

Waldemar Thranes gate 30A



Velkommen til

# Waldemar Thranes gate 30A



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

# St. Hanshaugen

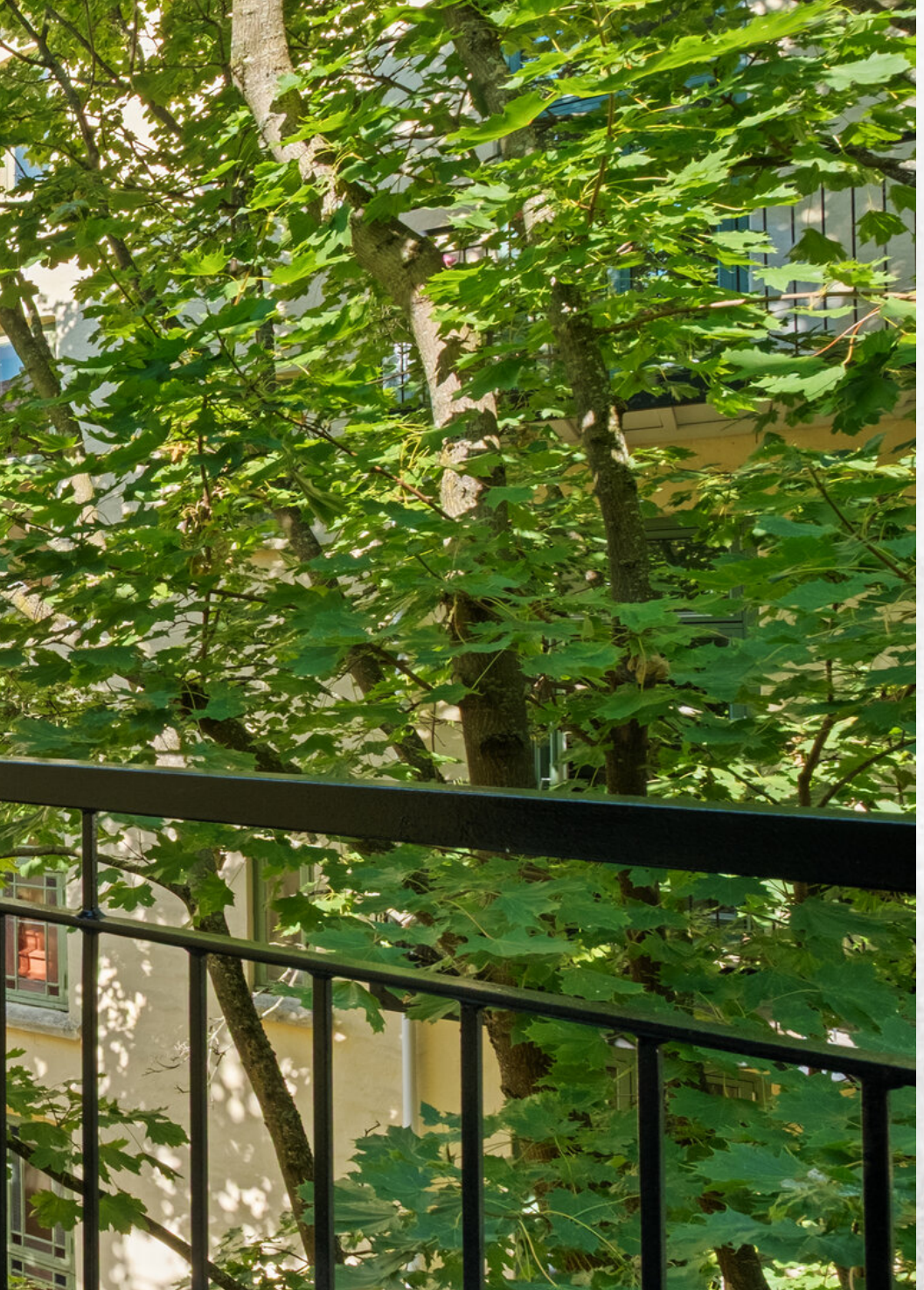
## Klassisk og gjennomgående 3R med balkong 6 kvm - Takhøyde 3,03 m - Kjøkken 2018 - Rosett & stukkatur - Originale tregulv

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 300 000,- |
| Fellesgjeld | 66 436,- |
| Omkostninger | 160 500,- |
| Totalpris | 6 526 936,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 808,- |
| BRA-i | 59 kvm |
| Totalt BRA | 69 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 4 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1893 |
| | |
| Megler | Henrik Carlyle |
| Telefon | 468 56 489 |
| E-post | h.carlyle@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Waldemar Thranes gate 30A! En klassisk og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære St. Hanshaugen. Boligen har en optimal planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue, separat kjøkken, to gode soverom og flislagt baderom. Det er også utgang til en herlig nordvestvendt balkong.

- Nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm som vender mot rolig bakgård
- Kjøkken fra 2018
- Generøs takhøyde på 3,03 meter
- Klassiske detaljer som rosett, stukkatur, tregulv og doble fløydører
- Peis i stuen
- Baderom 2012, ny membran 2016
- Hyggelig bakgård med sittegruppe
- Masse lagringsplass i kjeller- og loftsbod
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport dagligvarehandel, servicetilbud

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 59 kvm |
| BRA-e: | 10 kvm |
| Totalt BRA: | 69 kvm |
| TBA: | 6 kvm |

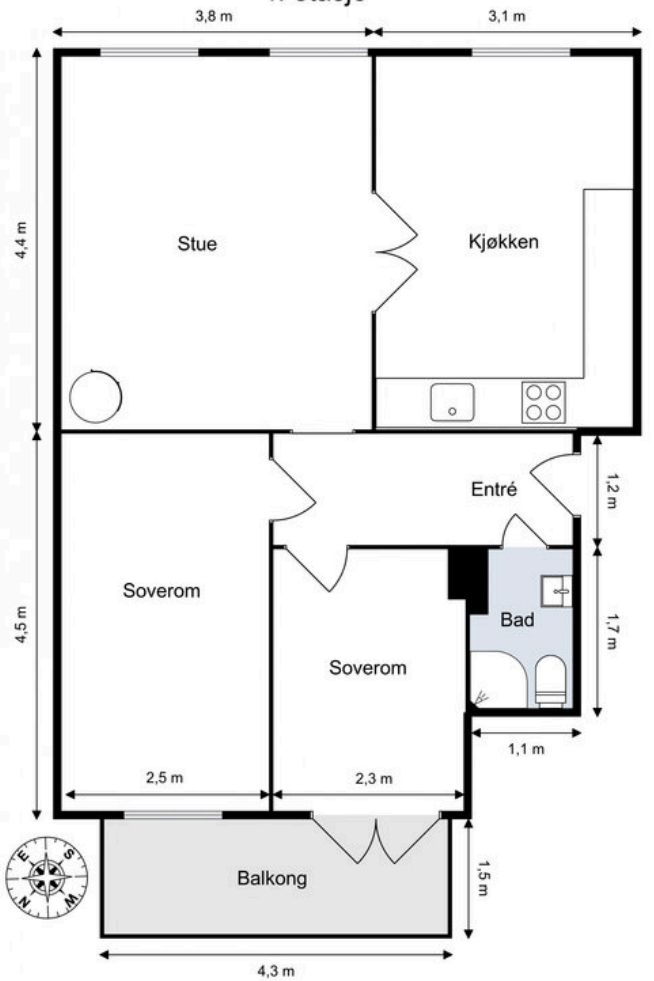
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

# Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO

## 4. etasje




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






JAMES BOND
007
Dr. No


Schous 01
JAMES BOND
007
Dr.No


007
Dr.No




RINGNES BAYERØL


BINGNES BAYERØL






AEG











Informasjon

# Waldemar Thranes gate 30A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
36-0280/24

### Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Waldemar Thranes gate 30A, 0171 OSLO
Gnr 217, bnr 475, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere
Håkon Ludvik Gjendemsjø Bratås
Mari Pirisi Hjelstuen

### Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
66 436,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 366 436,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
159 150,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
160 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
173 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 526 936,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 539 636,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1893

### Etasje
4

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 6 kvm

**Beskrivelse:**
4. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- Loftboden har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 8 $m^2$.
- En kjellerbod på ca. 10 $m^2$.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og baderom.

Takhøyden ble målt i entré til 2,67 meter og i stuen til 3,03 meter.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy. Det er elektrisk gulvvarme i entréen.

Stue:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som gir rikelig med luft og lys, generøs takhøyde på 3,03 meter og klassiske detaljer som rosett og stukkatur. God plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og TV-benk. Herlig peisovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager.

Kjøkken:
Separat og romslig IKEA-kjøkken fra 2018 med god plass til spisebord. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Av hvitevarer er det integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap og kjøl/ fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning.

Soverom to:
Soverom to er også av god størrelse og har plass til seng og garderobeløsning. På soverom to er det opplegg for vaskemaskin. Det er også utgang til nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm som vender mot rolig bakgård.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2012 med varme i gulvet. I 2016 ble det lagt ny membran og nye gulvfliser. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

## Parkering

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

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

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. april 2020

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring blir det forklart at badet ble totalrenovert i 2012. I 2016 ble det oppdaget en fuktskade i felles oppgang mot dette badet. Ny membran og fliser ble lagt i 2016, i regi av forsikringsselskapet IF. Tidligere eier oppnevner at arbeidet ble gjort av Interiørservice Nordeng.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, se tidligere punkt. Ny membran lagt i 2016 i regi av forsikringsselskapet IF.
Tidligere eier oppnevner at arbeidet ble gjort av Interiørservice Nordeng.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet piperør nå i 2025, samt rør fra ildsted til pipe. Arbeidet utført av Mur & Pipeservice AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier nevner i egenerklæringsskjema at det ble lagt varmekabler i gangen, el-arbeid ifm. flytting av kjøkken, nytt sikringsskap, alt gjennomført i 2017/2018. Arbeid gjort av Alna
Elektro, Pål Johansen.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sist el-kontroll i 2018, av Hafslund.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgir i egenerklæring at kjøkken ble flyttet, lagt opp nye rør, ny varmtvannsbereder, satt in Grundfos avløpsrør og lekkasjestopper. Arbeid gjort av City dekorasjon. Gjort i 2017/2018.

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

Ja
Beskriv: Gjennomført sjekk av vårt naturlig avtrekk ventilasjons system i gården i regi av styret. Deretter fagperson innom for å evaluere behovet for tiltak/endring. Nevnte fagperson konkluderte med at det ikke var behov for endring, at vi hadde godt naturlig avtrekk.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Ble oppdaget svertesopp i en av fugene bak dusjen på bade. Nevnte fuge er fjerne, og lagt på ny fuge. Som nevnt tidligere, er det nevnt av tidligere eier at det var en vannlekkasje i gang mot bad, dette er utbedret i 2016.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ved pipekontroll ble det oppdaget at piperør trengte å byttes. Dette er nå byttet i 2025, og fyringsforbud opphevet.
Pipe er testet og fungerer optimalt. Arbeid gjennomført av Mur & Pipeservice AS.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gården er fra 1893, det er skjevhet i gården.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Siste måling er gjort av takstmann 29. januar 2025

## Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

## Byggemåte
Boligblokk bygget i 1893. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

## Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Leier av seksjon må meddeles til styret og forretningsfører for registrering.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 $m^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på baderom og i entré.
Peisovn plassert i stuen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 9 517 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 808,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/internett, kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader kr 5.578,-
Kabel TV/Internett kr 230,-

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 507 825,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 031 298,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Waldemar Thranesgate 30, orgnr. 985999635

### Om sameiet

- Sameiet Waldemar Thranesgt 30 består av 16 seksjoner.
- Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/waldemarthranesgate30

### Forretningsfører

Solibo AS

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver og leier av seksjon må meddeles til styret og forretningsfører for registrering.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 66 436,-pr. 01.08.2025

Bank: OBOS-banken
Lånenummer: 9820.74.91357
Nominell rente: 7,50 %
Innfrielsesår: 2031
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.08.2025: kr 1 028 946
Andel av saldo: kr 66 436
IN-ordning: Nei

### Fellesformue

Kr 18 704,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 153 522. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 111 890.
Underskudd skyldtes økte kostnader knyttet til vedlikehold.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold:

• Det forutsettes at du som eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hund skal føres i bånd og under forsvarlig tilsyn innenfor borettslagets område. Lufting i bakgården skal unngås.

• Du er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som din hund/katt måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter. grøntanlegg m.v.

• Du forplikter deg til straks å fjerne ekskrementer som ditt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende. Hundeekskrementer skal alltid fjernes fra borettslagets område.

• Du er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for

beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at ditt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, forplikter du deg til å fjerne dyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

• Du erklærer deg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som borettslagets styre måtte finne nødvendig å vedta.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.
Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 502 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken og Iladalen frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til boligen. Kiellands Hus er like i nærheten med matvarebutikk, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, kaféer, bensinstasjon, restauranter m.m. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Rett ved leiligheten ligger Telthusbakken, like nedenfor Gamle Aker kirke. Telthusbakken er preget av lav, gammel trehusbebyggelse, hovedsakelig fra første halvdel av 1800-tallet.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett/Ila/Ringnes Park, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane og lekeplasser. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Man kan gå koselige turer langs Akerselva helt fra Maridalen til Bjørvika. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen, i sykkelavstand, et populært utfartssted hele året.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 10 minutters gange. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand fra boligen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1893. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra byggegodkjente tegninger mot dagens bruk: kjøkken er flyttet ut i stuen.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/475/6:
25.04.2017 - Dokumentnr: 430427 - Erklæring/avtale
Avtale om felles sprinkleranlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2017 - Dokumentnr: 430441 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:474
Avtale om eierskap i fellesdel av sprinkleranlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1984 - Dokumentnr: 542682 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 730/11030
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

24.10.2011 - Dokumentnr: 868026 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 730/11030

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Verneklasse/SEFRAK

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik Ekstra L kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - ( Konsultering med stylist inkl) kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk.  kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr  kr. 6 385,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 2 310,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2025

## Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

## Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Waldemar Thranes gate 30A

# Waldemar Thranes gate 30A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 388 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Ila skole (1-7 kl.)** | 549 elever, 28 klasser | 5 min 0.4 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)** | 509 elever, 26 klasser | 12 min 0.9 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 365 elever, 22 klasser | 14 min 1 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 406 elever, 30 klasser | 13 min 0.9 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 412 elever, 25 klasser | 21 min 1.6 km |
| **Oslo katedralskole** | 560 elever, 21 klasser | 6 min 0.5 km |
| **Akademiet videregående skole O...** | 450 elever | 10 min 0.8 km |

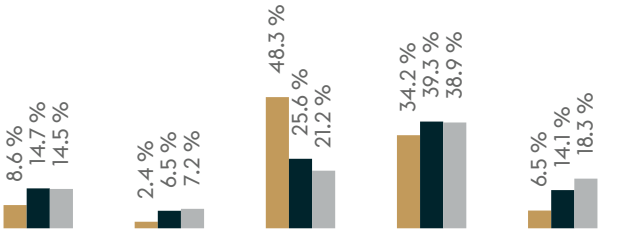
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **St. Hanshaugen** | Linje FB5A, FB5B, 21, 37 | 2 min 0.2 km |
| **Holbergs plass** | Linje 17, 18, 19 | 10 min 0.8 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 19 min 1.4 km |
| **Nationaltheatret** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 19 min 1.4 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 7 min 2.7 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Den Jødiske barnehage (1-5 år)** | 29 barn | 1 min 0.1 km |
| **Akersbakken barnehage (1-5 år)** | 39 barn | 5 min 0.4 km |
| **Melkeveien barnehage (1-5 år)** | 69 barn | 6 min 0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| St.Hanshaugen | 4 169 | 2 637 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

### Naboskapet

Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Falck Ytters plass | 4 min |
| Ila skole | 5 min |
| Fresh Fitness St. Hanshaugen | 3 min |
| SiO Athletica Vulkan | 10 min |

*«10 minutter å gå til hele Oslo.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Bratås, Håkon Ludvik Gjendemsjø | 9578-5998-4-2908763 | 2025-08-12 19:58:44 |
| Hjelstuen, Mari Pirisi | 9578-5993-4-3686724 | 2025-08-12 20:00:04 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. aug. 2025

Oppdragsnummer
36-0280/24

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Waldemar Thranes gate 30A, 0171 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bislett

**Selgere**
Håkon Ludvik Gjendemsjø Bratås, Mari Pirisi Hjelstuen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
6. april 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 92054868
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fra tidligere eiers egenerklæring blir det forklart at badet ble totalrenovert i 2012. I 2016 ble det oppdaget en fuktskade i felles oppgang mot dette badet. Ny membran og fliser ble lagt i 2016, i regi av forsikringsselskapet IF. Tidligere eier oppnevner at arbeidet ble gjort av Interiørservice Nordeng.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ja, se tidligere punkt. Ny membran lagt i 2016 i regi av forsikringsselskapet IF. Tidligere eier oppnevner at arbeidet ble gjort av Interiørservice Nordeng.

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byttet piperør nå i 2025, samt rør fra ildsted til pipe. Arbeidet utført av Mur & Pipeservice AS.

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

Nei

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Tidligere eier nevner i egenerklæringsskjema at det ble lagt varmekabler i gangen, el-arbeid ifm. flytting av kjøkken, nytt sikringsskap, alt gjennomført i 2017/2018. Arbeid gjort av Alna Elektro, Pål Johansen.

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Sist el-kontroll i 2018, av Hafslund.

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier oppgir i egenerklæring at kjøkken ble flyttet, lagt opp nye rør, ny varmtvannsbereder, satt in Grundfos avløpsrør og lekkasjestopper. Arbeid gjort av City dekorasjon. Gjort i 2017/2018.

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

Nei

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

Nei



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

Ja

**Beskriv:** Gjennomført sjekk av vårt naturlig avtrekk ventilasjons system i gården i regi av styret. Deretter fagperson innom for å evaluere behovet for tiltak/endring. Nevnte fagperson konkluderte med at det ikke var behov for endring, at vi hadde godt naturlig avtrekk.

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Ble oppdaget svertesopp i en av fugene bak dusjen på bade. Nevnte fuge er fjerne, og lagt på ny fuge. Som nevnt tidligere, er det nevnt av tidligere eier at det var en vannlekkasje i gang mot bad, dette er utbedret i 2016.

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

Ja

**Beskriv:** Ved pipekontroll ble det oppdaget at piperør trengte å byttes. Dette er nå byttet i 2025, og fyringsforbud opphevet. Pipe er testet og fungerer optimalt. Arbeid gjennomført av Mur & Pipeservice AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

**Beskriv:** Gården er fra 1893, det er skjevhet i gården.

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Siste måling er gjort av takstmann 29. januar 2025

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 36-0280/24**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Hjelstuen, Mari Pirisi** | **2025-08-12** | **Bratås, Håkon Ludvik Gjendemsjø** | **2025-08-12** |

Identifikasjon

bankID Hjelstuen, Mari Pirisi

Identifikasjon

bankID Bratås, Håkon Ludvik Gjendemsjø

Signicat

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

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 475, snr. 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 59 m²**



**Befaringsdato:** 28.01.2025 **Rapportdato:** 15.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1309 **Referansenummer:** AE4300

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

**Rapportansvarlig**

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1893. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt gangen, kjøkkenet, stue og gjesterom. Arbeider er utført som vennetjeneste og egeninnsats.
- Byttet termostat på bad.
- Sparklet vegg bak peisen.
- Skiftet låsekassen på entrédøren.

Opplysninger er tilsendt av eier.

**Selveierleilighet - Byggeår: 1893**

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 6 m2, terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Boligblokk bygget i 1893. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt panel og malte plater, rosetter. Vegger med malte plater og malt panel. Gulv med fliser og originalt tregulv. Takhøyden ble målt i entré til: 2,67 m og i stuen til: 3,03 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt trepanel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2016 med ny membran, fliser og inventar.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap og kjøl/ fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stuen.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Selveierleilighet**

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

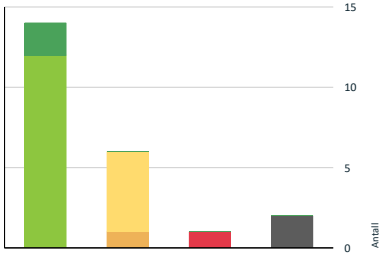


Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

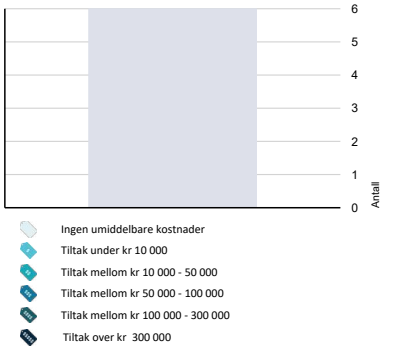
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

## Oppsummering av avvik

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

**Selveierleilighet**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

**Innvendig > Gulv - entré** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

**Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side

**Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**
1893

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1985.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

### TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2005. Lyd- og brannklassifisert entrédør.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 6 m2, terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk målt til 101 cm. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det gis TG2. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1893. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

## INNVENDIG



Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater

Himlinger med malt panel og malte plater, rosetter. Vegger med malte plater og malt panel. Gulv med fliser og originalt tregulv. Takhøyden ble målt i entré til: 2,67 m og i stuen til: 3,03 m.

### TG 2 Gulv - entré

Gulv med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres løse fliser i entré, samt noe slitasjemerker på gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokal utbedring må gjøres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 76 mm i stue/kjøkken. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter. Skjevheter er å forvente da det er en eldre bygård.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Radon

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

### TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3 speil.

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stuen.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### Generell

Himling med malt trepanel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2016 med ny membran, fliser og inventar.

4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malt trepanel. Vegger med fliser.

4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

4. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN



Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap og kjøl/ fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør, plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

### TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder har ikke mulighet for besiktigelse grunnet skjult i kjølkkeninnredning.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

# Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.**

    **Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.



Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

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

Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

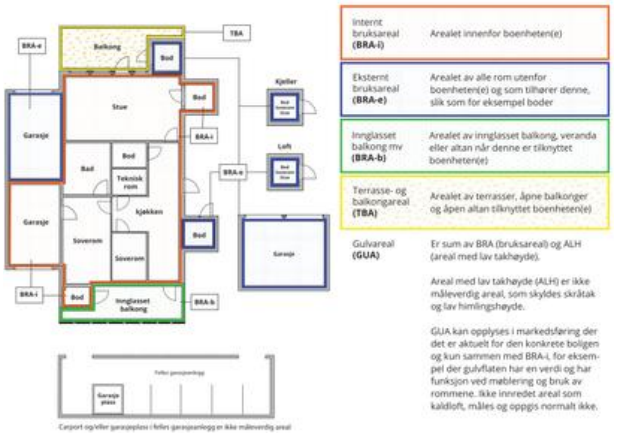
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Arealer

## Selveierleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | | | | | | 8 | 8 |
| 4. etasje | 59 | | | 59 | 6 | | 59 |
| Kjeller | | 10 | | 10 | | | 10 |
| **SUM** | **59** | **10** | | | **6** | **8** | **77** |
| **SUM BRA** | **69** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Loftsbod | |
| 4. etasje | Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 8 m².
- En kjellerbod på ca. 10 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se sammendrag for mer info.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.1.2025 | Marcus Pettersen | Takstingeniør |
| | Håkon Ludvik Gjendemsjø Bratås | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 217 | 475 | | 6 | 502 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO

**Hjemmelshaver**
Håkon Ludvik Bratås og Mari Hjelstuen

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Waldemar Thranes gate 30 A, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AE4300

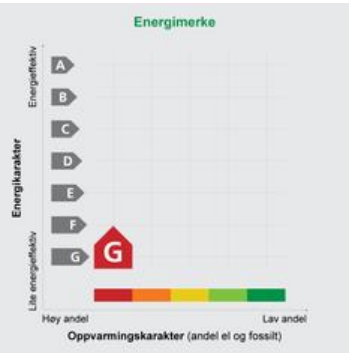
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Waldemar Thranes gate 30 A |
| Postnr | 0171 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 217 |
| Bnr. | 475 |
| Seksjonsnr. | 6 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 80534817 |
| Bolignr. | H0401 |
| Merkenr. | A2020-1096553 |
| Dato | 11.02.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Hilde Gudem |

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1893 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 59 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

**Teknisk installasjon**

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Waldemar Thranes gate 30 A
Postnr/Sted: 0171 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 11.02.2020 10:19:10
Energimerkenummer: A2020-1096553
Ansvarlig for energiattesten: Hilde Gudem
Energimerking er utført av: Hilde Gudem

Gnr: 217
Bnr: 475
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnnr: 80534817

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

**Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 5: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving**

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

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Brukertiltak

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# VEDTEKTER FOR
# SAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 30

Vedtatt i sameiemøte den 25.01.17
i henhold til lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

## §1
## NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Waldemar Thranes gate 30 har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 27. august 1984.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 217, bnr 475 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## §2
## ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødvendig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Kjellerboder, loftsboder og gangboder (se vedlegg) er fordelt på de forskjellige seksjoner som følger:

| Ytre gård: | Indre gård: |
|---|---|
| Snr. 1: KA5, KA3, LA2, GA1 | Snr. 8: KB7, KB8, GB3 |
| 2: KA1, LA8 | 9: KB1, GB2 |
| 3: KA9, KA4, LA4, GA2 | 10: KB3, LB3, GB4 |
| 4: KA8, LA5 | 11: KB4, LB6, LB7 |
| 5: KA2, LA3, LA6, GA3 | 12: KB2, LB4, LB5, GB5 |
| 6: KA10, LA1 | 13: KB6, LB1, LB2 |
| 7: KA6, LA7, LA9, GB4 | 14: KB5, LB8, LB9 |
| | 15: KA11, L11 |
| | 16: KA7, L10, Vaskebod* |

* Delt disponering med vaskepersonell

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige





forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Lagring av gjenstander på loft og i kjeller, utenfor bodene, kan bare skje midlertidig og etter godkjenning av styret. Lagring av gjenstander i bakgården og i portrommet skal kun skje unntaksvis og etter godkjenning av styret. Gjenstander hensatt på loft, i kjeller og i bakgården, uten samtykke fra styret, kan med 14 dagers varsel fjernes på seksjonseierens bekostning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## §3
## FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen som sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver enkelt bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## §4
## VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet , slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Innvendig vedlikehold og ombygging som begrenser sprinkleranleggets slokkeradius og slokkeevne må søkes om til styret. Styret kan da pålegge sameier om å benytte ansvarlig foretak for å prosjektere og utføre ombygging av sprinkleranlegg tilpasset det ønskede tiltaket. Sameieren bekoster i sin helhet all prosjektering og ombygging av sprinkleranlegget. Sameieren, eventuelt sammen med ansvarlig foretak er selv ansvarlig for byggesøknad, og ved søknadspliktige arbeider skal tillatelse til tiltaket fremvises styret før arbeidene starter.

Den enkelte sameier er også ansvarlig for vedlikehold av sluk, gulv og rekkverk på balkonger. Forandringer på balkonger som påvirker bygningens eksteriør som endring av farger, oppsetting av antenner, markiser, varmepumper, skilt og andre bygningsmessige inngrep må godkjennes av styret før tiltak iverksettes.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Vedlikehold

av fellesarealene er alle sameiers ansvar. Vedlikehold og utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører til leilighetene er den enkelte sameiers ansvar og bekostes av denne.

Vedlikehold av de boder som nyttes til vaskerom pålegges den enkelte sameier som til enhver tid disponerer disse. Sameiere som nytter boder til vaskerom er selv ansvarlig for at dette ikke påfører skade på øvrig fellesareal og at gjeldende forskrifter mht. bruken til enhver tid følger gjeldende lover og forskrifter.

Styret kan pålegge sameierne å utføre dugnad.

**§5**
**REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meddeles til styret og forretningsfører for registrering.

**§6**
**STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedteksfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiemøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

**§7**
**STYRETS KOMPETANSE**

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pansettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret har ansvar for å oppfylle forpliktelser knyttet til sprinkleranlegget som nedfelt i avtale med naboeiendom Waldemar Thranes gate 28: Avtale om sprinkleranlegg, av 15. januar 2016.

**§8**
**OM STYREMØTET**





Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter som ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

**§9**
**SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sammeierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

**§10**
**SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**§11**
**MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med allinnelig flertall av avggitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

**§12**
**OM SAMEIERMØTET**

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**§13**
**REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**§14**
**FORRETNINGSFØRER**

Sameietmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedelers flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om



forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiers side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

**§15**
**MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tros for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven §26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**§16**
**FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjeanse for eiendommens øverige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner §27.

**§17**
**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av eks. markiser, parabolantenner, *elementer på balkong*, varmepumper, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc er kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meddeles til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemeldning kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

**§18**
**ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**§19**
**HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**




Waldemar Thranes gate 30A

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

**§20**
**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

# Ordensregler for Sameiet Waldemar Thranes gate 30

**1. Formål og omfang**
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

**2. Aktiviteter og støynivå**
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid i forveien.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**
Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- At det kun brukes gassgrill eller elektrisk grill på balkongene dersom grilling er aktuelt.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

**4. Fellesarealer**
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

**5. Dyrehold**
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold:

• Det forutsettes at du som eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hund skal føres i bånd og under forsvarlig tilsyn innenfor borettslagets område. Lufting i bakgården skal unngås.

• Du er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som din hund/katt måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter. grøntanlegg m.v.

• Du forplikter deg til straks å fjerne ekskrementer som ditt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende. Hundeekskrementer skal alltid fjernes fra borettslagets område.

• Du er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at ditt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, forplikter du deg til å fjerne dyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

• Du erklærer deg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som borettslagets styre måtte finne nødvendig å vedta.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

**6. Brannvern**
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsleren som er koblet til sentralbrannalarmen, montert i hver seksjons inngangsparti, testes årlig i regi av styret. Ut over denne sentralalarmen oppfordrer vi alle seksjoner til å montere ytterligere røykvarslere så hele leiligheten er dekket på forsvarlig vis.
Private røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Private røykvarslere skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Private røykvarslere må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene, samt sentralalarmen inne i hver seksjon.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

**7. Brudd på ordensreglene**
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# Ordinært årsmøte 2025

23.04.2025, Loftet ytre gård

**Møtt:**

Per Christian (Styreleder)

Karina (0202)

Arber (0302)

Gustavo

Sigurd Boye

Anine Angell-Hansen

**Saker til behandling:**

1. **Konstituering**
2. **Årsrapport for 2024**
3. **Årsregnskap for 2024**
4. **Godtgjørelse til styret**
5. **Valg av tillitsvalgte**

**Møte**

**1. Konstituering**

**1.1. Valg av møteleder**
Per Christian

**1.2. Valg av protekollfører og protekollvitne**
Anine og Arber

**1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet**

5 personer

**1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet**
Alle enige

**2. ÅRSRAPPORT**

***Opplysninger om styrets arbeid i perioden***

**2.1. Rehabilitering av piper og ildsted:**
Forslag til oppstart 19. mai. Leverandør trenger tilgang til alle leilighetene dette gjelder.

**2.2. Lekkasjeproblematikk på loft**

A-bygg: Antennen skal fjernes da den ikke lenger har en funksjon. Før den kan fjernes må den klippes. Vurdere å ta antennen i B-bygg også. Gjenstår fremdeles å bestemme hvem som skal klippe antennen.

Angående lekkasje gjennom murvegg mot nabogård, settes det igang arbeid på veggen mot vår B-bård fra nabosiden. Avventer til temperaturene er høyere.

**2.3. Ventilasjon og inneklima**
Elektriske vifter skal IKKE brukes.

**2.4. Sølvkreproblematikk under arbeid.**

**2.5. Vedlikehold av bygg og fellesareale**
Flere vedlikeholdstiltak har blitt utført i 2024. Blant annet har defekte varmekabler på vannrør/takrenner blitt fikset, samt at takrenner har blitt renset for mye mose. I tillegg har portrom og brystningspanel blitt reparert for fuktskader. Fungerer nå fint. Annet vedlikeholdsarbeid knyttet seg til sprinkleranlegg, brannvernrutiner, samt vurdering av elektriske annlegg for å overholde lovpålagte kontroller.

**2.6. Øknomi og budsjett**

**Sak 3: Årsregnskap**

Egenkapitialen har økt inntil i fjor, da vi gikk med underskudd på 154 tusen. Grunnet refylt med glykol i indre går, forbedringer på sprinkleranlegget for å tilfredsstille sikkerhetskrav og andre diverse poster. Også en stor kostnad som vi tok i 2024, som egentlig hørte til 2023.

Med tanke på finansiering, er at det kan vurderes enten ekstraordinær betaling, økte felleskostnader eller mer lån. Dette må spesielt vurderes når vi skal sette inn nye røykinnføringsrør. Da vurderes ekstraordinær betaling / at hver seksjon betaler 5.5 tusen for sin del. Dette må gjøres innen 1-3 år i følge brann-og redningsetaten.

***Vi skal vedta:***

**Forslag at endringer i disponible skal dekkes av egenkapital:**

*Vedtatt.*

**Sak 4: Styregodtgjørelse.**

*Godkjent.*

**Sak 5: Valg av tillittsvalgte**

*5.1. Karina foreslås og godkjennes av alle. Valgt for to år.*
*5.2. Styre foreslår Elizabeth og godkjennes av alle. Valgt for ett år.*

**Annet:**

*Diskuterer om å undersøke utbygging av loftsleilighet i A-bygg. Meldes dog ikke inn som sak.*

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

Sameiet Waldemar Thranesgate 30
23. april 2025





SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

## FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Til eiere i Sameiet Waldemar Thranesgate 30

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 23.04.2025
**Tidspunkt:** 18:00
**Sted:** Loftet ytre gård

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE



## 1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Per Christian Larsen | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Karina Ullensvang | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Anine Angell-Hansen | På valg: | 2026 |
| Varamedlem: | Elizabeth Kvelland | På valg: | 2025 |

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/waldemarthranesgate30

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer: 92054868

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden avholdt 8 styremøter, samt drevet saksbehandling via vår styreportal.

**Oppsummering av styrets arbeid**

I perioden har styret hovedsakelig arbeidet med følgende saker:

1. **Rehabilitering av piper og ildsteder**
   Flere tilbud er innhentet for utbedring av skorsteiner, særlig i B2, hvor det er påvist sprekker i eksisterende keramisk foring. Styret har vurdert omfanget av arbeidet, fra lokalt vedlikehold til full utskifting med stålrør, og avventer ytterligere avklaringer før endelig beslutning fattes.

2. **Lekkasjer på loft**
   Det er oppdaget fukt- og lekkasjeproblemer både i A- og B-bygg. Styret har bestilt befaringer og håndverkertjenester for å sikre tetting av tak, kutting av kabler og tilstrekkelig drenering. Status følges tett opp for å unngå ytterligere skader.

3. **Ventilasjon og inneklima**
   Inspeksjon og rens av ventilasjonsrør har vært et fokusområde. Styret har engasjert firma til å kartlegge og gjennomføre rensing, samt gi rapport på forbedringer som kan sikre bedre luftgjennomstrømning.

4. **Sølvkre og skadedyrhåndtering**
   Observasjoner av sølvkre i enkelte enheter førte til en kartlegging med limfeller. Styret har vurdert bekjempelse via forsikring eller skadedyrfirma, men anbefalte først å bruke fellene for å avdekke omfanget. Musefeller er også satt ut i B-bygg etter indikasjon på gnag.

5. **Vedlikehold av bygg og fellesarealer**
   Takrenner er renset og varmekabler i renner er utbedret for å redusere risiko for istapper. Portrom og brystningspanel er reparert for fuktskader. I tillegg er det utført løpende vedlikehold av sprinkleranlegg og brannvernrutiner, samt vurderinger av elektrisk anlegg for å overholde lovpålagte kontroller.

6. **Økonomi og budsjett**
   Styret har godkjent budsjett med mindre justeringer av felleskostnader for å ta høyde for vedlikeholdskostnader og fremtidige investeringer. Sameiets økonomi er relativt go, men det siste året har vi hatt flere større vedlikeholdsprosjketer som vi har måtte gjennomføre. Dette har ført til en reduksjon i vår egenkapital.



Gjennom hele perioden har styret hatt fokus på brannsikkerhet, forsvarlig drift og forebygging av skader, med fortløpende kommunikasjon til beboerne om pågående arbeider og kostnader.

## Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

# 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

## Årsregnskap 2024

for

### Sameiet Waldemar Thranesgate 30

Orgnr: 985 999 635

### Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **514 912** | **460 792** |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | -153 522 | 162 021 |
| Avdrag lån | 132 876 | 107 901 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **-286 398** | **54 120** |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **228 514** | **514 912** |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 289 679 | 568 936 |
| Kortsiktig gjeld | 61 165 | 54 024 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **228 514** | **514 912** |



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



### Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 996 888 | 906 264 | 996 890 | 1 036 800 |
| Annen driftsrelatert inntekt | 2 | 47 711 | 37 620 | 37 700 | 41 400 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 044 599** | **943 884** | **1 034 590** | **1 078 200** |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | 10 516 | 11 104 | 11 200 | 11 200 |
| Styrehonorar/Lønn | 4 | 74 584 | 78 753 | 78 753 | 78 750 |
| Forsikring | | 96 907 | 136 274 | 95 819 | 107 160 |
| Forretningsførsel | | 46 070 | 43 340 | 57 600 | 47 760 |
| Kommunale avgifter | | 181 833 | 156 431 | 183 411 | 211 800 |
| Energi/fyring | | 25 718 | 23 051 | 24 100 | 30 120 |
| Kabel-TV/internett | | 40 320 | 37 620 | 37 620 | 41 400 |
| Vedlikehold | 5 | 547 597 | 117 583 | 388 500 | 226 440 |
| Renhold | 6 | 37 656 | 35 928 | 37 900 | 39 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 80 406 | 44 834 | 67 300 | 91 320 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **1 141 608** | **684 918** | **982 203** | **884 950** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-97 009** | **258 966** | **52 387** | **193 250** |
| Finansinntekter | 8 | 24 325 | 205 | 0 | 8 880 |
| Finanskostnader | | 80 839 | 97 150 | 89 700 | 90 240 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **56 514** | **96 945** | **89 700** | **81 360** |
| **Resultat** | | **-153 522** | **162 021** | **-37 313** | **111 890** |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 9 | -153 522 | 162 021 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **-153 522** | **162 021** | | |



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

## Balanse 2024

| | Note | Balanse 2024 | Balanse 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | -57 794 | -53 009 |
| Forskuddsbetalte kostnader | **10** | 57 518 | 66 960 |
| Bankinnskudd | | 289 955 | 554 985 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **289 679** | **568 936** |
| **SUM EIENDELER** | | **289 679** | **568 936** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | **9** | -876 863 | -723 341 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-876 863** | **-723 341** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | **11** | 1 105 377 | 1 238 253 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **1 105 377** | **1 238 253** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 57 835 | 42 066 |
| Skyldige offentlige avgifter | **12** | 2 877 | 2 703 |
| Påløpt rente | | 453 | 8 246 |
| Annen påløpt kostnad | | 0 | 1 009 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **61 165** | **54 024** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **289 679** | **568 936** |





SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Waldemar Thranesgate 30

## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER**

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

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

**INNTEKTER**
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

**SKATTETREKK**
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**VARIGE DRIFTSMIDLER**
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

## NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

| | 2024 |
|---|---|
| Kabel-TV/Internett | 37 620 |
| Annen inntekt | 10 091 |
| **Sum annen driftsinntekt** | **47 711** |

## NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 10 516.

## NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 74 584.

## NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Vedlikehold bygninger | 219 912 |
| Vedlikehold VVS | 190 292 |
| Vedlikehold elektro | 74 982 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 13 829 |
| Vedlikehold brannsikring | 31 475 |
| **Sum vedlikehold** | **530 489** |

## NOTE 6 - RENHOLD

| | |
|---|---|
| Mattleie | 4 394 |
| Renhold | 33 262 |
| **Sum renhold** | **37 656** |

## NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | 14 586 |
| Driftsmaterialer | 454 |
| Lyspærer og sikringer | 179 |
| Nøkler og låser | 11 675 |
| Navnskilt og postkasser | 2 130 |
| Kostnader dugnad | 1 359 |
| Dører og porter | 17 108 |
| Annen fremmed tjeneste | 26 530 |
| Servicekostnad | 16 690 |
| Øredifferanser | -6 |
| Bank og kortgebyrer | 6 809 |
| **Sum andre driftskostnader** | **97 514** |

## NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---|
| Annen renteinntekt | 15 465 |
| Kundeutbytte forsikring | 8 860 |
| **Sum finansinntekter** | **24 325** |

## NOTE 9 - UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital 1.1 | -723 341 |
| Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap | 0 |
| Overført til/fra egenkapital | -153 522 |
| **Opptjent egenkapital 31.12** | **-876 863** |





SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Waldemar Thranesgate 30

## NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 34 315 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 23 203 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **57 518** |

## NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| **Bank** | **Obos-banken** |
|---|---|
| Lånenummer | 9820.74.91357 |
| Lånetype | Annuitet |
| Opptaksår | 2016 |
| Løpetid | 15 år |
| Innfrielseår | 2031 |
| Rentesats (nominell) | 7,50 % |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **2 065 000** |
| Lånesaldo 01.01 | 1 238 253 |
| Opptak i periode | 0 |
| Avdrag i periode | 132 876 |
| **Lånesaldo 31.12** | **1 105 377** |

## NOTE 12 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | 2 055 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 822 |
| **Sum skyldig kortsiktig gjeld** | **2 877** |

**Forslag til vedtak:**
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 79.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

## 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

*Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiemøtet med alminnelig flertall, og for to år.*

*Styremedlem Karina Ullensvang er på valg i 2025.* Varamedlem Elizabeth Kvelland er også på valg i 2025.

*Sameiet har i dag ekstern styreleder. Styreleder er ikke på valg, men vil ha et styrehonorar på 39.000.*

### 5.1 Valg av 1 styremedlem

Styret foreslår Karina Ullensvang som styremedlem for 2 år.

### 5.2 Valg av varamedlem

Styret foreslår Elizabeth Kvelland som varamedlem for 1 år.



## FULLMAKTSSKJEMA

## ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

**Registrering av eiers informasjon**

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

**Fullmakt**

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

**Møtedato** _____

**Nordvik Bislett**
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Sameiet Waldemar Thranesgate 30**

**Megleropplysninger** 13.08.2025
Vi viser til forespørsel av 11.08.2025

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Sameiet Waldemar Thranesgate 30 |
| **Organisasjonsnr:** | 985999635 |
| **Gnr./bnr:** | 217 / 475 |
| **Eier(e):** | Mari Pirisi Hjelstuen/Håkon Ludvik Gjendemsjø Bratås |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 6 |
| **Adresse:** | Waldemar Thranes gate 30A, 0171 Oslo |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/waldemarthranesgate30 |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/waldemarthranesgate30/kontakt |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Nei |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 92054868 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet |
| · **Parkeringsbestemmelser:** | Parkering i gate etter kommunale bestemmelser. |

**Informasjon om lån per 01.08.2025:**

| | |
|---|---|
| Bank: | OBOS-banken |
| Lånenummer: | 9820.74.91357 |
| Nominell rente: | 7,50 % |
| Innfrielsesår: | 2031 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Antall terminer pr år: | 12 |
| Saldo pr 01.08.2025: | kr 1 028 946 |
| Andel av saldo: | kr 66 436 |
| IN-ordning: | Nei |

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 5.578,- pr. md. |
| Kabel TV/Internett | kr 230,- pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 5.808,- pr. md. |

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 18 704 | kr 75 292 |

**Opplysning om restanser**
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

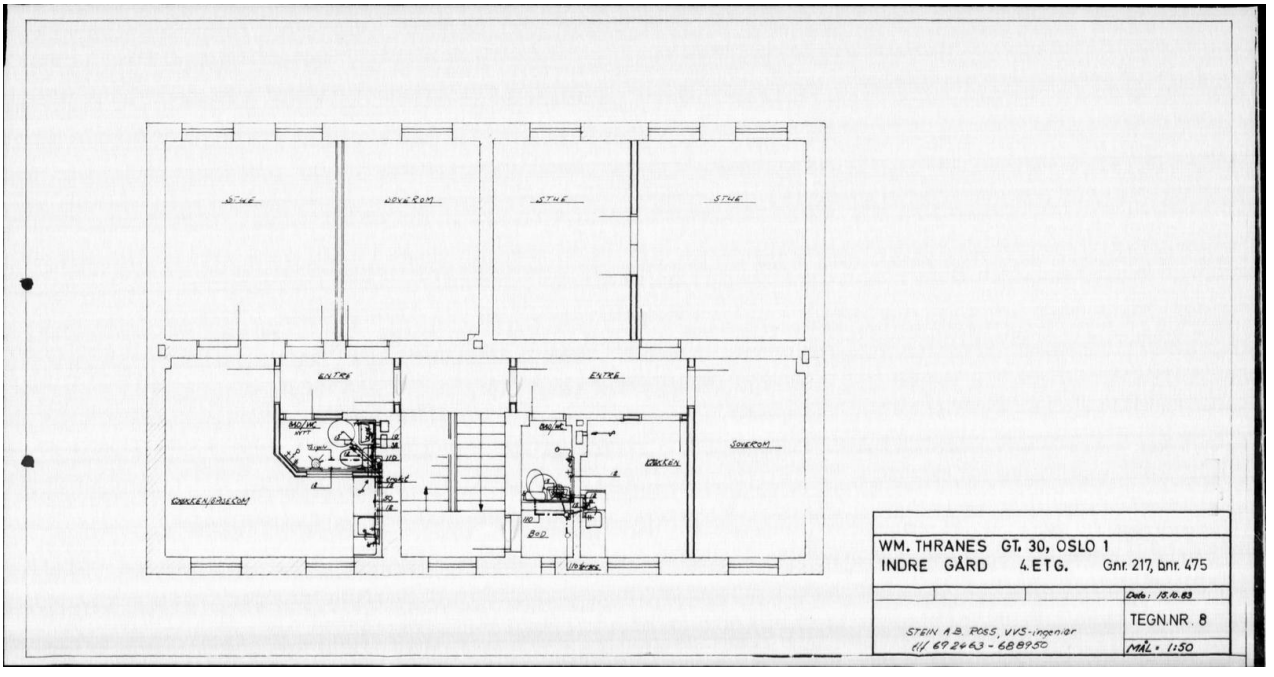
**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

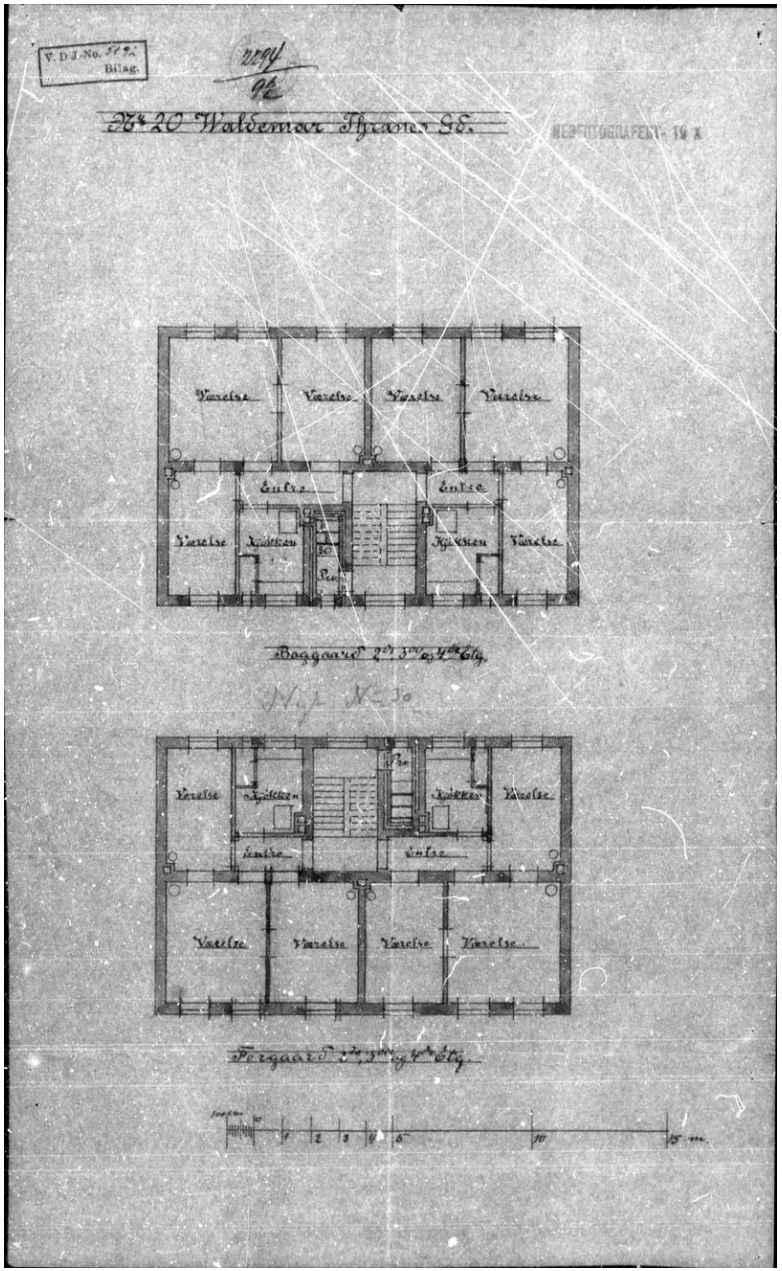
**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke | 4990,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6570,- ink. mva |

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**


STUE
SOVEROM
STUE
STUE
ENTRE
ENTRE
SOVEROM
KJØKKEN
KJØKKEN/DAGLIGSTUE
BAD
WM. THRANES GT. 30, OSLO 1
INDRE GÅRD 4. ETG. Gnr. 217, bnr. 475
Dato: 18.10.63
TEGN.NR. 8
MÅL: 1:50
STEIN A.B. POSS, VVS-ingeniør
tlf 692663 - 688950


V. D. J. No. 51 2.
Bilag.
2094
92
No 20 Waldemar Thranes Gade
Vaerelse
Entre
Kjøkken
Pige
Baggaard 2det 3die og 4de Etg.
Forgaard 2den 3die og 4de Etg.
10
15 m.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Balkongteam AS v/ Fredrik Granberg
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504477-12<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Dato:<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | WALDEMAR THRANES GATE 30 | Eiendom: | 217/475 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Waldemar Thranes gt 30 v/ Henning Nordtvedt | Adresse: | Waldemar Thranes gate 30, 0171 OSLO |
| Søker: | Balkongteam AS | Adresse: | Trondheimsveien 426, 0953 OSLO |
| Tiltakstype: | Bygård | Tiltaksart: | Fasadeendring/ balkonger |

## FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 30

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
For avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

**Kopi til:** Sameiet Waldemar Thranes gate 30 v/ Henning Nordtvedt, Waldemar Thranes gate 30, 0171, OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Haga & Berg Entreprenør AS
Postboks 6503 Rodeløkka
0501 OSLO

Dato: 24.04.2012

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201112440-8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | WALDEMAR THRANES GATE 30B | Eiendom: | 217/475/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Waldemar Thranes gate 30 B | Adresse: | Waldemar Thranes gate 30 B, 0171 OSLO |
| Søker: | Haga & Berg Entreprenør AS | Adresse: | Postboks 6503 Rodeløkka, 0501 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 30 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.04.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.04.2012 av:***

***Morten Trydal - Saksbehandler***
***Mirjana Rakic - Enhetsleder***

**Kopi til:**

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

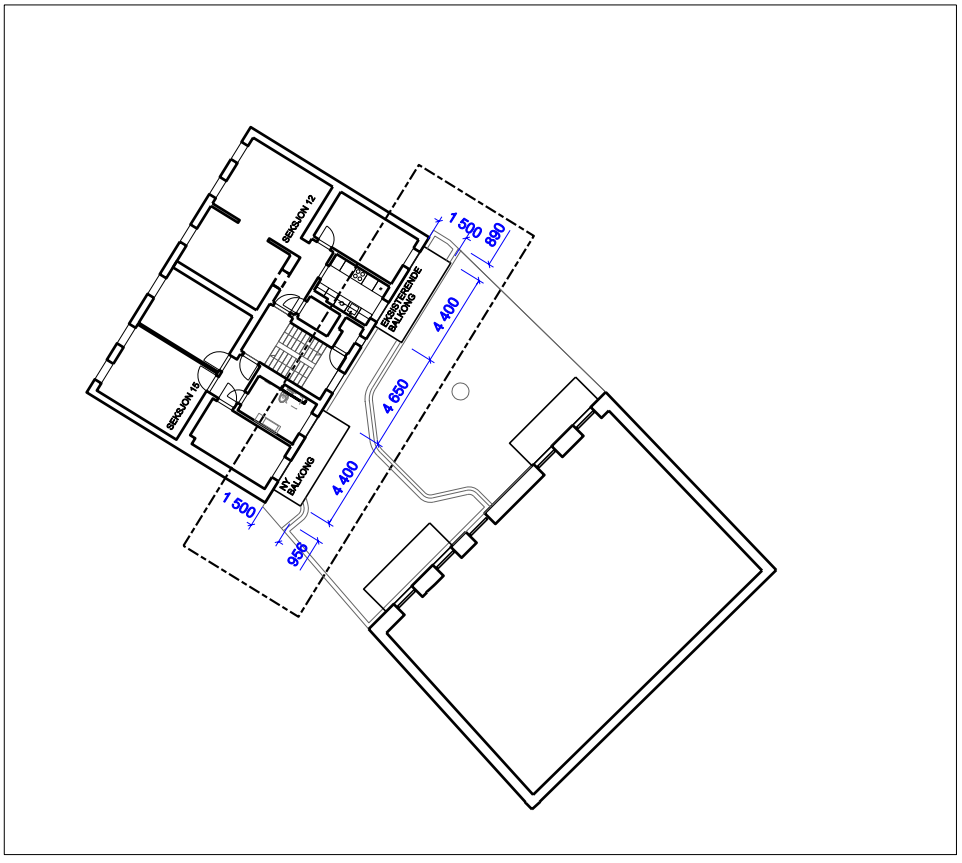
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Sameiet Waldemar Thranes gate 30 B, Waldemar Thranes gate 30 B, 0171 OSLO




## HENVISNINGER

FASADE MED NYE BALKONGER

| INDEX | DATO | UTFØRT | KONTR. | SIGN. | BESKRIVELSE |
|---|---|---|---|---|---|
| 00 | 12.01.15 | ORH | ORH | ORH | SØKNAD |

## OPPDRAGSGIVER

SEKSJON 15: GROSEN HUSBY
SEKSJON 11: HERMUNDSTAD
SEKSJON 9: NAVARRO
SEKSJON 8: BOYE

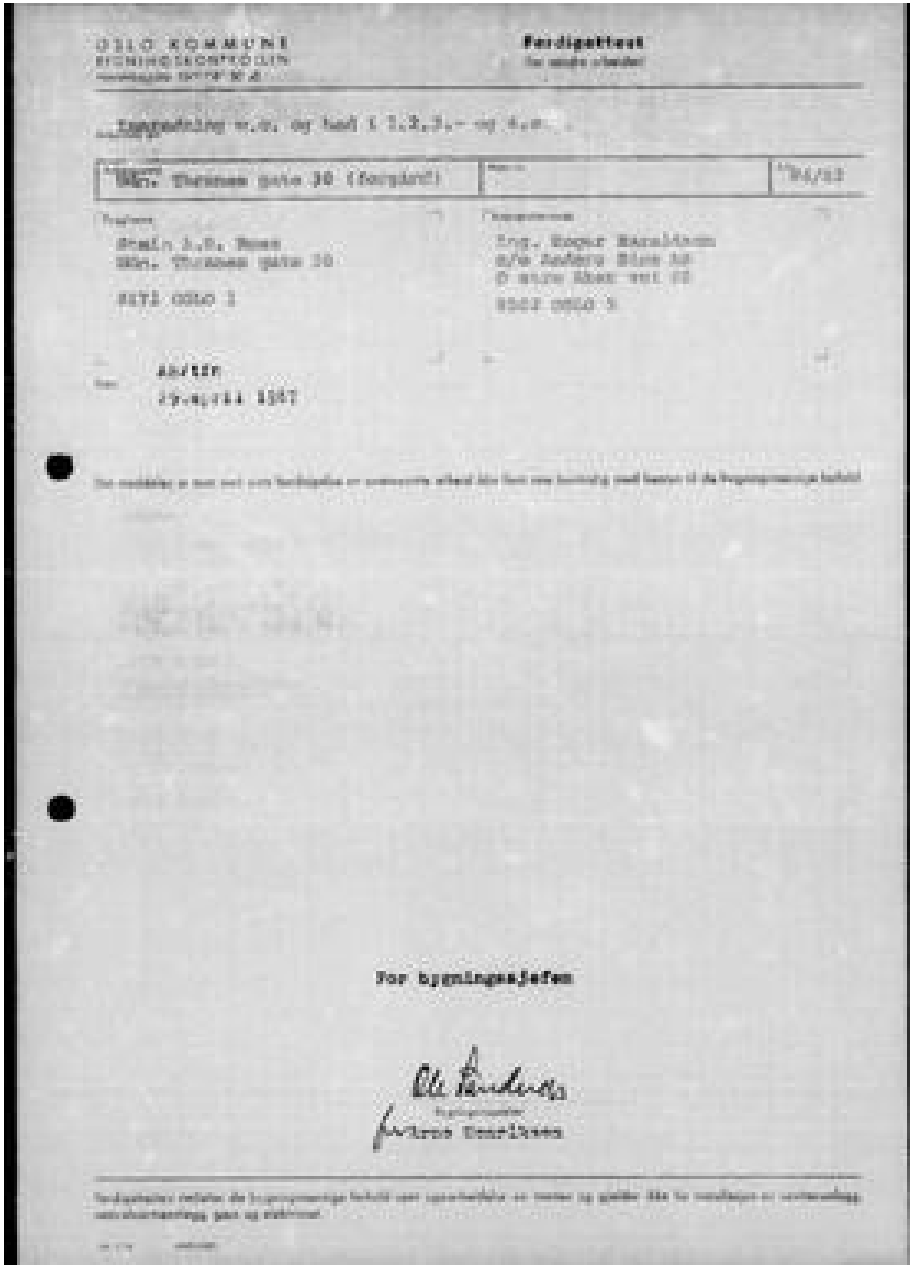

## HUSBY ARKITEKTUR

ARKITEKT MAA: ØRJAN HUSBY
KONTAKT: 99695502/ORJANHUSBY@GMAIL.COM


## TEGNINGSTITTEL

PLANTEGNING NY SITUASJON
PLAN 4

| MÅLESTOKK | INDEKS |
|---|---|
| 1:200 | 00 |



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSDIREKTØREN

**Ferdigattest**

Tilbygning m.m. og bad i 1.,2.,3.- og 4.e.

| Adresse | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|
| Mor. Thranes gate 30 (forgård) | | 84/13 |

Tiltakshaver
Ørnulf J.D. Rønes
Mor. Thranes gate 30

0572 OSLO 5

Ansvarlig søker
Ing. Ragnar Haraldsen
a/s Anders Blom AS
Ø.akers Skøyt vei 10

0582 OSLO 5

Dato: 20/12P
29.4.1964 1567

Det meddeles at ovennevnte arbeid ikke lenger vil bli gjenstand for kontroll med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For byningssjefen

Ole Lindeman
byggesaksleder
Anders Henriksen

Ferdigattest omfatter ikke bygningsmessige forhold som sjøvarsvarlig er ansvarlig for og gjelder ikke for installasjon av varmeanlegg, vannforsyningsanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

OSLO BYGNINGSKONTROLL AS
Bentsebrugata 13F
0476 OSLO

Dato: 06.03.2018

Deres ref.: RUNE ODDLEIF HANSEN | Vår ref.: 201609526-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | WALDEMAR THRANES GATE 28-30 | Eiendom: | 217/474/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 28 og 30 | Adresse: | Waldemar Thranes Gate 30, 0171 OSLO |
| Søker: | OSLO BYGNINGSKONTROLL AS | Adresse: | Bentsebrugata 13F, 0476 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 28-30

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av brannslukningsanlegg, mottatt 09.10.2017.**

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.

### Klagefristen er tre uker

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

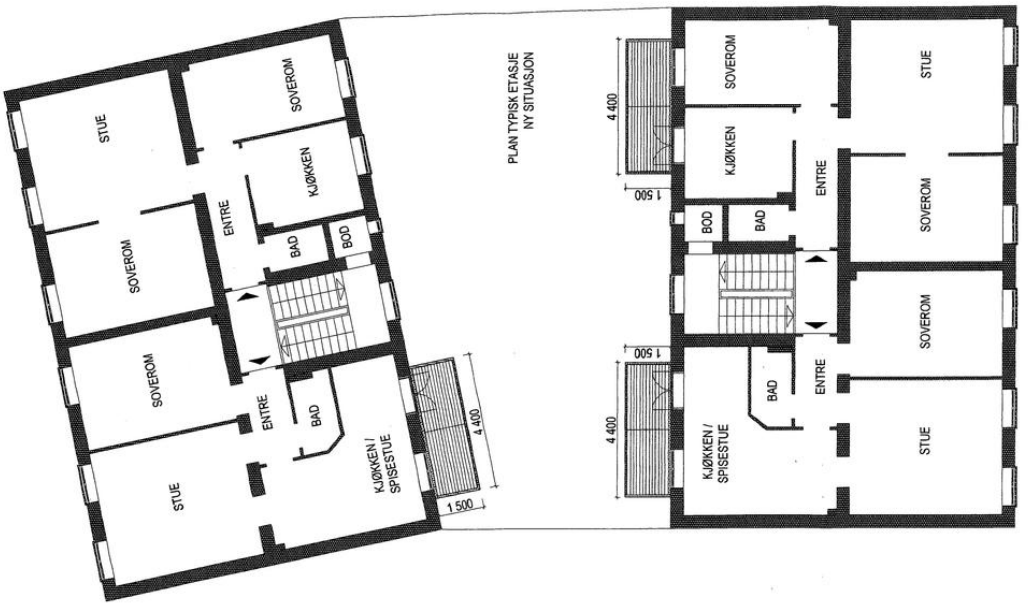
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.03.2018 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 28 og 30, Waldemar Thranes Gate 30, 0171 OSLO, orjanhusby@gmail.com

VEDLEGG E-5




1

| Rev. | Korreksjon | Sign | Dato |
|---|---|---|---|
| | | | |

Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

Prosjekt Waldemar Thranesgate 30
Plan, ny situation
Gnr 217, Bnr 475

| | |
|---|---|
| Sign. | FG |
| Målestokk | 1:100 |
| Dato | 04.03.05 |
| Tegn.nr | 419-5 |

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

HUSBY ARKITEKTUR
v/ Ørjan Husby Waldemar Thranes gate 30B
0171 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201417447-8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Dato: 10.06.2015<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | WALDEMAR THRANES GATE 30B | Eiendom: | 217/475/0/0 |
| Tiltakshaver: | ØRJAN GROSEN HUSBY | Adresse: | WALDEMAR THRANES GATE 30 B, 0171 OSLO |
| Søker: | HUSBY ARKITEKTUR | Adresse: | v/ Ørjan Husby Waldemar Thranes gate 30B, 0171 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 30 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201417447**

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|---|---|---|---|
| Situasjonsplan | | 12.01.2015 | 6/6 |
| Plan 2 | | 12.01.2015 | 6/12 |
| Plan 3 | | 12.01.2015 | 6/13 |
| Plan 4 | | 12.01.2015 | 6/14 |
| Fasade bakhus | | 12.01.2015 | 6/15 |

**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2015 av:***

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

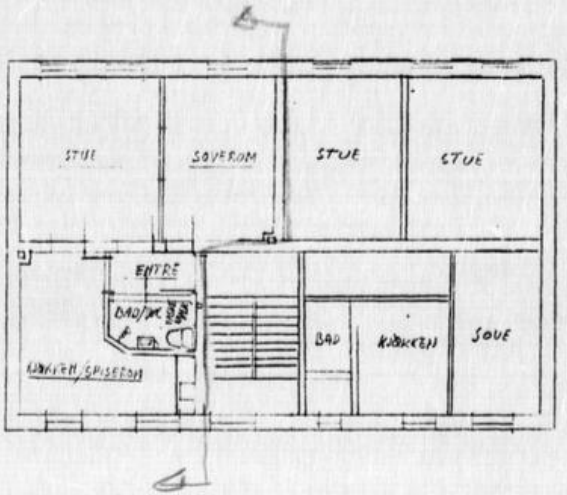
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



***May Holm** - **Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang** - **enhetsleder***

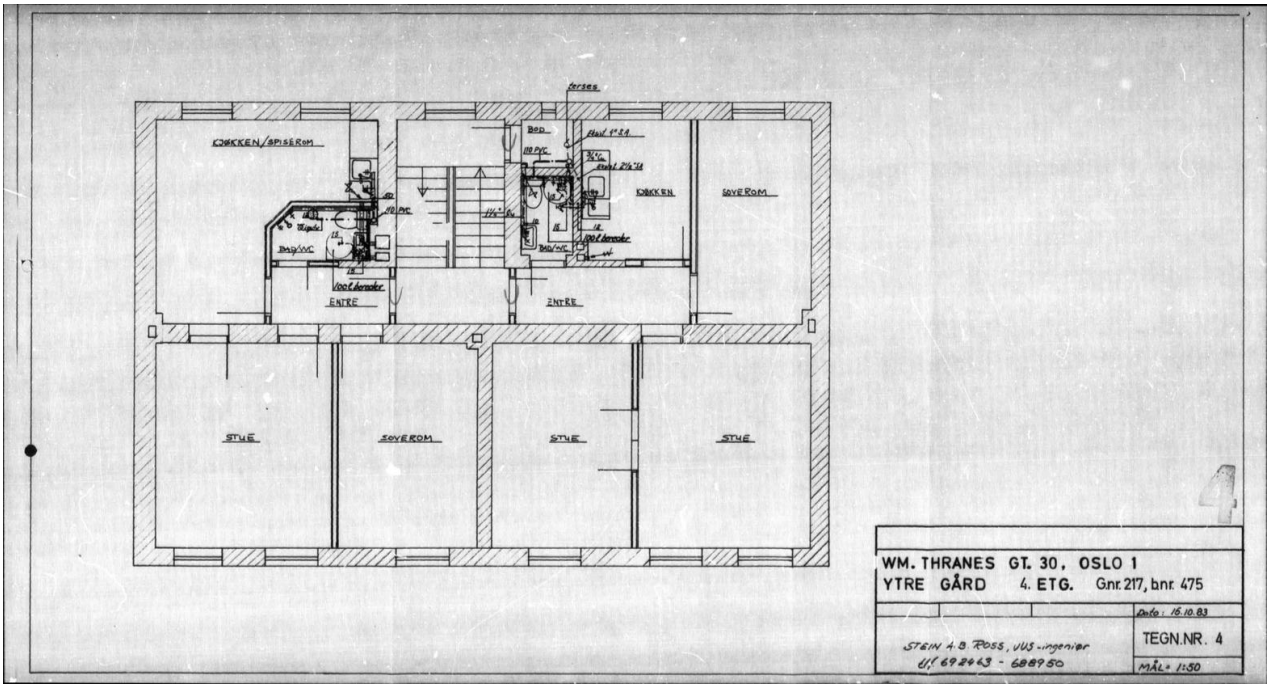
Kopi til:
ØRJAN GROSEN HUSBY, WALDEMAR THRANES GATE 30 B, 0171 OSLO,
orjanhusby@gmail.com

WALDEMAR THRANES GATE 30 INDRE GARD
4 ETAGE.




MÅLESTOKK 1:100

Sidsel Hiivestad




WM. THRANES GT. 30, OSLO 1
YTRE GÅRD 4. ETG. Gnr. 217, bnr. 475

Dato: 16.10.83

STEIN A.B. ROSS, VVS-ingeniør
tlf. 692463 - 688950

TEGN.NR. 4

MÅL: 1:50

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 24.06.2021 |
|---|---|---|---|
| Ørjan Husby | 202101816 - 7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Anders Løset | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | WALDEMAR THRANES GATE 30B | Eiendom: | 217/475/0/0 |
| Tiltakshaver: | ØRJAN GROSEN HUSBY | Søker: | LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 30 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av åpning i bærevegg, mottatt 11.06.2021.**

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 202101816 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan | A20-5 | 31.12.2020 | 1/8 |

### Klagefristen er tre uker

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

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

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

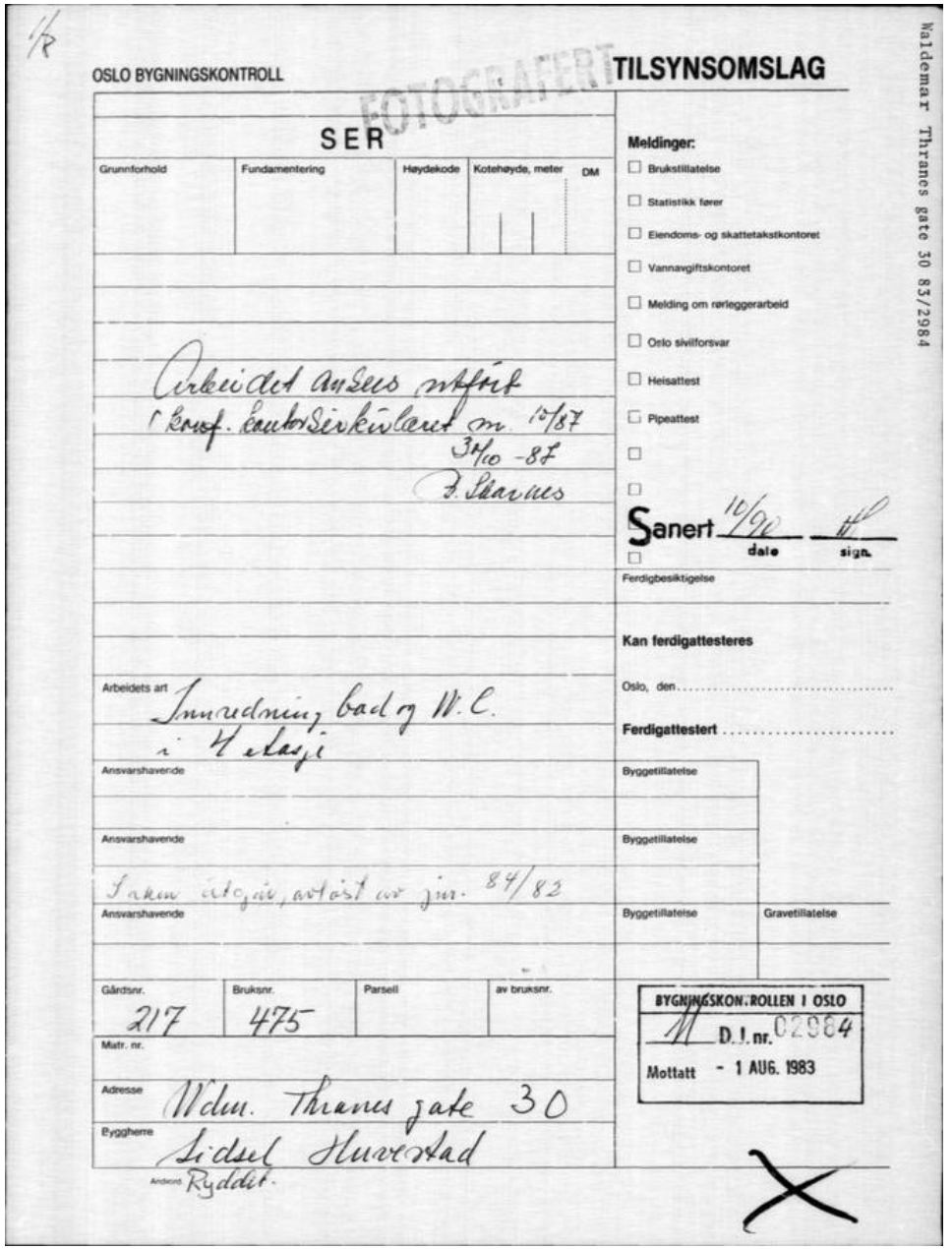
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Vennlig hilsen

***Anders Løset - saksbehandler***
***Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ØRJAN GROSEN HUSBY, WALDEMAR THRANES GATE 30 B, 0171 OSLO



1/R

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT

# TILSYNSOMSLAG

Waldemar Thranes gate 30 83/2984

SER

| Grunnforhold | Fundamentering | Høydekode | Kotehøyde, meter DM |
|---|---|---|---|
| | | | |

Arbeidet anses utført
i Konf. kontorsirkulært av 15/87
31/10 -87
B. Thranes

Arbeidets art: Innredning bad og W.C. i 4 etasje

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Saken ikke gått, avlyst av jm. 84/82

Ansvarshavende

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr. |
|---|---|---|---|
| 217 | 475 | | |

Matr. nr.

Adresse: Wdm. Thranes gate 30

Byggherre: Sidsel Huverstad

Ansvarl. Ryddet.

**Meldinger:**

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐

Sanert 10/90 dato — sign.

Ferdigbesiktigelse

**Kan ferdigattesteres**

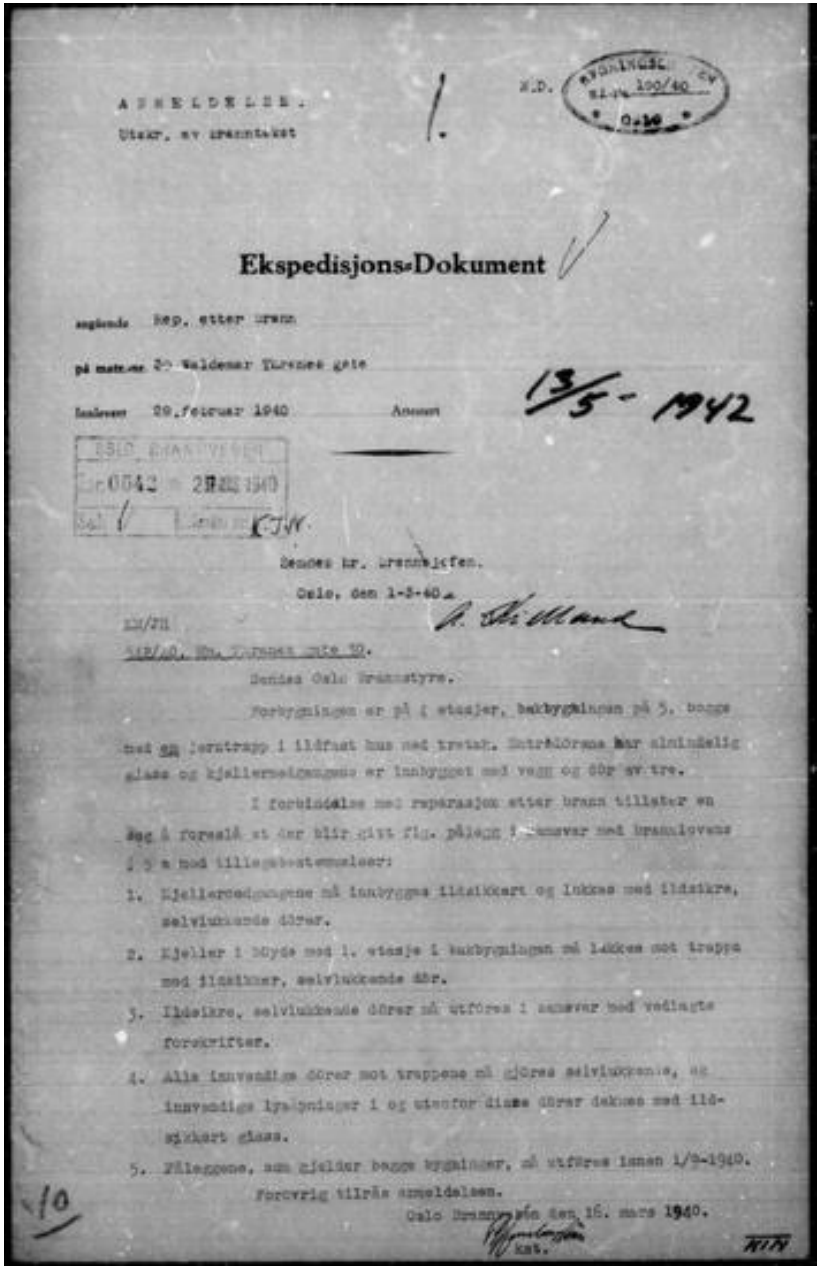
Oslo, den.....

**Ferdigattestert** .....

| Byggetillatelse | Gravetillatelse |
|---|---|
| | |
| Byggetillatelse | |
| | |
| Byggetillatelse | |

BYGNINGSKON. ROLLEN I OSLO
D. I. nr. 02984
Mottatt - 1 AUG. 1983

X



A N M E L D E L S E .

Utstr. av brannsjefen

1.

M.D.

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. etter brann

på matr.nr 2- Waldemar Thranes gate

13/5 - 1942

innlevert 28.februar 1940 Anmeld

OSLO BRANNVESEN
Nr 0042 28 FEB 1940
Sak 1 Lnr

CJW.

Sendes hr. brannsjefen.

Oslo, den 1-3-40.

A. Stillmark

LM/FH

512/40. Wm. Thranes gate 2.

Denies Oslo Brannstyre.

Forbygningen er på 4 etasjer, bakbygningen på 5, begge med sin jerntrapp i ildfast hus med trevirk. Entrédørene har almindelig glass og kjellernedgangene er innbygget med vegg og dør av tre.

I forbindelse med reparasjon etter brann tillater en seg å foreslå at der blir gitt følg. pålegg i samsvar med brannlovens § 5 a med tilleggsbestemmelser:

1. Kjellernedgangene må innbygges ildsikkert og lukkes med ildsikre, selvlukkende dører.
2. Kjeller i høyde med 1. etasje i bakbygningen må lukkes mot trappe med ildsikker, selvlukkende dør.
3. Ildsikre, selvlukkende dører må utføres i samsvar med vedlagte forskrifter.
4. Alle innvendige dører mot trappene må gjøres selvlukkende, og innvendige lysåpninger i og utenfor disse dører dekkes med ildsikkert glass.
5. Pålegene, som gjelder begge bygninger, må utføres innen 1/9-1940.

Forøvrig tilråes anmeldelsen.

Oslo Brannvesen den 16. mars 1940.

kst.

10

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): Waldemar Thranes gate 30 (indre gård)

Journalnr.: 84/83

Arbeidets og bygningens art: Innredning w.c. og bad i 1.2 3og 4. etg.

Innlevert: 9.1.84

Byggherre: Stein A.B. Ross, Waldemar Thranes gate 30, Oslo 1.

Byggenavn/adr.: Anders Diøs A/S, Østre Aker vei 60, Oslo 5.

Ansvarshavende: Bygn.ing. Roger Haraldsen

20/1-84

A 23.1.84

A

Byggetillatelse 9/2-84

Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

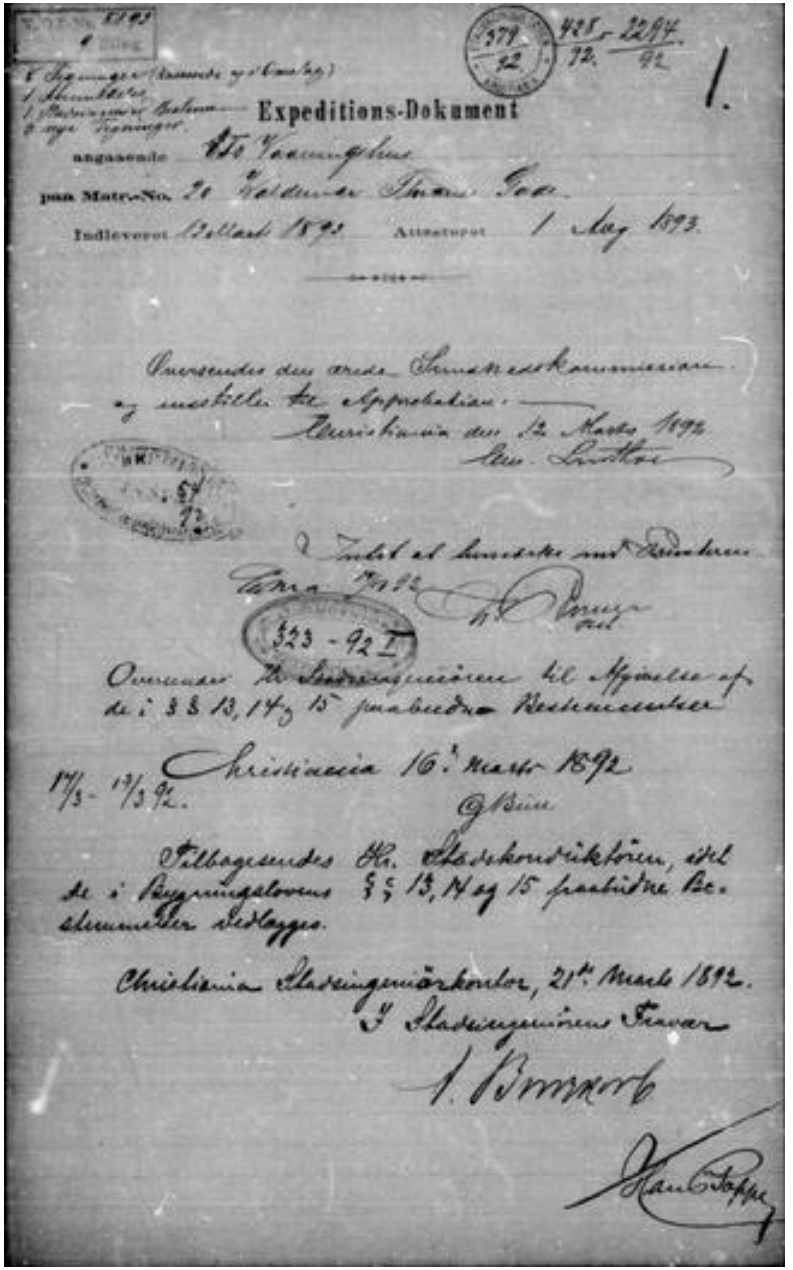
Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

| UTTALELSER | | | APPROBASJON | | | Tillat påvist | Gravetillatelse | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Syplankont. | | | Dato 17/1-84 | Nr. 160 | | | | |
| Helseråd | | | | Bet. 9/2-84 | B | | | |
| Kranvesen | | | Dato | Nr. | b1 | | | |
| | | | | Bet. | C | | | Mangler rettet |
| | | | Dato | Nr. | D | | | Pipeattest |
| | | | | Bet. | E | | | Hageattest |
| | | | Dato | Nr. | F | | | Helsattest |
| Gransking | Lønnelberg 11/1 - | | | Bet. | G | | | Refusjon |
| | | | Dato | Nr. | H | | | |
| | | | | Bet. | I | | | |
| | | | Dato | Nr. | J | | | |
| | | | | Bet. | K | | | Ferdigattest |

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = ingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12 007 X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11 78 3 2



Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 21 Voldmoen Thams Gods

Indleveret Februar 1892 Attesteret 1 May 1893.

Oversendes den store Skuemandskommission
til mulig Approbation.
Christiania den 12 Marts 1892
Chr. Lundh

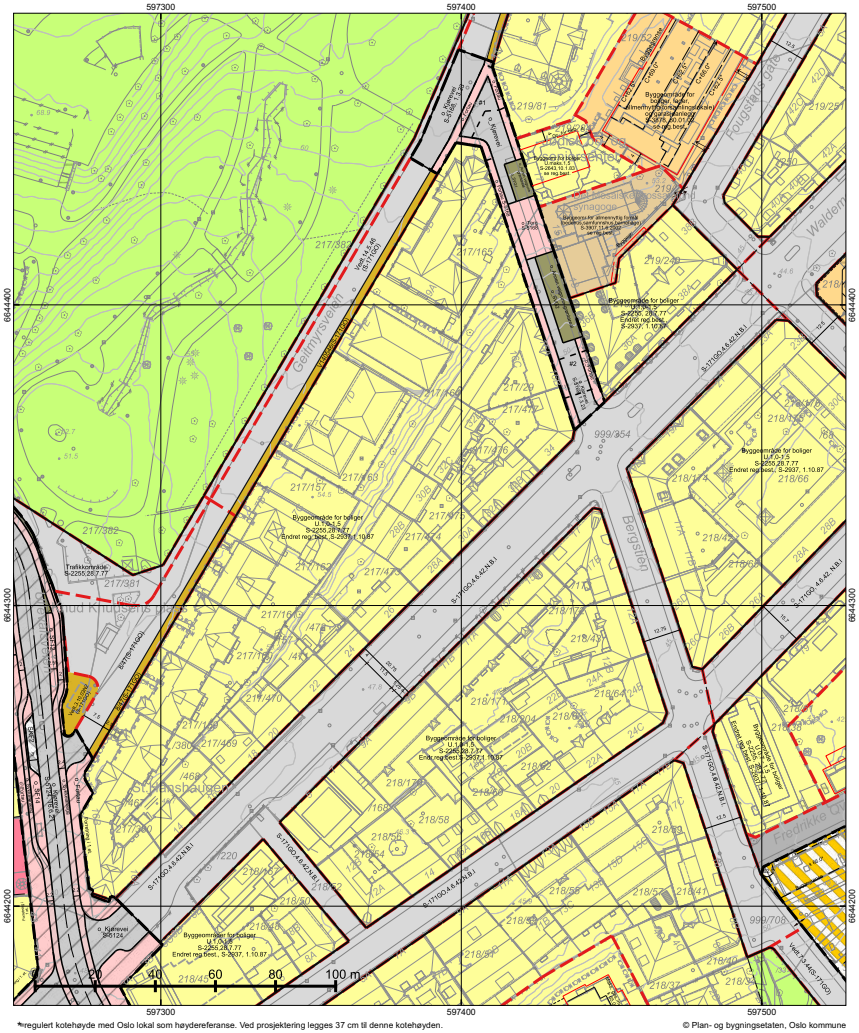
Indtil et hundrede med Femten

Oversendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af
de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 16de Marts 1892
17/3 - 17/3 92. G. Blom

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet
de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Be-
stemmelser bedlagges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 21de Marts 1892.
For Stadsingeniøren Fravær
A. Bonnevie




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 146629/ 86516751
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 30A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/475

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

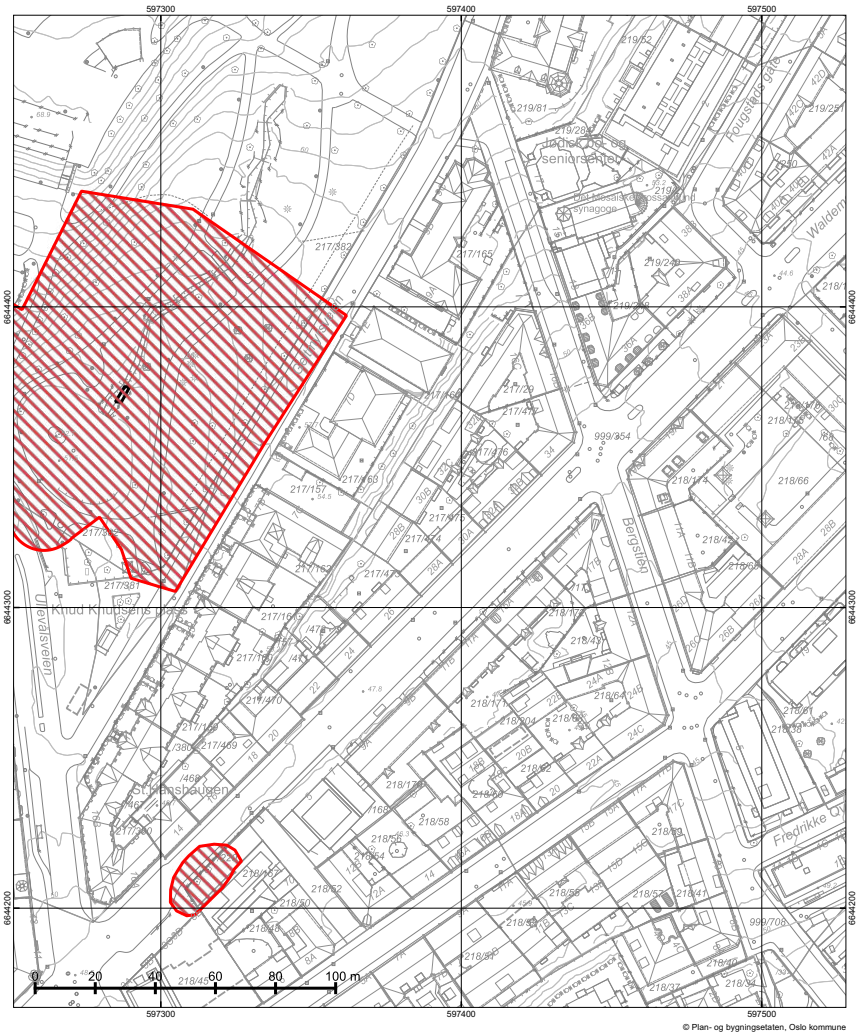
Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

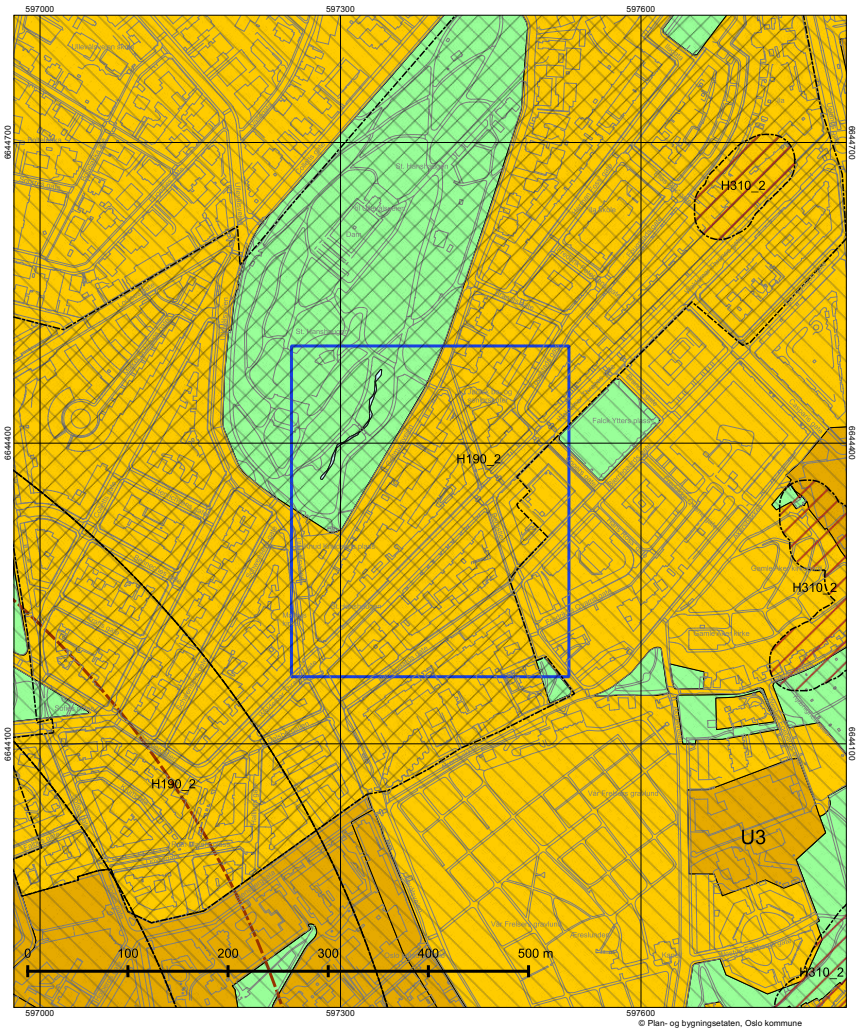
Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 146629/ 86516751
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 30A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/475

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146629/86516751
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bislett

**Thereses gate 14 B, 0452 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/bislett**

**489 56 666**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 36-0280/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Waldemar Thranes gate 30A 0171 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 217, bnr 475, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no