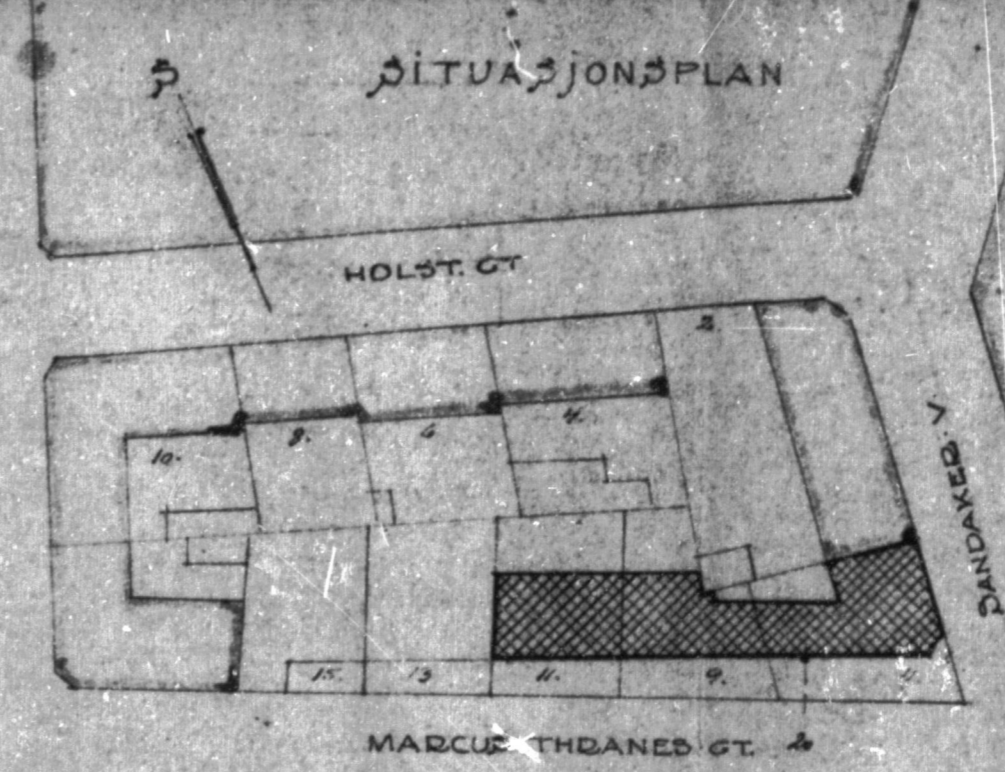
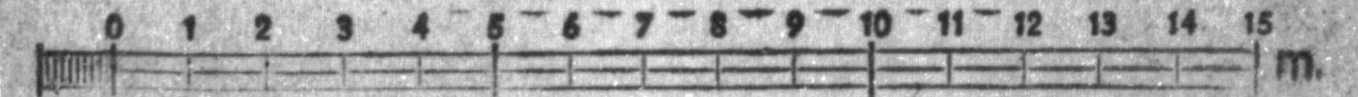
V.  
Oslo helseråd i aut. bl. 12

Oslo 28/8.33

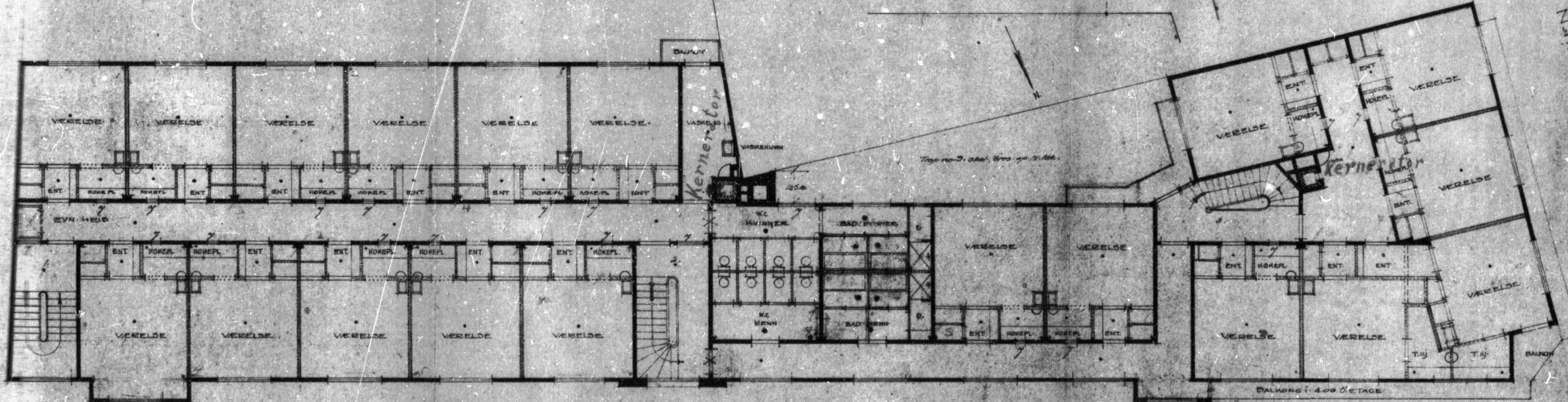
*D. H. Magnus.*

ELHUS  
 1/3 LETBETON  
 TOMTERNE SANDAKER VN NO 11 OG MARCUS THANES GT 9 OG 11.  
 1:100

TEGNING NO 4  
 NEDFOTOGRAFERT 19 X



1050/03  
 14 AUG 1933



10. ELENT LYDST-EFTER KOMP  
 MED-ARKITEKTEN

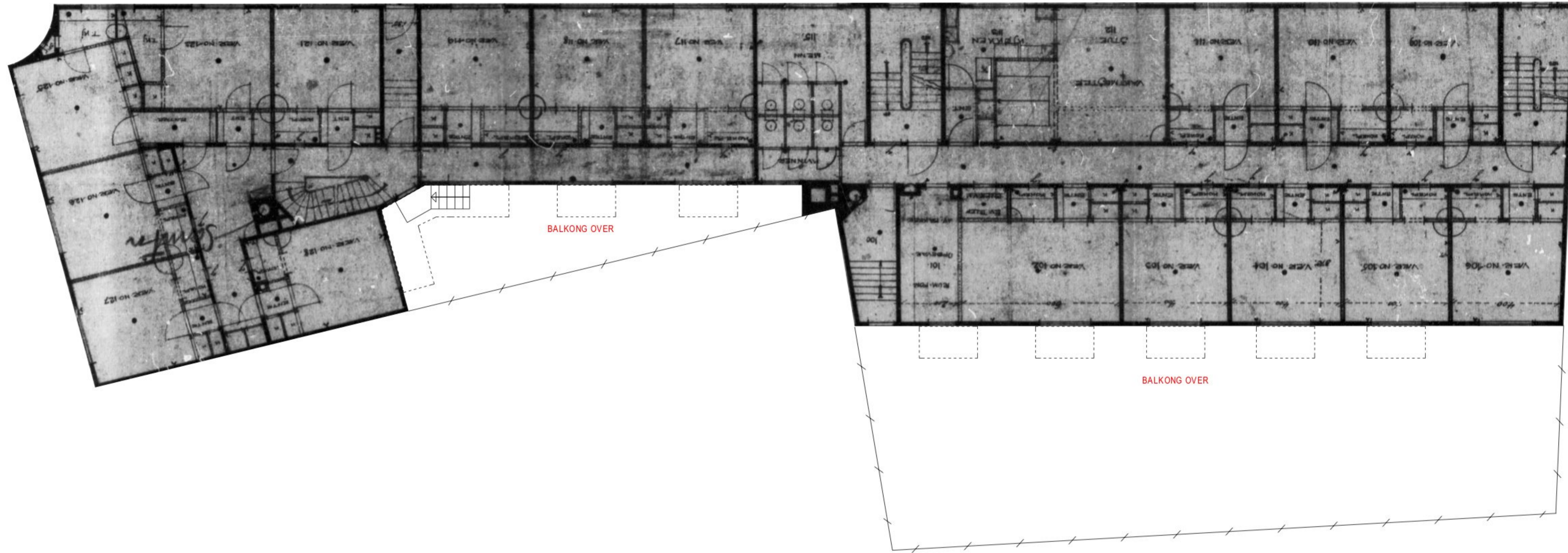
PLAN AV 2. 3. 4. OG 5. ETAGE

MARCUS THANES GATE

**KERNERATOR** AS

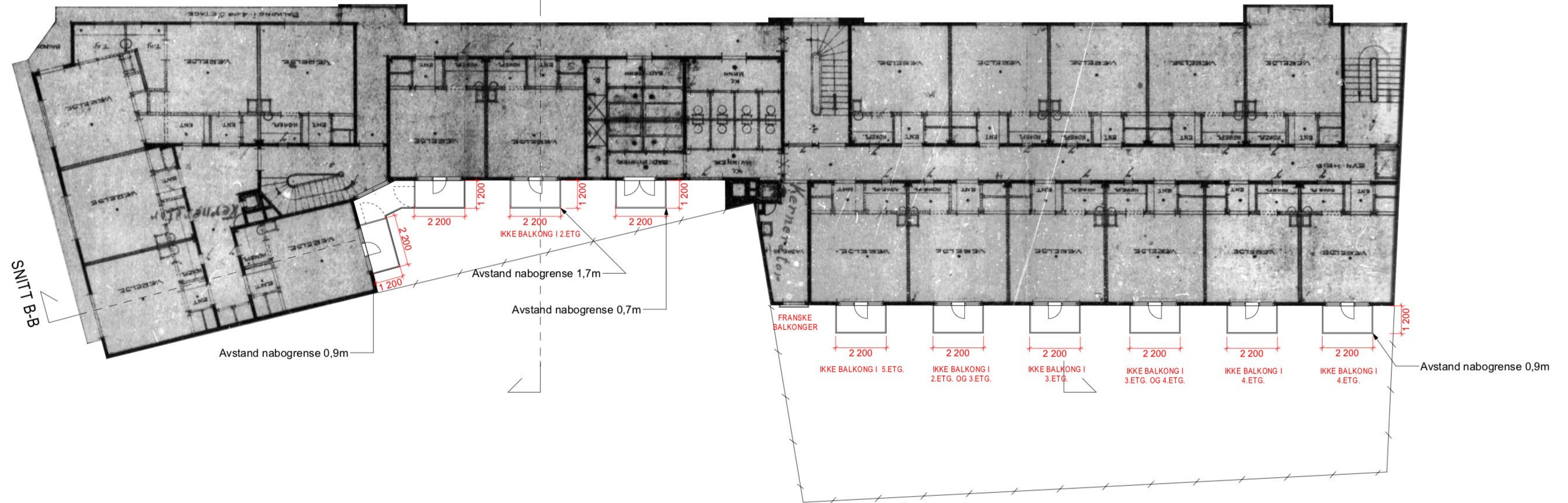
EINAR ENGELESTAD  
 ARKITEKT  
 MNAL  
 OSLO, NAR 1933

OVERORDNET PLAN BALKONGER PLAN 1. ETASJE



SNITT A-A

OVERORDNET PLAN BALKONGER 2. 3. 4. OG 5. ETASJE



**ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD**

SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22  
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821  
e-post: magnu-fj@online.no  
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:
0	25.09.2017	SØKNAD
A	10.01.2018	OMPROSJEKTERING SØKNAD

TEGNING:	KONTR.:
MFJ	MFJ
MFJ	MFJ

PROSJEKT:
<b>OPPFØRING AV BALKONGER - SANDAKERVEIEN 11</b>

TEGNING:
<b>NYE PLANER</b>

GNR./BNR.:  
**225/228**

TILTAKSHAVER:  
**AS SANDAKERVEIEN 11**

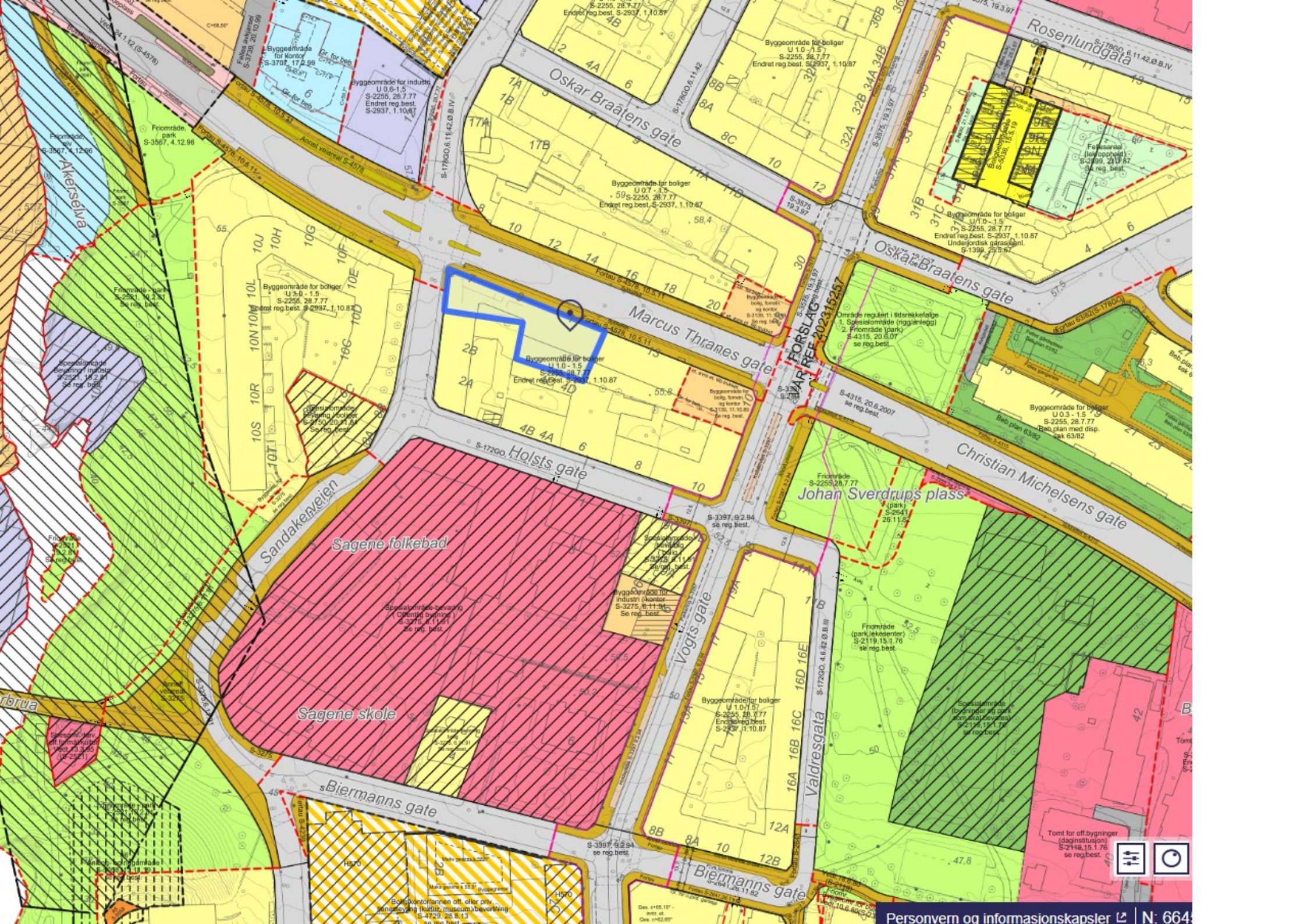
PROSJEKTKODE:  
**2017-15 SAN11**

REV. DATO:  
**10.01.2018**

MALESTOKK:  
**1:100 (A1)**

TEGNINGSNUMMER:  
**E03**

INDEX:  
**A**





Oslo

## S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

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

*Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).*

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)****REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)****FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

## Husordensregler

### 1. ANSVAR

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

### 2. SIKKERHET

A. Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukkingsapparater og brannvarslere.

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

C. Alle fellesarealer skal holdes røykfrie.

### 3. RO & ORDEN

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

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

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

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

### 4. FELLESAREALER

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

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

### 5. DYREHOLD

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

B. Styret gir ikke tillatelse uten dokumenterte medisinske grunner

## 6. MISLIGHOLD OG KLAGER

A. Klager på overtredelse av husordensregler skal sendes skriftlig til styret. Bruk [post@sandakerveien11.no](mailto:post@sandakerveien11.no) eller send klage pr post til forretningsfører.

## 7. BRUKSOVERLATING (utleie/utlån)

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

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

## 8. SALG

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

## 9. OPPUSSING OG BYGGING

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

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

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

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

E. Oppussing av bad må søkes styret, FØR ARBEIDET BEGYNNER. Det søkes til [post@sandakerveien11.no](mailto:post@sandakerveien11.no) eller pr post til forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

---

## 1. Innledende bestemmelser

### 1. Selskapets firma og formål

Selskapets navn er «AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11».

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

### 2. Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

### 3. Diskriminering

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

## 2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

### 1. Aksjer

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

Kun fysiske personer kan være aksjonær i selskapet, og ingen aksjonær kan eie mer enn 1 aksje.

Dette gjelder også hvis ytterligere aksjer erverves ved arv, gave eller skifteoppgjør.

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

### 2. Eierskifte

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

### **3. Utøvelse av boretten**

#### **1. Aksjeeierens rett til bruk**

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

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

#### **2. Overlating av bruk til andre**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Bruksrett og vedlikehold**

### **1. Aksjeeierens bruk**

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

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

### **2. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

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

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

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

### **3. Selskapets vedlikeholdsplikt**

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

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

### **4. Bygningsmessige arbeider**

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

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

## 5. Balkonger

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

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

## 6. Bad i fellesarealer

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

- Brukeren vil ikke røyke innendørs i fellesarealene, heller ikke på badene. Dette gir lukt både på bad og i tilstøtende leiligheter.
- Brukeren skal ikke på noe tidspunkt la husdyr oppholde seg på bad i fellesarealene.
- Brukeren skal holde badet ryddig og rent. Det er lov å ha noen få personlige eiendeler på badet, men dette skal fjernes om det er til sjenanse for andre brukere.
- Brukeren plikter å melde fra om feil/mangler ved badet uten opphold.
- Brukeren skal selv betale for reparasjoner og vedlikehold som følge av uvettig bruk
- Brukeren skal ikke gi uvedkommende tilgang til badene.
- Det skal ikke på noe tidspunkt nytes rusmidler på badet, verken av aksjonær eller dennes gjester.
- Det er ikke lov å kopiere nøkkelen selv

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

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

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

## **7. Felleskostnader**

### **1. Fordeling og inndriving**

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

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

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

### **2. Panterett**

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

## **8. Mislighold**

### **1. Salgsplåegg**

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

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

### **2. Fravikelse**

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

## **9. Generalforsamling og styre**

### **1. Generalforsamlingen**

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

### **2. Deltakelse på generalforsamlingen**

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

### **3. Fullmektiger og rådgivere**

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

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

### **4. Habilitet**

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

### **5. Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

## 6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

## 7. Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir en stemme.

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

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

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

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

## 8. Styremedlemmer

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

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

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

## 9. Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

## **10. Styrets saksbehandling**

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

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

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

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

## **11. Forretningsfører**

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

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

## **12. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører**

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

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

## **10. Revisjon**

### **1. Revisjon**

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

# AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11

Protokoll for ordinær generalforsamling 27.06.2024

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

## Sak 1: Konstituering

### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

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

**Mot:** 0 stemmer

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

## Sak 3: Regnskap

### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

## Sak 4: Personvalg

**Styremedlem (2 år)** (2 posisjoner)

Wael Jaohar 1. valg - enstemmig valgt

Natasha Irene Nescio 2. valg - enstemmig valgt

**Varamedlem (1 år)**

Julia Larsen enstemmig valgt

## Sak 5: Styrehonorar

**Styrehonorar - Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 165.000

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

# Ordinær generalforsamling 27.06.2024 protokoll.pdf

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

Identifikasjon

 Jaohar, Wael Monzer  
Karimi

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G

# AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 31.01.2023

21 av 100 mulige stemmegivere var representert.  
16 deltok digitalt, 5 var representert ved fullmakt.

## Sak 1: Konstituering

### Styrets forslag - Vedtatt med 20 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 20

## Sak 2: Låneopptak, endring av betalingsvilkår og lavere felleskostnader

Grunnet høye renter er det ønskelig å øke nedbetalingstiden til eksisterende lån. Av samme grunn er det ønskelig med en periodes avdragsfrihet for å bygge opp kapital i selskapet for vedlikehold.

I løpet av det siste året har det blitt behov for flere rehabiliterings-kostnader som det ikke var tatt høyde for, blant annet utbedring av rørledning i gaten. Det er også nødvendig med investering i individuell strømmåling og ventilasjon i fellesarealene.

Styret ser det som nødvendig å installere små branntavler i alle etasjer for å kunne nullstille brannalarmer. Dette blir gjennomført dersom kostnaden ikke overgår nytteverdien (styret vurderer pris før evt innkjøp).

### REDUKSJON AV FELLESKOSTNADER

Dagens nivå av felleskostnader er lagt opp for å spare penger til nødvendige tiltak og spare opp penger i tilfelle uforutsette utgifter. Med låneopptak har vi råd til disse tiltakene uten å spare og vil ha nok penger på konto til å redusere sparing. Dette kombinert med noe utsatt betalingstid på lån, og en periodes avdragsfrihet, gir mulighet for å sette ned felleskostnadene.

I første omgang setter vi ned felleskostnadene med ca 1000kr (eksempel fra 20kvm-leil) dersom tiltaket som foreslått blir godkjent.

### Styrets forslag - Vedtatt med 20 stemmer

"Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp ytterligere lån kr. 2.000.000 til

finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Eksisterende lån skal om mulig slås sammen med dette nye lånet. Dersom det er mulig skal løpetiden økes til 30 år og dersom det er mulig skal lånet ha opp til 12 måneders avdragsfrihet. "

Totalt antall stemmer: 20

### **Sak 3: endring av vedtektenes punkt 8, antall styremedlemmer**

Vi ønsker flere medlemmer i styret for bedre å kunne drive styrearbeid og informasjonsarbeid for aksjonærene.

Styret foreslår å endre dagens tekst:

"Selskapet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer inkludert styreleder.

Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha 1 varamedlem som velges for 1 år."

Styret foreslår å endre vedtektene slik at selskapet skal ha totalt fire medlemmer i stedet for tre.

#### **Styrets forslag - Vedtatt med 20 stemmer**

Vedtektenes paragraf 8 skal endres slik at den begynner med "Selskapet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer inkludert styreleder..."

Totalt antall stemmer: 20

### **Sak 4: valg av 1 styremedlem**

Lagt frem av styret

Styret har snakket med flere kandidater siden siste generalforsamling og innstiller på Anders Lærum Espeseth som nytt styremedlem. Han har egnet erfaring og ønsker å bidra som styremedlem. Han bor også på eiendommen.

#### **Styremedlem (2 år)**

Anders Lærum Espeseth **Valgt**

Totalt antall stemmer: 19

# Ekstraordinær generalforsamling 31.01.2023 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Mikkelsen, Ina Fønnes

2023-02-01

Skappel, Kristoffer G

2023-01-31

Identifikasjon



Mikkelsen, Ina Fønnes

Identifikasjon



Skappel, Kristoffer G

Emera No2 AS  
Henrik Ibsens gate 40  
0255OSLO

**Deres ref.:** 01260103  
**Vår ref.:** 148-1-049/9703  
**Dato:** 27.04.2026

## EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

### EIENDOMMEN

<b>Boligselskap:</b>	<b>XLEDGER AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11</b>
Organisasjonsnummer:	919782552
Gårds- og bruksnummer:	225 / 228
Leilighetsnummer:	049
Adresse:	Marcus Thranes Gate 11, 0473 OSLO
Eier/medeier:	Andreassen, Ida

### ADKOMSTDOKUMENTER/BESITTELSE

**AKSJE 49 PÅLYDENDE KR. 1200 --- AKSJETRANSPORT (EIERSKIFTE) OG PANTENOTERING  
SKJER PÅ BAKGRUNN AV AKSJEEIERBOKEN OG VED MELDING TIL FORRETNINGSFØRER ---**

## FELLESKOSTNADER

Renhold	136.00
Strøm, varme og varmtvann	1 249.95
Kabel-TV/Internett	364.00
Felleskostnader	1 761.90
<b>Felleskostnader Månedlig:</b>	<b>kr. 3 511.85</b>

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

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

## FELLESGJELD

<b>Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:</b>	<b>kr. 248 374.00</b>
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 10 309.00

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken 332
Lånummer:	94927115357
Rest lånebeløp:	26 178 783.00
Innfrielsesdato:	01.12.2056
Rente type:	6.20%

## ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken 332
Lånummer:	94927115357
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.20%, Flytende rente
<b>Restsaldo:</b>	<b>kr 248 374.00</b>
Innfrielseslån:	01.12.2056

## PRAKTISK INFORMASJON

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

## EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

## RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 27.04.2026:	kr. 0.00
--	----------

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

## GEBYRER

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

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

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

## KONTAKTINFORMASJON

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

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

## FORBEHOLD

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

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

## VEDLEGG

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

## EIERSKIFTEPROSESSEN

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

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11  
2024**

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

Alle beløp i NOK

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

## Balanse

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

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

# Balanse

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

Note	2024	2023
------	------	------

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

Kristoffer Gregersen Skappel  
Styrets leder

Natasha Irene Nescio  
Styremedlem

Julia Larsen  
Styremedlem

Anders Lærum Espeseth  
Styremedlem

Wael Jaohar  
Styremedlem

## **Noter til årsregnskapet**

### **Regnskapsprinsipper**

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

### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**

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

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

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

### **Varige driftsmidler**

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

### **Fordringer**

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

### **Inntekter**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **Lønn**

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

Antall årsverk: 0

## Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

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

## Note 2 Lønnskostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrehonorar	165 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	23 265	22 560
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>188 265</b>	<b>182 560</b>

## Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	<b>2024</b>
Andre driftskostnader eiendom	13 363
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>13 363</b>

Reparasjon og vedlikehold

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

Eksterne tjenester

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

## Andre kostnader

2024

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

## Note 4 Anleggsmiddel

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

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

## Note 5 Drift- og bundne midler

2024

Driftskonto	686 256
Skattetrekkskonto	-2
<b>Saldo per 31.12.</b>	<b>686 254</b>

Bundne midler:

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

## Note 6 Negativ egenkapital

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

Selskapet har 100 aksjer på kr. 1 200.

Egenkapitalen i selskapet er negativ.

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

## Note 7 Langsiktig gjeld

2024

Opprinnelig lånesum	23 350 000
Restlån per 01.01.	23 350 000
Nedbetalt i år	19 894
<b>Restsaldo per 31.12.</b>	<b>23 330 106</b>

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

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

**Note 8 Pantstillelse**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	<b>2024</b>
Borettsinnskudd	0
Pantelån	23 330 106
<b>Totalt</b>	<b>23 330 106</b>

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

	<b>2024</b>
Bygninger	376 710
Tomt	0
<b>Totalt</b>	<b>376 710</b>

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

Navn

Larsen, Julia

Dato

2025-07-01

Navn

Espeseth, Anders Lærum

Dato

2025-07-01

Identifikasjon

 **bankID** Larsen, Julia

Identifikasjon

 **bankID** Espeseth, Anders Lærum

Navn

Jaohar, Wael Monzer Karimi

Dato

2025-07-01


Navn

Skappel, Kristoffer G

Dato

2025-06-28

Identifikasjon

 **bankID** Jaohar, Wael Monzer Karimi

Identifikasjon

 **bankID** Skappel, Kristoffer G

Navn

Nescio, Natasha Irene

Dato

2025-06-28

Identifikasjon

 **bankID** Nescio, Natasha Irene