

TORSHOV | TOPPEN | FANTASTISK UTSIKT

Marcus Thranes gate 11

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 200 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

19/20 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

14 373,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOTALPRIS

3 462 747,-

EIEFORM

Aksje

FELLESKOSTNADER

3 512,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

0

FELLESGJELD

Kr 248 374,-

ETASJE

5

FELLESFORMUE

10 309,-

BYGGEÅR

1936

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505



Lækker 1R toppleilighet med solrik balkong | A-konto varme og v.vann inkl. | Attraktivt på Torshov | Lave omkostninger

Velkommen til Marcus Thranes gate 11.

Boligen ligger høyt og fritt til i 5. etasje, med utgang til en hyggelig balkong med plass til en sittegruppe. Beliggenheten er sentral på Torshov, et trivelig område avskjernet fra trafikkstøy med Akerselva som nabo. Her bor du med kort vei til servicetilbud, parker og et svært godt kollektivtilbud. Oppvarming via radiatorer fra fellesanlegget og kabel-TV/internett er inkludert i felleskostnadene, noe som gir forutsigbare og lave månedlige kostnader. Leiligheten har tilgang til fellesvaskeri og en ekstern bod i kjelleren for ekstra lagring.

- Fresh og lys 1-roms toppleilighet
- Solrik balkong med fin utsikt
- Perfekt førstegangskjøp
- Lave omkostninger og ingen forkjøpsrett
- Akerselva som nabo og nært alt Torshov og Løkka har å by på















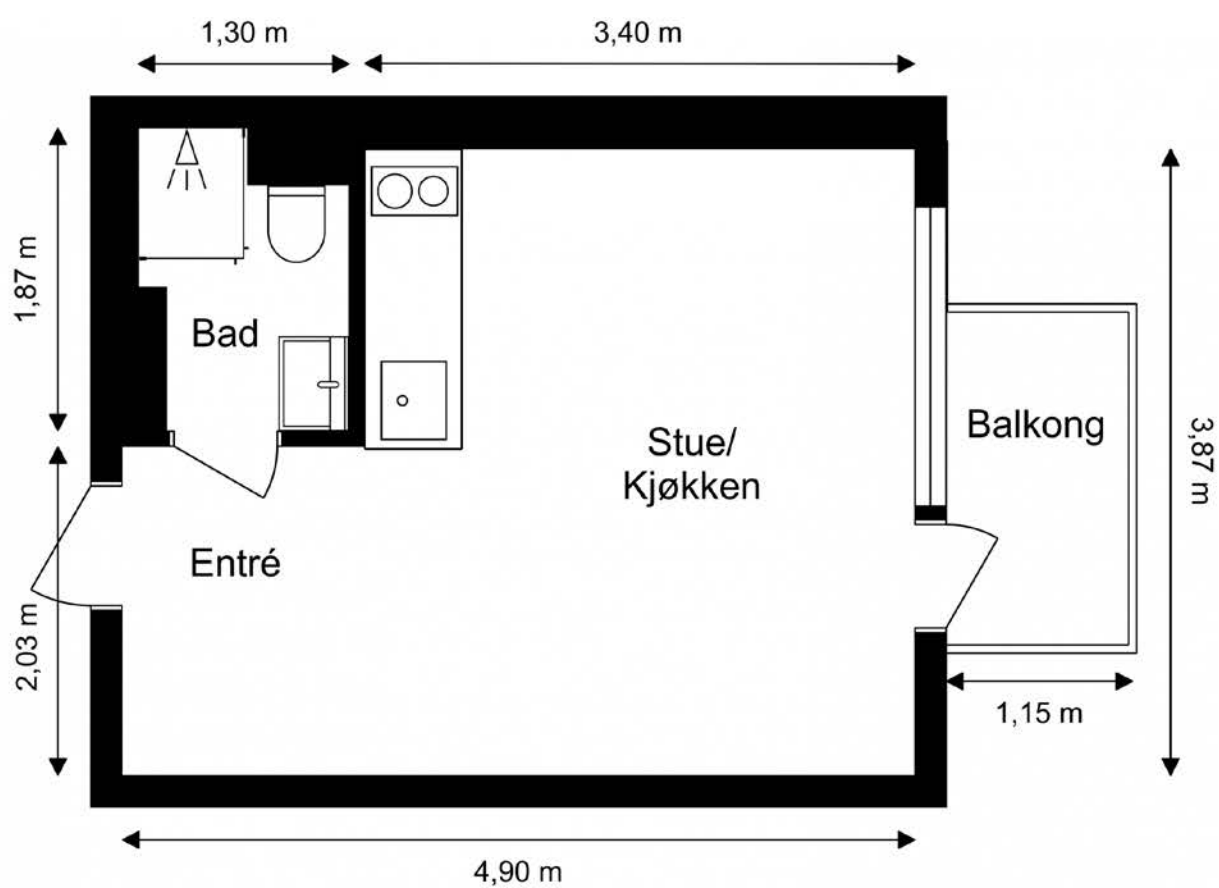






Plantegning





Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

MARCUS THRANES GATE 11

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 200 000

Omkostning kjøper

3 200 000,00 (Prisantydning)

248 374 (Andel av fellesgjeld)

3 448 374 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Aksjelagets flyttegebyr)

4 143 (Notering av pant per notering)

9 930 (Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter)

14 373 (Omkostninger totalt)

3 462 747 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 462 747

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 512,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Total husleie er på kr 3 511,85 per måned. Dette inkluderer renhold, strøm, varme, varmtvann og kabel-TV/internett.

Husleien er fordelt slik:

- Renhold: kr 136,-
- Strøm, varme og varmtvann: kr 1 249,95
- Kabel-TV/Internett: kr 364,-
- Felleskostnader: kr 1 761,90

Selskapets lån har flytende rente, og endringer i rentenivået kan påvirke størrelsen på de månedlige kostnadene.

Fellesgjeld

Kr 248 374 pr. 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Aksjeselskapet har følgende lån og vilkår:

Bank: Handelsbanken 332

Lånummer: 94927115357

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 27.04.2026: kr 26 178 783,-

Andel av saldo: kr 248 374,-

Innfrielsesdato: 01.12.2056

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,20%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på selskapets lån.

Sikringsordning

Boligaksjeselskapet er ikke medlem av en sikringsordning. 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 beslattes gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: En kostnad for Kabel-TV/ Internett på kr 364,- per måned er inkludert i felleskostnadene. Det er nevnt at det i 2015 ble installert nytt internett-/kabel-TV-anlegg og coax-kabler fra GET.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 10 309 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 695 731 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 782 924 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Torshov, med umiddelbar nærhet til Grünerløkka. Her bor

du med kort gangavstand til handlegater, hyggelige kafeer, et bredt servicetilbud og flere flotte parker og grøntområder. Blant disse finner du Myraløkka, en romslig park langs Akerselva med vakker utsikt mot byen, fjorden og Ekebergåsen.

Grünerløkka ligger bare en kort spasertur unna og byr på et rikt utvalg av barer, restauranter og kaféer. Følger du Akerselva sørover, kommer du til Mathallen og Vulkan-området, som tilbyr et variert utvalg av spisesteder og utesteder. For rolige turer anbefales elvepromenaden nordover mot Nydalen, Frysja og videre til Maridalsvannet. I tillegg er det kort vei til Grefsenkollen med gode turmuligheter året rundt, samt alpinanlegg vinterstid.

Området har gode aktivitetstilbud med blant annet Lilleborgbanen, som tilbyr fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf. Torshovparken gir mulighet for aking om vinteren og aktiviteter som sandvolleyball og basketball om sommeren.

Med trikk når du raskt både BI i Nydalen og Storo Storsenter, som har et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kino.

Dagligvaretilbudet er svært godt, med blant annet Rema 1000 på Torshov Torg like i nærheten, samt Bunnpris og Joker innen få minutters gange. Nærområdet byr også på spesialforretninger som Strøm-Larsen, samt flere hyggelige kaféer og restauranter. På Torshov finner du også Trikkehallen med teater og uteservering om sommeren, samt Ringnes Park med Ringen kino. For trening er det flere alternativer i nærheten, inkludert SATS og Myrens Sportssenter med blant annet klatresenter og squash.

Parkering

Boligaksjeselskapet disponerer ikke egne parkeringsplasser. Parkering skjer etter gjeldende bestemmelser for gateparkering. Det er beboerparkering

tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksiparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Aksjelagets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1933. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest.

Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 27.07.2018.

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og dagens planløsning:

- Kjøkkenet er flyttet til åpen løsning med stue. Det er laget et bad der kjøkkenet sto tidligere.
- Et udefinert rom (antagelig bod) er åpnet og innlemmet i stuen.*

På generelt grunnlag er ikke endring fra hoveddel til hoveddel en søknadspliktig bruksendring.

*Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring. Kjøper overtar ansvar, herunder kommunens krav om tilbakeføring til opprinnelig stand.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue/kjøkken og bad (rommet er byggemeldt som kjøkken).

Balkong på ca. 3 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1 m².

Areal

BRA - i: 19 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 20 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 1 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 19 m² Stue/kjøkken, Bad

TBA fordelt på etasje

5. etasje

3 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Standard

En arealeffektiv leilighet i 5. etasje med en praktisk, åpen romløsning og egen balkong. Boligen har parkett på gulvet og vinduer fra 2017.

Entré:

Fra en felles trappeoppgang kommer du inn i en entré med plass til yttertøy i en garderobeløsning med speilfronter. Herfra er det tilgang til badet og hovedrommet.

Stue:

Hovedrommet er åpent og kombinerer stue og kjøkken. Rommet har plass til en sofagruppe og en liten spiseplass. Store vindusflater og en balkongdør fra 2017 slipper inn lys og gir utsikt over nærområdets tak.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen fra 2017 har glatte fronter og en benkeplate i laminat. Den er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, og en kullfilterventilator over kokesonen. En komfyrvakt ble montert i 2023.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en balkong på cirka 3 m². Her er det plass til en liten sittegruppe.

Bad:

Badet ble ifølge eier pusset opp i 2015 og har flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Innredningen består av servant, klosett og dusj på gulv.

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Sparklede/pussede og malte overflater. Fliser på

bad.

Himling: Sparklede/pussede og malte overflater. Slette overflater på bad.

Lagring:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i felles kjeller. I tillegg er det en garderobeløsning med speilfronter i entréen.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Boligtilstand AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringer og komfyrvakt

Firmanavn: Boligelektrikeren

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

Ja.

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

Ja.

Sopp i andre leiligheter pga fukt fra murvegg der møbler har stått inntil yttervegg.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget:

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): Ja

Det mangler samsvarserklæring på arbeider utført etter 1.1.1999. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.05.2026.

Bygning:

Leilighet i bygård oppført i 1936. Yttervegger i murverk. Grunnmur i betong.

Tak:

Yttertak i oppforet betongdekke.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2017.

Balkong/terrasse:

Balkong i metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Synlige avløpsrør er i plast. Sluket på badet er i plast. Boligen har felles varmtvann. Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør er plassert internt i boligen.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeåret. Badet har naturlig oppdriftsventilasjon med luftespalte under døren for tilluft. Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke observert avtrekk til det fri.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, samt varmekabler på bad. Det ble montert komfyrvakt i 2023.

Elektrisk anlegg: Sikringer av jordfeilautomater. 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.

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert

- Ukjent

Løses sikringene ofte ut

- Nei

Har det vært brann, branntilløp 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: 2023,

Arbeidsbeskrivelse: 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)

- Ja

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad - Overflater | Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. 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. 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.

- Bad - Sluk og tettesjikt/membran | Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekrefte, 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.

- Bad - Sanitærutstyr | Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. 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.

- Bad - Avtrekk | Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. 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. 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.

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

- Ventilasjon | Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. 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. 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. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner | 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.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Marcus Thranes gate 11, 0473 OSLO

Gnr. 225, bnr. 228, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 49 i As Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11 (tidligere Sandakerveien 11) med orgnr. 919782552

Selger

Ida Andreassen

Aksjeselskap

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

Organisasjonsnummer: 919782552

Andelsnummer: 49

AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 er et boligaksjeselskap som består av 100 boliger. Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig. Forretningsfører er NORIAN Regnskap AS. Selskapets hjemmeside er <http://www.sandakerveien11.no/>.

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

Kjekt å vite:

- Selskapet har felles vaskerom med maskiner som ble renoveret i 2018.
- Det er bad i fellesarealer som aksjonærer kan få bruksrett til. Maks to boliger skal ha tilgang til hvert bad.
- Det er felles renhold av fellesarealer.
- Det er ikke tillatt å grille eller røyke på balkongen.
- Pyntebelysning på balkong er kun tillatt i desember. Det er kun lov med ensfargede hvite lys og de skal ikke blinke
- Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00.
- Fasadeendringer som utskifting av vinduer/ytterdører eller oppsetting av markiser krever forhåndsgodkjenning fra styret.

- Oppussing av bad må søkes styret før arbeidet starter.

Aksjeselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 86166805

Husdyr: Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret. Styret gir ikke tillatelse uten dokumenterte medisinske grunner.

Forkjøpsrett: Boligaksjeselskapet har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning: Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Forretningsfører kan godkjenne på vegne av styret.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av protokoll fra generalforsamling. Dette kan interessenter få oversendt.

I protokoll fra ordinær generalforsamling 27.06.2024 ble regnskapet godkjent og det ble vedtatt at resultatet skulle overføres til egenkapital. I en ekstraordinær generalforsamling 31.01.2023 ble det nevnt at det var et ønske om å bygge opp kapital i selskapet for vedlikehold.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

Ikke angitt

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, samt varmekabler på bad.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-2255, «Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», vedtatt 28.07.1977. Denne planen er helt eller delvis opphevet av «Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn», vedtatt 23.09.2015.

For reguleringsplan S-2255 gjelder blant annet følgende bestemmelse fra en senere endring (S-2937): «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.»

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

225/228:

20.12.1923 - Dokumentnr: 993762 - Bestemmelse om bebyggelse ang skur

27.01.1936 - Dokumentnr: 400692 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.05.1964 - Dokumentnr: 506389 - Obligasjon
Beløp: NOK 40 000

23.09.1969 - Dokumentnr: 517523 - Obligasjon
Beløp: NOK 20 000

05.12.2023 - Dokumentnr: 1364137 - Pantedokument
Beløp: NOK 25 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

02.09.2025 - Dokumentnr: 1031081 - Pantedokument
Beløp: NOK 1 500 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Aksjelaget har vedtektsfestet pant i aksjen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Alle bruksoverlating skal meldes til styret før boligen tas i bruk av bruksoverlater. Det skal meldes om startdato, sluttdato og hvem som leier, med kontaktinformasjon. Endringer skal meldes til styret. Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet.

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Leiligheten ligger i 5. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligaksjeselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av

de øvrige aksjeeiere.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Ved overdragelse av aksjeleiligheter er det som hovedregel kjøpsloven som regulerer handelen. I dette tilfellet vil likevel reglene i avhendingsloven benyttes så langt de passer.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 03.05.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart datert 28.07.1977
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner
adrian.stokstad@emera.no
Tlf: 469 10 410

Ansvarlig megler

Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner
adrian.stokstad@emera.no
Tlf: 469 10 410

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

13.05.2026

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Samarbeidspartnere og

MARCUS THRANES GATE 11

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260103	
Selger 1 navn	
Ida Andreassen	
Gateadresse	
Marcus Thranes gate 11	
Poststed	Postnr
OSLO	0473
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	48
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 01260103

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

Initialer selger: IA

2

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sopp i andre leiligheter pga fukt fra murvegg der møbler har stått inntil yttervegg.

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Elisabeth Aursland Andreassen	95ee1816c777aad290b30 2171da0f8ad4ae1de86	02.05.2026 08:18:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260103

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

Tilstandsrapport

Marcus Thranes gate 11

Leilighet | Byggeår: 1936 | BRA-i: 19 m²



Boligtilstand AS | Befaringsdato: 30.04.2026
Marcus Thranes gate 11 | Matrikkel: 0301-225/228/0/0 | Referanse: 2026-0636

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.

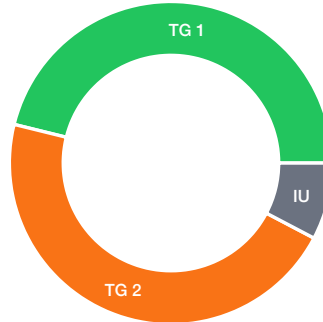
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

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 punkteringer 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 punkteringer 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 m².

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 dørstokken 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 - flater 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, renselighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/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 befarig.



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 drencspalte 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, avdryppmerker 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 luftmålinger 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, branntilløp 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
20 m²	19 m²	1 m²	-	3 m²

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 ²	-	1 m ²	-
5. etasje	19 m ²	-	-	19 m ²	3 m ²
Sum Leilighetsbygg	19 m²	1 m²	-	20 m²	3 m²

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: Platetopp. Stekeovn.

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

Tilhørende arealer

En eksternt 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

Boligtilstand AS

Org.nr. 831187042

 Norske
Boligrapporter

Sakkyndig

Theodor Østlie

Fagskoleingeniør

E-post: post@boligtilstand-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.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringsstidspunktet. 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 befarings, 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 befaringsen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringsen.

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 befaringsstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringsstidspunktet, 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.

OPPDRAKSGIVER

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 tilfredsstillir sikkerhetskravene i kapittel V.

KONTROLLPUNKTER

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik 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 kabeltvernsnitt	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, plugg 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			-

AVVIK

TG
1

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 skjerm er beregnet for utgjør en brannfare. Høy temperatur og svidde lampeskjerm kan være et tegn på dette.
Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Dette kan både være brannfeller og snublefeller. Det må ikke 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)e 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
Arkivkode: 531

Deres ref.: Magnus Linné Fjogstad Vår ref.: 201719012-8
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh.: Åsne Kvalnes

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 byggt teknisk 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

Sandakeren. 11

7. Mr. 1050 /
1933

Vainingshus

Ommelede
6 Tegninger

NO 1050
1933

Expeditions-Dokument

angaaende *Vallingstus*

paa Matr.-No. *11 Sandakerveien*

Indlevert *19 juni 1933*

Attestert
Duplikaat 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^{de} juni 1933*

A. Hilland

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

Reg. chefen jr. nr. *Dau. Sak. nr. 11*
mott. 23 JUN. 1933

636/33

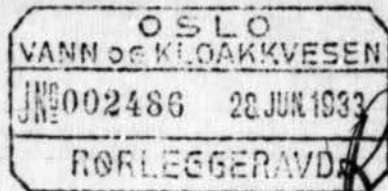
Oversendes hr. reguleringschefen.
Grænne er ikke begjært sammenslått.
Oslo opmålingsvesen 23 juni 1933.

M. Jacobsen

B. W. Wang



Kalunners
avd. ing.



M/O

Sandakerveien 11
Opr. 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 Thranes gate 20,0 m. bred.

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

Høiden på fortågekanten i Marcus Thranes gate er ut for brukket 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 Nak

O. F. Jeli

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 oppmerksom på, at der må søkes dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

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

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

Oslo vann- og kloakkvesen

3
Oversender Oslo helseråd.
Oslo, 3/7. 33
O. M. M. M.

SB/VW.

Ad: 11 Sandakerveien, jnr. 718/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 74¹, 75 og ikke innvilget efter den foreliggende plan.

Oslo helseråd den 1. august 1933.

Efter bemyndigelse

Bj 67
- 2 AUG. 1933

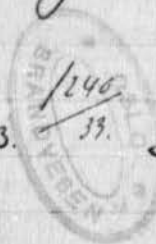
Alfred Sundal

Bt. 7. Brandchefens utt.

Helseråds, kloakkeserens, reguleringslovens og andre påtegninger meddeles anmelderen.

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 Sundal

Bt. 8/11.

Alfred Sundal i aut. tel. 8/11

Oslo 8/8-

Alfred Sundal

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.
Ønndige dører mot samtlige trapperum gjøres i alle etasjer
selvlukkende.

Øysåpninger mrk. rødt Y på planene dekkes med ildsikkert glass
i faste jernrammer.

Øedningsbalkongenes gulver utføres av jernbetong.

Øedningstaug og slukningsapparater anbringes efter brandchefens
Øermere bestemmelse.

Øanaler der gjennombyter gulvene må gis yttervanger av minst
Østens mur eller 10 cm. betong.

Øfor søppelforbrenningsanleggene forbeholder man sig å opstille
Øde fornødre betingelser når særskilt anmeldelse med detaljerte
Øtegninger og beskrivelse foreligger.

Oslo Brandvesen den 11. august 1933.

B. Fagen.
for brandchefen

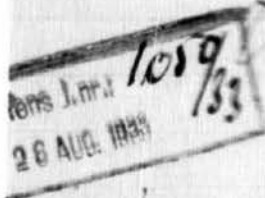
Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som innstillet.

Oslo Brandstyre den 24 august 1933.

Ør formann

B. Fagen.



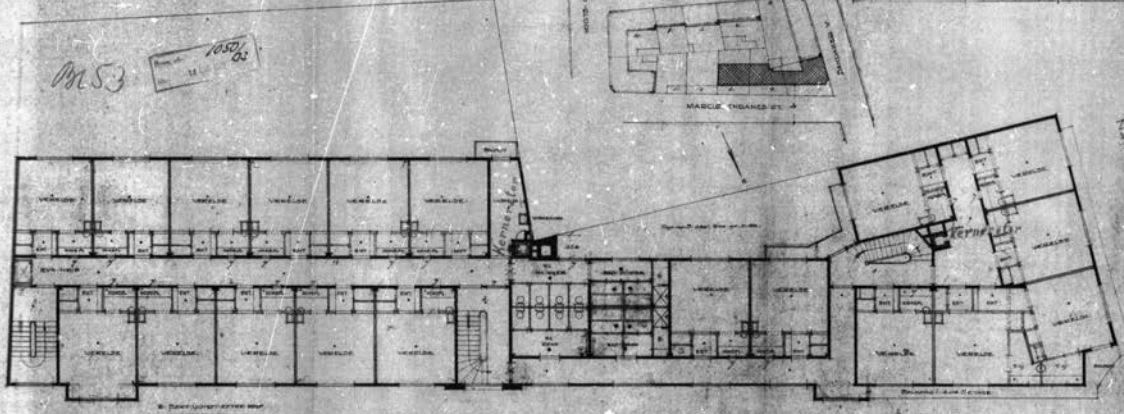
V.
Øndes Oslo helseråd i aul. bl. 12

ELHUS
73. LITSETON
FOMTEGNE SANDAREK VV NO 11 OG MARCUS THREAN CO GT 9.00 FT
1:400

SITUASJONSPLAN

TEGNING NO. 1
NEUFOTOGRAFERT 10 X

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 M.



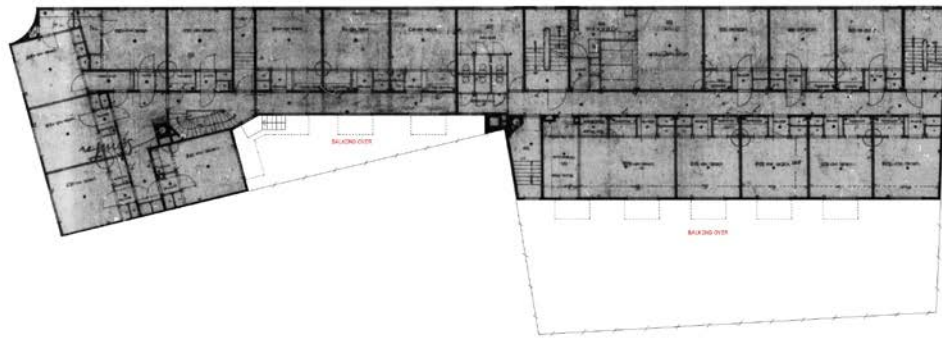
PLAN AV 2. O. A. W. S. LINGE

MARCUS THREAN'S GATE

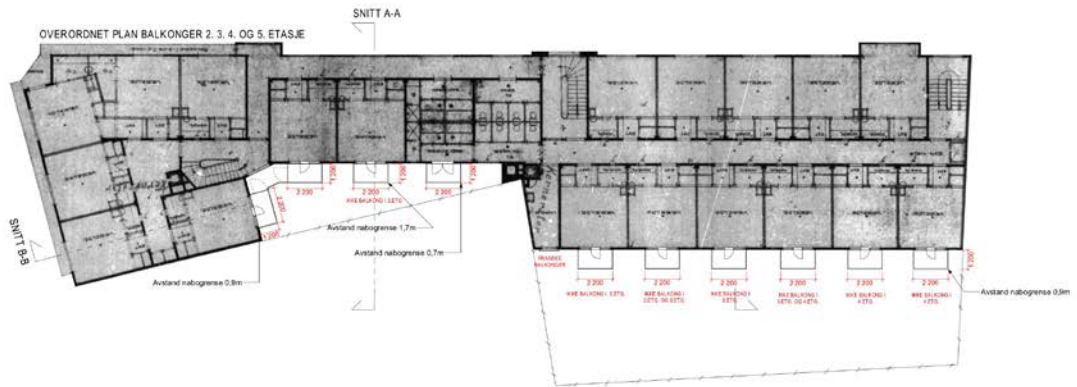
KERNATOR

ERHARD ENGELSTAD
ARKITEKT
OSLO 1914

OVERORDNET PLAN BALKONGER PLAN 1. ETASJE



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



ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
 BULLANDSTRETT 20A
 0455 HVALEREN
 TEL: 91 15 15 15
 WWW.MAGNUSFJOGSTAD.NO

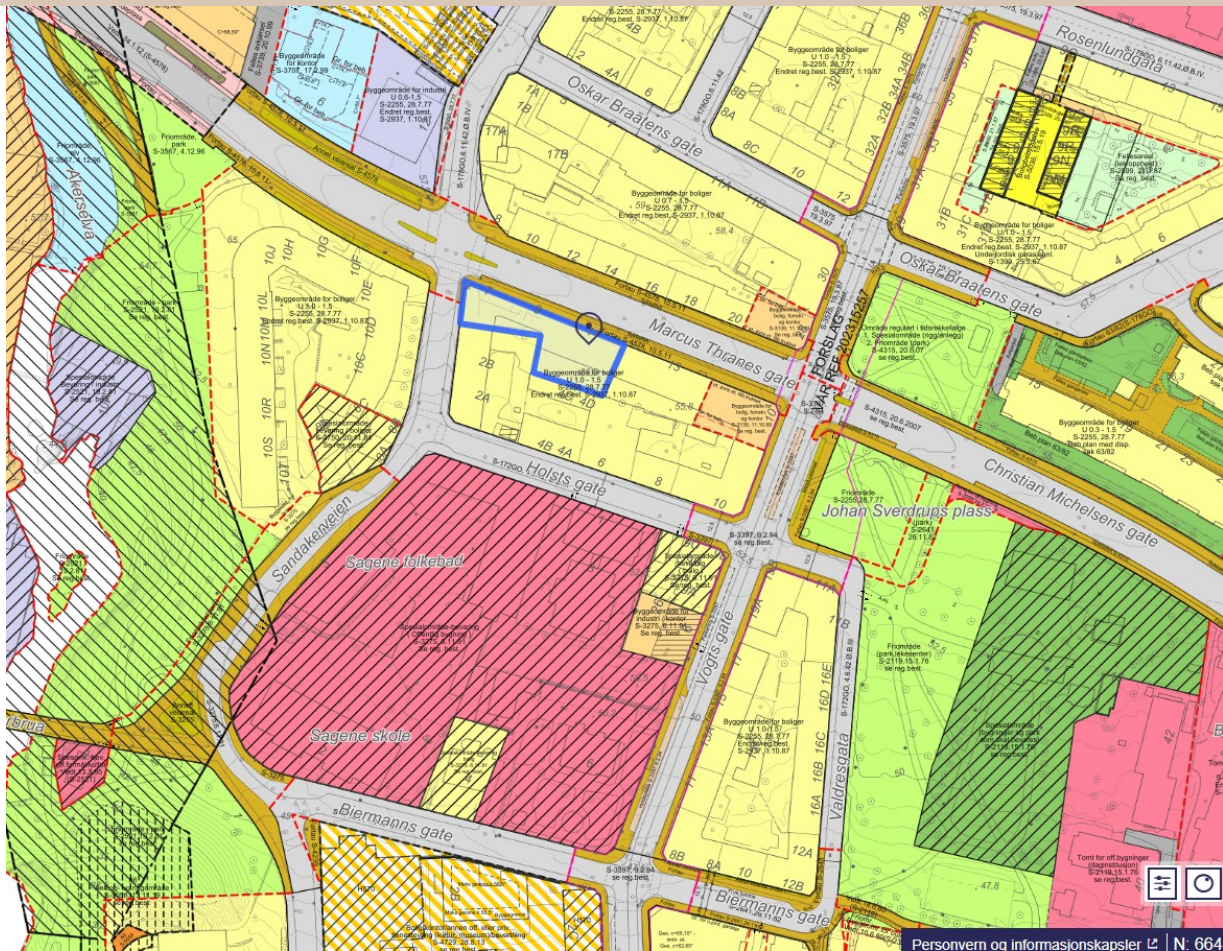
AKSE	DATO	BEHANDLING	TEGNER	CONTO
1	10.01.2017	SKISSE	MFJ	MFJ
4	10.01.2018	OPPFØRINGSKONTRAKT	MFJ	MFJ

PROSJEKT
 OPPFØRING AV BALKONGER - SANDAKERVEIEN 11

DR. NR. 225/228

TEGNING
 NYE PLANER

PROSJEKTLEDER: AS SANDAKERVEIEN 11
 REV. DATO: 2017-15 SAN11
 BALKONG: 10.01.2018
 TEGNINGENR: 1:100 (A1)
 E03
 PERS. A





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](#)

Loverk: 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-2037, 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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, 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

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
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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 begrensingslinjen 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 byggningsrådets 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, boder og andre låsbare rom skal være låst.

C. Alle fellesarealer skal holdes røykfrie.

3. RO & ORDEN

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

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

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

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

4. FELLESAREALER

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

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

5. DYREHOLD

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

B. Styret gir ikke tillatelse uten dokumenterte medisinske grunner

6. MISLIGHOLD OG KLAGER

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

7. BRUKSOVERLATING (utleie/utlån)

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

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

8. SALG

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

9. OPPUSSING OG BYGGING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 kontaktinformasjon. Endringer skal meldes til styret.

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

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

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

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, 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 tvangsselge aksjonærens aksje.

4. Bruksrett og vedlikehold

1. Aksjeeierens bruk

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

Med 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 sjanse 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 inndrivning

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

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

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

2. Panterett

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

8. Mislighold

1. Salgspålegg

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

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

2. Fravikelse

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

9. Generalforsamling og styre

1. Generalforsamlingen

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

2. Deltakelse på generalforsamlingen

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

3. Fullmektiger og rådgivere

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

Aksjeeier 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.

Bli 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

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

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

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

10. Styrets saksbehandling

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

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

Styret kan treffe beslutning når mer enn 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, saklisten 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



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

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

Mikkelsen, Ina Fønnes

Dato

2023-02-01

Navn

Skappel, Kristoffer G

Dato

2023-01-31

Identifikasjon

 Mikkelsen, Ina Fønnes

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G



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

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

Boligselskap:	XLEDGER AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11
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 AKSJEIEERBOKEN 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
Felleskostnader Månedlig:	kr. 3 511.85

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	kr. 248 374.00
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 10 309.00

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

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

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken 332
Lånenummer:	94927115357
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.20%, Flytende rente
Restsaldo:	kr 248 374.00
Innfrielseslån:	01.12.2056

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Boligaksjeselskapet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei, Søknad om godkjenning av ny eier godkjennes på vegne av AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 og i forbindelse med overdragelse av aksjer gjøres det oppmerksom på følgende: - Ved overdragelse av aksje skal det fremlegges dokumentasjon, ikke eldre enn fem år, på at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand, jf. vedtektenes punkt 2. Dersom selger ikke kan fremlegge slik påkrevet dokumentasjon, vil sameiet kunne kreve at ny eier bekoster slik kontroll og dokumentasjon. - Har aksjonær bygget bad eller våtrom i leiligheten, skal det også vedlegges dokumentasjon på at utbygging er iht. lover og forskrifter, jf. vedtektenes punkt 2. - Boligaksjeselskapet belaster kjøper et flyttegebyr. Flyttegebyret er på kr. 300.
Utleie:	Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og 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 renovert og satt inn nye maskiner. Byttet radiatorer i leilighetene mot bakgård. Nye varmtvannsberedere. 2015: Nytt internett-/kabel TV-anlegg og coax kabler fra GET. Diverse mindre brannsikring av bygget. 2014: Nye inngangsdører til leilighetene. Nytt callinganlegg. Nye branncelledører i oppgangene. Nye utgangsdører. 2013: Nye hoveddører. Flislagt felles trappeoppgang. 2012: Rehabilitering av pipeløp. Rehabilitering av deler av tak. Gjennomført brann teknisk-tilstandsundersøkelser av bygård. Gjennomført tilstandsundersøkelse av bygård generelt. 2011: Ny sentral fyrkjele.
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles/kjøpes av aksjeeier. Endring av navn på ringeklokkeblå kan bestilles ved å ta kontakt med styret.
Hjemmeside:	http://www.sandakerveien11.no/
Øvrig informasjon:	Boligaksjeselskapet belaster kjøper et flyttegebyr. Flyttegebyret er per 23.05.2019 på kr. 300. Bad bygget "selv" skal ikke koste Sandakerveien 11 AS noe, heller ikke i økt forsikring ved evt. skader. Det skal leveres fagkyndig tilstandsrapport på slike bad.

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Urådighet og sikringsobligasjon	Noteres i aksjeeierboken og bekreftelse sendes megler
3. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller 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, pantdokument 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.

Proessen 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 salgavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle beløp i NOK

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

Balanse

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

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

Balanse

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

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

OSLO,

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

Kristoffer Gregersen Skappel
Styrets leder

Natasha Irene Nescio
Styremedlem

Julia Larsen
Styremedlem

Anders Lærum Espeseth
Styremedlem

Wael Jaohar
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

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

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Driftskostnader

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

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

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

Andre kostnader

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

Note 4 Anleggsmiddel

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

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

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	686 256
Skattetrekkkonto	-2
Saldo per 31.12.	686 254

Bundne midler:

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

Note 6 Negativ egenkapital

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

Selskapet har 100 aksjer på kr. 1 200.

Egenkapitalen i selskapet er negativ.

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

Note 7 Langsiktig gjeld

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

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

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

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Borettsinnskudd	0
Pantelån	23 330 106
Totalt	23 330 106

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

	2024
Bygninger	376 710
Tomt	0
Totalt	376 710

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

Navn

Larsen, Julia

Dato

2025-07-01

Navn

Espeseth, Anders Lærum

Dato

2025-07-01

Identifikasjon

 Larsen, Julia

Identifikasjon

 Espeseth, Anders Lærum

Navn

Jaohar, Wael Monzer Karimi

Dato

2025-07-01


Navn

Skappel, Kristoffer G

Dato

2025-06-28

Identifikasjon

 Jaohar, Wael Monzer Karimi

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G

Navn

Nescio, Natasha Irene

Dato

2025-06-28

Identifikasjon

 Nescio, Natasha Irene



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

Nabolagsprofil

Marcus Thranes gate 11 - Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Vogts gate Linje 28	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.3 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	16 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	25 min 2 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

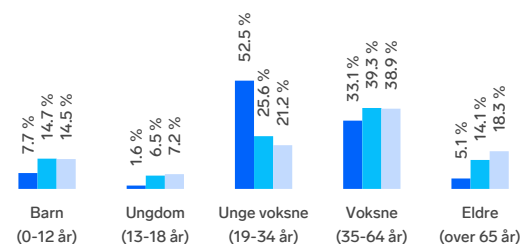
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.4 km
Hallenparken barnehage (1-6 år) 88 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Torshov Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris President Søndagsåpent	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



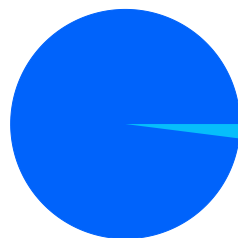
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Sagene skole	3 min
Aktivitetshall, ballspill, squash	0.2 km
Hallenhagen	3 min
Ballspill	0.3 km
Sagene Squash Senter	5 min
Myrens Sportssenter	5 min

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

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

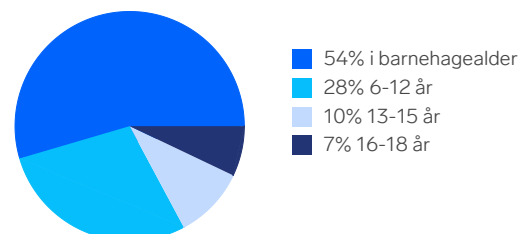
Sitat fra en lokalkjent



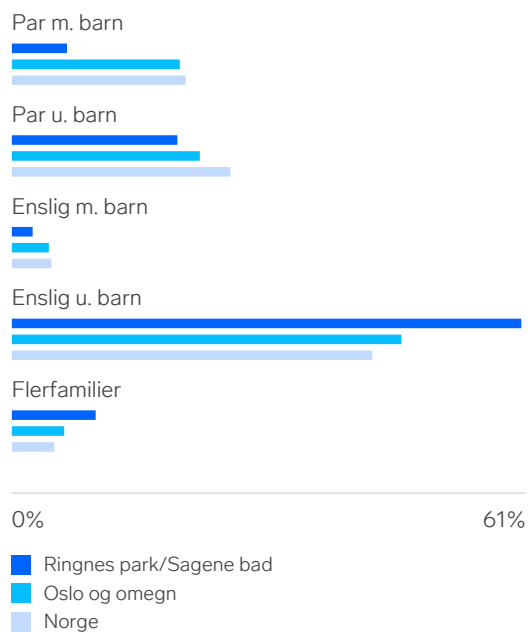
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	10 min
Apotek 1 Torshov	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

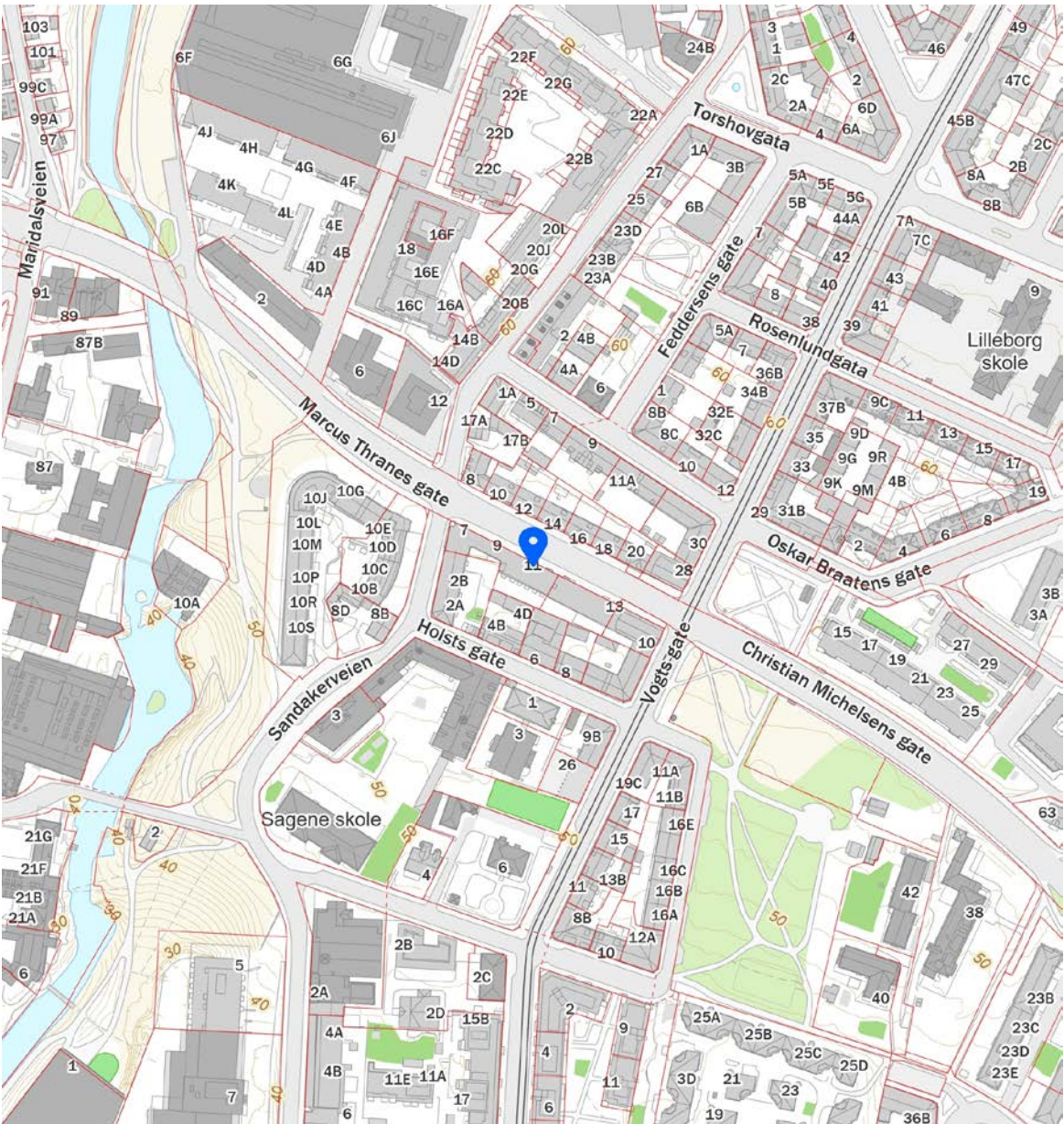
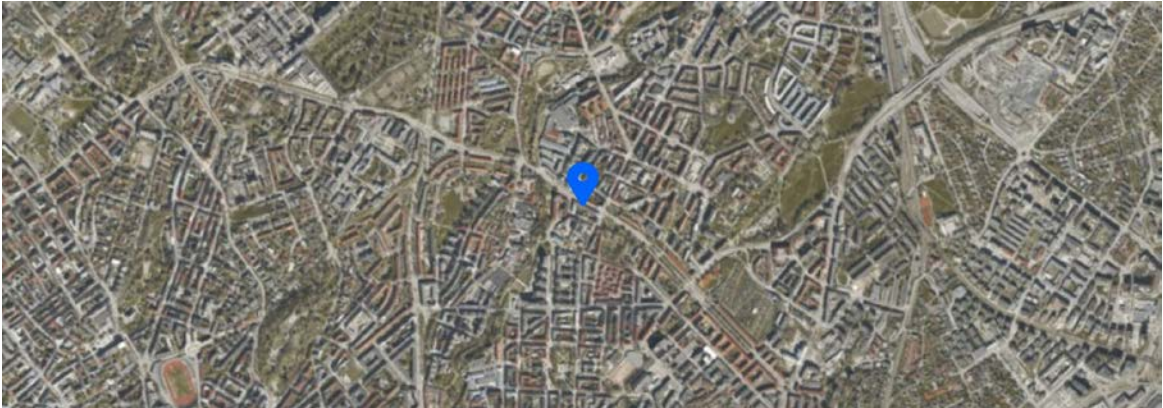


Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



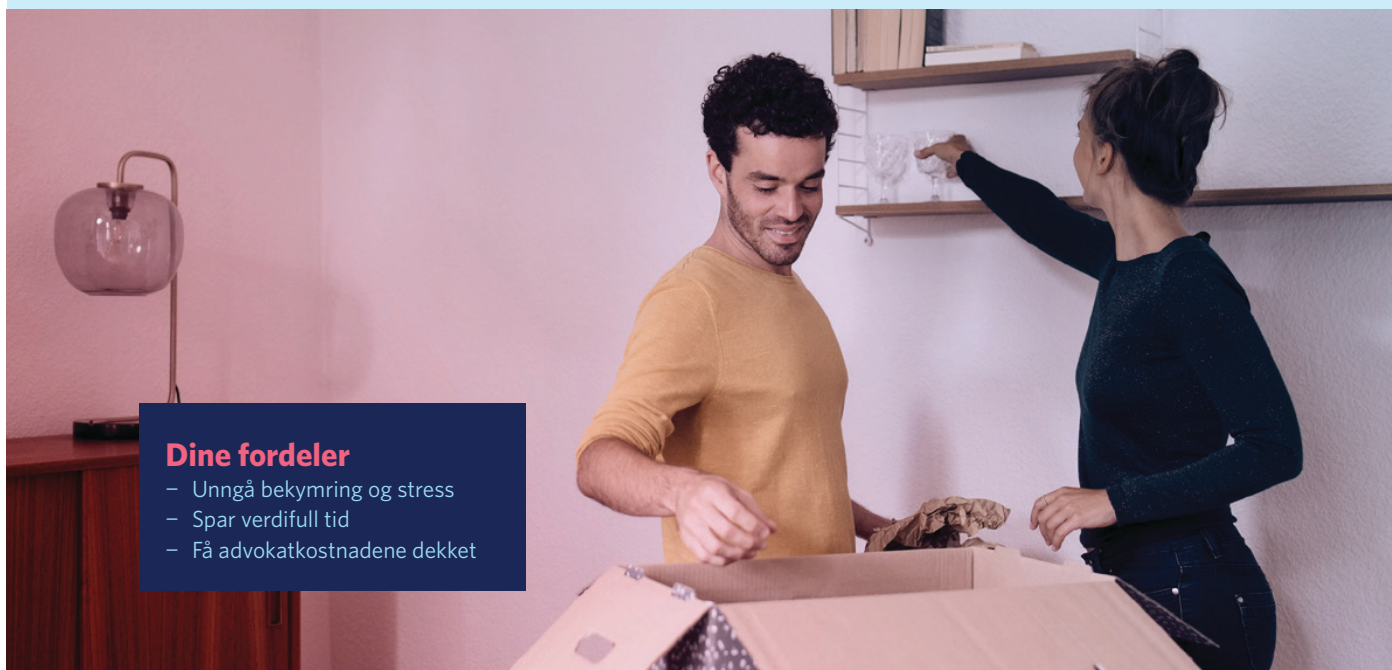
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING