NORDVIK

Waldemar Thranes gate 38B

4 soverom | 104 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Waldemar Thranes gate 38B (inng

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
75	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående og påkostet klassisk leilighet, vendt mot Fougstadsgate. 4 soverom. Solrik balkong. Sentral og attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**11 500 000,-**
Omkostninger	**288 590,-**
Totalpris	**11 788 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 441,-**
BRA-i	**104 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1901**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Waldemar Thranes gate 38B, presentert av Nordvik Frogner!

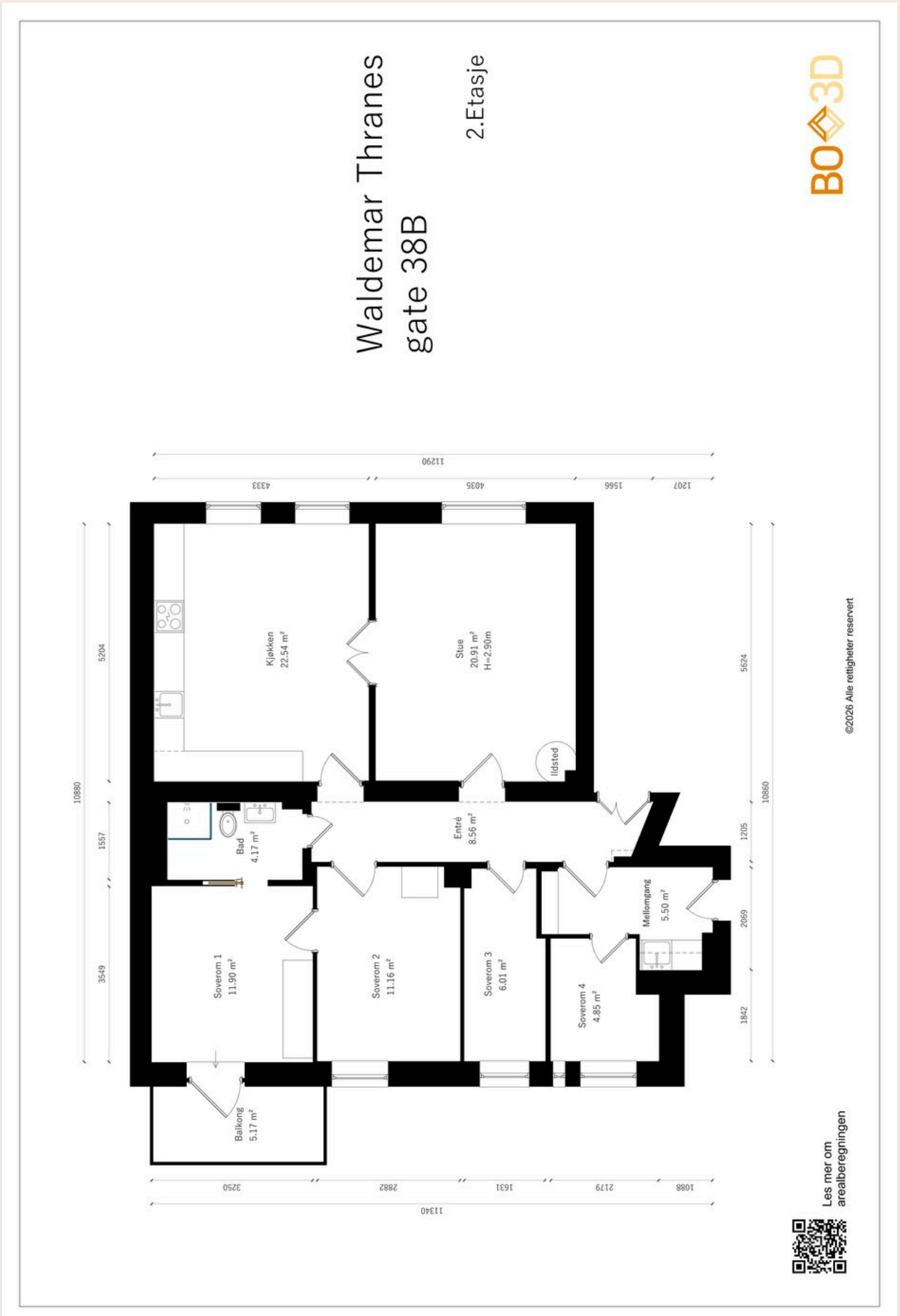
Lys og påkostet 5-roms leilighet med god standard og en gjennomført klassisk stil. Leiligheten er vendt mot Fougstadsgate. Her får du hele 4 soverom og en solrik balkong inn mot rolig bakgård, et delikat baderom fra 2022 (dokumentasjon foreligger), samt et stort spisekjøkken med moderne innredning fra Kvik delvis adskilt fra romslig stue med flotte doble fløydører. Boligen har også en praktisk mellomgang med opplegg for vaskemaskin, i tillegg til god lagringsplass i to eksterne boder.

Info:

- Klassiske detaljer
- Baderom fra 2022
- 4 soverom mot bakgård
- Solrik, sydvestvendt balkong
- Fasade rehabilitert i 2023
- Andel fellesgjeld nedbetalt av selger i 2026
- Leiligheten ligger vendt mot Fougstads gate
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til butikker, parker og kollektivtransport

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm





























Leilighetens baderom ble renovert i 2022 og solrør ble skiftet (dokumentasjon foreligger).





Praktisk mellomgang med opplegg til vaskemaskin, plass til oppbevaring og servantinnredning.

Soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





Neste soverom er også av god størrelse.





Lekre detaljer også her.

Rommet kan også brukes som ekstra TV-stue om ønskelig.



Den klassiske fasaden ble rehabilitert i 2023.





Pene utearealer i bakgården.

St. Hanshaugen ligger innen få minutters gange fra ytterdøren.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0269/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Waldemar Thranes gate 38B (inngang Fougstads gate), 0171 OSLO
Gnr 219, bnr 249, snr 9 i Oslo kommune

Selgere
Jørn Pedersen
Camilla Victoria Ramos Fjellvang

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 801 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1901

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré / gang, Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, soverom 4, kjøkken, bad og mellomgang med vaskemaskin.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Én bod i kjeller (8 kvm) og én i trappeoppgang (1,4kvm).
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Innhold
Entré
Lys og innbydende entré med flislagt gulv og varmekabler som gir god komfort. Leiligheten har originale detaljer som fyllingsdører med profiler og glassfelt, samt klassiske overflater som harmonerer med bygårdens karakter. Fra gangen er det adkomst til boligens øvrige rom, og planløsningen oppleves både praktisk og funksjonell.

Stue
Romslig og elegant stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har slipte originale tregulv, vakker stukkatur og rosett i taket, samt originale tofløyede fyllingsdører mot kjøkkenet som understreker leilighetens klassiske uttrykk. Jøtul peis

med innsats gir både varme og atmosfære, og rommet har god plass til både sofagruppe og øvrig møblering.

Kjøkken
Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 og har moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik. Her kombineres moderne løsninger med klassiske bygårdsdetaljer som stukkatur og rosett i taket. Kjøkkenet har slipte originale tregulv, slette malte vegger og gode arbeidsflater. Benkeplaten er i kompositt med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Store vinduer gir rikelig med dagslys, og kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.

Soverom 1
Hovedsoverommet er romslig og har en rolig beliggenhet i leiligheten. Rommet har slipte originale tregulv, slette malte vegger og gode møbleringsmuligheter. Fra soverommet er det praktisk adkomst til bad via skyvedørsløsning. Du har også tilgang til sydvestvendt balkong med gode solforhold.

Soverom 2
Lyst og trivelig soverom med originale tregulv og gode vindusflater. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Soverom 3
Soverom med originale tregulv og klassiske detaljer som harmonerer med resten av leiligheten. Rommet passer godt som soverom, kontor eller garderoberom etter behov.

Soverom 4
Praktisk rom med fleksible bruksmuligheter. Egner seg fint som barnerom, kontor eller gjesterom. Leiligheten har flere plassbygde garderobeløsninger som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Badet ble totalrenovert i november 2022 av Oslo Bad og Renovering AS. Det foreligger dokumentasjon fra arbeidene. Badet har moderne materialvalg med 60 x 60 cm fliser på vegger og gulv, samt varmekabler i gulvet. Innredningen består av skuffeseksjon med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett samt dusjvegger i herdet glass med regnfallsdusj. Badet har spotter og vegglampe som belysning, samt elektrisk avtrekksvifte.

Mellomgang
Praktisk mellomgang med opplegg for vaskemaskin og gode oppbevaringsmuligheter. Rommet bidrar til en funksjonell og effektiv utnyttelse av boligen.

Standard
Innvendig:
- Boligen har slipte, originale tregulv og originale malte tregulv i stort sett hele leiligheten, med unntak av bad og entré/gang som har fliser.
- Det er slette, malte vegger, vegger med tapet samt vegger med brystningspanel og stående panel.
- Takene består av slette, malte overflater og trepanel i alle rom.
- Leiligheten har stukkatur og rosetter i takene.
- Det er også enkelte plassbygde garderobeløsninger i ulike rom.
- Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.
- Boligen har mursteinspipe og peis med innsats fra Jøtul.
- Innvendig har boligen originale, malte fyllingsdører i tre med profiler og glassfelt.
- Mellom stue og kjøkken er det originale tofløyede fyllingsdører.
- Badet har nyere dør med profil, både med hengslet løsning fra gang og skyvedør fra hovedsoverommet.

Baderom:
Badet ble renovert i november 2022 av Oslo Bad og Renovering AS. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer fra dagens eier. Byggteknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Badet har vegger med 60 x 60 cm fliser og malt himling. Belysningen består av spotter og vegglampe. På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler. Det er slukrenne ved dusjsonen, og det er observert membran under klemringen i sluket. Innredningen består av skuffeseksjon med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett samt dusjvegger i herdet glass. Dusjen er utstyrt med regnfallsdusj. Badet har elektrisk avtrekksvifte, med tilluft via luftespalte under døren.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2019 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik. Det er slipte, originale tregulv på gulvet, mens veggene er slette og malte. Taket er renovert med slette, malte overflater, og belysningen består av taklamper og pendler. Kjøkkenet har også stukkatur og rosett i taket. Innredningen har benkeplate i kompositt med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
- Boligen har rør-i-rør-system, og stoppekran er lokalisert.
- Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder videre til soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, der tilluft tilføres gjennom lufteventiler i veggene.
- Leiligheten har to varmtvannstanker.
- Oppvarming består av elektrisk anlegg med varmekabler i entré og bad, samt ovn i stue og panelovner i enkelte rom.
- Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringen er oppgitt til 63 ampere i henhold til kursbenevnelsen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer - Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har dette.
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen punkter har fått tilstandsgrad 3.
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er mulighet til å leie parkeringsplass i P-hus i St.Hanshaugen senter ca. 100 meter fra boligen.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
- Bad har blitt grundig renovert, herunder forsterkning av bjelkelag og nytt soilrør, i november 2022 av Oslo Bad og Renovering AS.
- Plassbygde skap og bokhyller i stua oppført av Bokhyllespesialisten våren 2023.
- Stukkatur-arbeid i stue og på soverom utført av Oslo Gipsforum AS våren 2023.
- Overflater malt i stue og gang våren 2023, av firmaet Najda.
- Gulv i stue og kjøkken ble slipt på nytt i august 2025.
- Nytt Kvik-kjøkken i 2019 (tidligere eier).

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering AS. Totalrenovert bad. Utført i oktober og november 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering AS. Totalrenovert bad. Utført i oktober og november 2022. Utførlig dokumentasjon er tilgjengelig på Boligmappa.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering AS. Totalrenovert bad, bad også utvidet mot soverom. Forsterket bjelkelag og nytt soilrør m.m. Utført i oktober og november 2022. Utførlig dokumentasjon er tilgjengelig på Boligmappa.

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proplan og YT Entr. renoverte sameiets fasade i 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moen Elektro AS. 2019. Følgende tekst: Nytt kjøkken med tilhørende kurser, tilførsler og uttak. Nye tilførsler til bad, men koblet på eksisterende utstyr og varmekabel. Nye tilførsler og kabling til vaskerom, soverommene og stue. Nye kombivern i sikringsskap. I forbindelse med totalrenovering av bad i 2022 fikk vi så byttet det elektriske anlegget på badet, samt bryter til taklampe på soverom (ligger vegg i vegg), samt byttet en bryter i sikringsboksen som elektriker mente burde oppgraderes. Dette er dokumentert bl.a. i faktura fra Oslo Bad & Renovering AS. Sommeren 2025 ble kjøkkenet i leiligheten rammet av en vannlekkasje fra overetasjen. Denne ble utbedret av forsikringsselskap, og av elektrisk arbeid ble taklampene på kjøkkenet byttet ut av faglærte elektrikere. Arbeidet er dokumentert skriftlig fra Gjensidige Forsikring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Jeg ble fortalt at alt av det elektriske ble kontrollert av tidligere eier, ref. beskrivelsen over.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 fikk vi bygd plassbygde boklhyller i stuen. Arbeidet ble utført av Bokhyllespesialisten, og faktura på arbeidet foreligger. Sommeren 2025 ble kjøkkenet i leiligheten rammet av en vannlekkasje fra overetasjen. Denne ble behørig utbedret av forsikringsselskap. Arbeidet er dokumentert skriftlig fra Gjensidige Forsikring. Gulv i stue og på kjøkken ble slipt og behandlet august 2025. Arbeid utført av Kaph entreprenør. Tak og stukkatur på kjøkken og stue restaurert og malt august 2025, utført av Kaph entreprenør.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Leiligheten ligger i en gammel bygård fra 1898. Gulvene er noe skjeve.

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal ble i salgsoppgaven oppgitt til 104 kvm da vi kjøpte den i 2022.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Byggeår: 1901
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser/leire. Grunnmuren består av mur og naturstein.

Utvendig:
- Bygningen har saltakskonstruksjon, men taktekking er ikke kjent.
- Bygningen har bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i teglsteinskonstruksjon med pussede og malte overflater.
- Leiligheten har vinduer med 2+1-lags glass samt 2-lags isolerglass.
- Hoveddøren er en tofløyet, malt dør med glassfelt mot felles gang, med ukjent brannklasse.
- Dør til baktrapp er en brann- og lydisolert dør i klasse EI30.
- Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.
- Leiligheten har fra ett soverom utgang til sydvendt balkong i metall, med rekkverk i metall.
- Leiligheten disponerer to eksterne boder. Det er én bod i mellometasjen i bakgangen og én bod i felles bodanlegg i kjelleren.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper
- Gardiner
- Samsung 55" The Frame

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Oppvarming gjennom elektriske varmekabler i entré og bad, panelovner i enkelte rom, samt peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 441 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 441,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikeholdt, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 3 049,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 390 595,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 562 380,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Waldemar Thranesgate 38, orgnr. 983398014

Om sameiet
Sameiet består av 22 boligseksjoner.

Det ble på årsmøte (avhold 21.05.2026) vedtatt å installere vannmålere i sameiet. Styret går videre med å undersøkte saken, og evt. installere dette dersom styret finner det formålstjenelig.

Diverse utført vedlikehold:
2024: Utført skadedyrarbeid/soppkontroll, samt diverse drift og vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg og brannsikring.
2023: Gjennomført rehabilitering/påkostning av bygget.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Juridiske personer kan ikke eie.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208410237
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 4 691 724,74
Innfrielsesdato: 30.08.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Selger har innfridd fellesgjelden for denne leiligheten.

Selger har innfridd fellesgjelden for denne leiligheten.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et overskudd på kr. 863 240,-, mot et budsjettert overskudd på kr 27 761,-.
Det er for 2026 budsjettert med et overskudd på kr 146 320.

Sameiets regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. I Sameiet Waldemar Thranes gate 38 er det forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner. Forbudet gjelder med de begrensninger som fremkommer av eierseksjonsloven § 24.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men kun dersom dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86215305

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 723 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
Sentral og attraktiv beliggenhet på St.Hanshaugen - midt mellom Grünerløkka, Bislett, Sagene og Sentrum. Alt av servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet som blant annet forretninger, kaféer, restauranter, treningssentre, skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon.

I umiddelbar nærhet ligger St. Hanshaugen med

spesialbutikker og restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Alabaster, Pascal, Smalhans, Åpent Bakeri på Frydenlund, Espressohouse og Java. Videre ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Bunnpris, Vinmonopolet, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/ Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer. Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. Ved grøntområdet "Idioten" har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering.

St. Hanshaugen park byr på flotte rekreasjonsmuligheter, uteservering, trivelige gangstier og diverse arrangementer i sommerhalvåret. Videre er det flotte parkområder som Iladalen og langs Akerselva.

Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. På Kiellands Hus finner du en stor Coop Mega, vinmonopol, Narvesen, blomster, bøker og ikke minst flere kafeer i nærområdet.

Kort vei til populære Vulkan med Mathallen og en rekke nye spise- og utesteder. Vulkan har allerede etablert seg som et attraktivt og spennende byområde med kulturtilbud, uteliv, hoteller, boliger, treningssentre og mye mer. Mathallen Oslo har blitt en viktig attraksjon for Oslo og bydelen. Vulkan Mathallen byr på en kombinasjon av kjøtt, fisk, grønnsaker, kaffe - alt fra de beste produsentene/distributørene i Norge.

Kort gange til hjertet av Grünerløkka med sitt urbane bydelsliv, spennende butikker, mange hyggelige spisesteder og fine parker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 31.10.1900.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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 foreligger sluttnotat (datert 25.07.2013) for oppføring av balkonger med at saken er henlagt med årsak "Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år".

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, men det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger fra innreding WC i 1930. Disse er lagt til grunn og er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:
- Kjøkken er flyttet ut i opprinnelig stue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Deler av opprinnelig kjøkken er i dag soverom. Resterende av opprinnelig kjøkken er i dag gang med opplegg til vaskemaskin. Tiltak er ikke søknadspliktig.
- Opprinnelig baderom er utvidet. Tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig med mindre brannskille brytes. Det foreligger ferdigattest for utskifting av sluk, datert 21.11.2022.

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 avsatt til hovedformål Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål Byggeområde for bolig i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Byggesak - Saksnummer: 2026/02787 - Fougstads gate 2 - innsetting av nytt vindu - H0201
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/11511 - Waldemar Thranes gate 40 B - innvendig endring
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2026/04735 - Bergstien 16 A - endring i konstruksjon
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/07787 - Bergstien 16 - tilbakeføring av fasader og balkonger
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/19372 - Bergstien - oppgradering av gate
Status: Under behandling

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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:

301/219/249/9:
22.04.1899 - Dokumentnr: 900780 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1986 - Dokumentnr: 43909 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID AVGITT ETTER
FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2026 - Dokumentnr: 503795 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.07.1986 - Dokumentnr: 43909 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 121/2515
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum - estimert til kr. 80 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 145 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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.

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 30. mai 2026

Megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Waldemar Thranes gate 38B

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	11 min 0.9 km

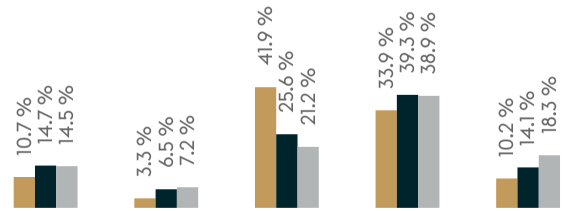
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0.1 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	11 min 0.9 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	32 barn	2 min 0.1 km
Breidablikk barnehage (1-5 år)	44 barn	5 min 0.4 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	52 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Falck Ytters plass	2 min
Ila skole	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SATS Ila	9 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Waldemar Thranes gate 38 B, 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 249, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1808 **Eiendomsverdi ref nr:** GA6522

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i meget sentral beliggenhet i Waldemar Thranes gate i Oslo, med kort vei til St. Hanshaugen og Grünerløkka.
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, er gjennomgående og holder god standard. Den har slipte originale tregulv samt malte tregulv, og fliser på det nyrenoverte badet. Veggene består av ulike overflater, alle i god stand, og i takovergangene er det stukkatur, samt rosetter i taket.
Badet er nyrenovert, kjøkkenet er fra Kvik, og i mellomgang til baktrapp er det etablert vaskeløsning for vaskemaskin.
Boligen har 4 soverom og lagring gjennom to boder. Det er balkong fra ett av soverommene.
En gjennomgående leilighet med meget god standard og lite slitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltakskonstruksjon, men taktekking er ikke kjent.
Bygningen har bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i teglsteinskonstruksjon med pussede og malte overflater.
Leiligheten har vinduer med 2+1-lags glass samt 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er en tofløyet, malt dør med glassfelt mot felles gang, med ukjent brannklasse. Dør til baktrapp er en brann- og lydisolert dør i klasse EI30. Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.
Leiligheten har fra ett soverom utgang til sydvendt balkong i metall, med rekkverk i metall.
Leiligheten disponerer to eksterne boder. Det er én bod i mellometasjen i bakgangen og én bod i felles bodanlegg i kjelleren.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har slipte, originale tregulv og originale malte tregulv i stort sett hele leiligheten, med unntak av bad og entré/gang som har fliser.
Det er slette, malte vegger, vegger med tapet samt vegger med brystningspanel og stående panel. Takene består av slette, malte overflater og trepanel i alle rom.
Leiligheten har stukkatur og rosetter i takene. Det er også enkelte plassbygde garderobeløsninger i ulike rom. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats fra Jøtul.
I fellesområdene er det en malt ståltrapp med belegg i trinnene, som leder opp til leiligheten. Trappen har rekkverk i metall og tre på den ene siden. Tilstanden på trappen er ikke vurdert, da dette er en konstruksjon som omfattes av fellesarealene.
Baktrappen er utført i malt treverk med tregulv.
Innvendig har boligen originale, malte fyllingsdører i tre med profiler og glassfelt. Mellom stue og kjøkken er det originale tofløyede fyllingsdører. Badet har nyere dør med profil, både med hengslet løsning fra gang og skyvedør fra hovedsoverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet ble renovert i november 2022 av Oslo Bad og Renovering AS.
Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer fra dagens eier.
Byggteknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet.
Badet har vegger med 60 x 60 cm fliser og malt himling.
Belysningen består av spotter og vegglampe. På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler.
Det er slukrenne ved dusjsonen, og det er observert membran under klemringen i sluket.
Innredningen består av skuffeseksjon med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett samt dusjvegger i herdet glass. Dusjen er utstyrt med regnfallsdusj.
Badet har elektrisk avtrekksvifte, med tilluft via luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken

Kjøkkenet er fra 2019 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik.
Det er slipte, originale tregulv på gulvet, mens veggene er slette og malte. Taket er renovert med slette, malte overflater, og belysningen består av taklamper og pendler. Kjøkkenet har også stukkatur og rosett i taket.
Innredningen har benkeplate i kompositt med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system, og stoppekran er lokalisert. Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder videre til soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, der tilluft tilføres gjennom lufteventiler i veggene.
Leiligheten har to varmtvannstanker.
Oppvarming består av elektrisk anlegg med varmekabler i entré og bad, samt ovn i stue og panelovner i enkelte rom.
Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringen er oppgitt til 63 ampere i henhold til kursbenevnelsen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser /Leire Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

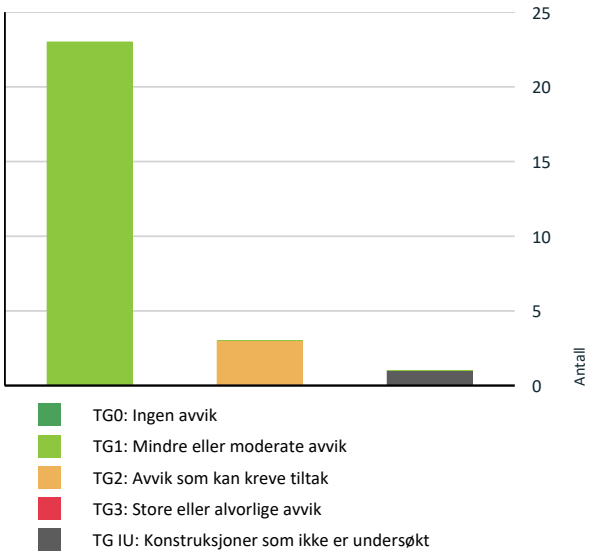
Waldemar Thranes Gate 38 - Våningshus - Exdok(Uattestert) - 1900
Waldemar Thranes Gate 38 - Utskifting Av Balkonger - Ferdigattest - 1985
Waldemar Thranes gate 36 B og 38 B - Oppføring av balkonger - Sluttnotat(henleggelse) - 2013

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1988, men det er avvik mellom disse og dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1901

Anvendelse
Bygningen er en boligblokk oppført i 1901. Leiligheten gjennomgikk en omfattende renovering i 2019.

Standard
Gjennomgående leilighet i byggets 2. etasje, som er jevnlig og godt vedlikeholdt. Leiligheten inneholder entré/gang, samt mellomgang til baktrapp med etablert vaskeromsløsning. Videre består boligen av 4 soverom, bad, stue og kjøkken. Fra det ene soverommet er det tilgang til balkong. Lagring er sikret gjennom bod i felles gang og i kjeller. Boligen holder høy standard.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har saltakskonstruksjon, taktekking er ikke kjent.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen har bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i teglstenskonstruksjoner med pussede og malte overflater.
Sameiet renoverte fasaden i 2023.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2+1-lags glass og 2-lags isolerglass.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass mot bakgård.
På soverom/kontor er det ett mindre glassvindu (TG 2 grunnet alder).
Mot gate er det vinduer med 1- lags glass, produksjonsdato 1986 (TG 2 grunnet alder).
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddøren er en tofløyet, malt dør med glassfelt mot felles gang, ukjent brannklasse. Det er også et calling-anlegg til gateplan. Det er sprekk i glasset ved hoveddøren.
Til baktrapp er det en brann- og lydisolert dør av klasse EI30 fra 2016.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er soverom, med sydvendt balkong i metall med rekkverk i metall som måler 110 cm. Balkongen er delvis overdekket av balkonger fra etasjen over.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer to eksterne boder. Det er én bod i mellometasjen i bakgangen og en bod i kjeller.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har slipte originale tregulv (Gulv slipt i stue og kjøkken i 2025 av Regnbuen malermesterbedrift, og to soverom ble slipt i 2022 av Kvikk parkettsliperii), samt originale malte tregulv i stort sett hele leiligheten, med unntak av bad og entre/gang som har fliser.
Det er slette malte vegger, vegger med tapet og vegger med brystningspanel og stående panel.
Det er slette malte tak og tak med trepanel i alle rom.

Leiligheten har stukkaturer og rosetter i taket.

Det var i 2025 en vannlekkasje fra etasjen over.
Taket på kjøkkenet ble da renovert. Dokumentasjon og kvalitetssikring av arbeidet er utført av forsikringsselskap.

Det er enkelte plassbygde garderobeløsninger i ulike rom.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverom ble det målt 5 mm avvik på 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 5 mm avvik på 2 m, totalt 11 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm på 2 m, totalt 15 mm gjennom hele rommet (iht. NS 3600).

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis fra Jøtul med innsats.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt ståltrapp med belegg i trinn i fellesområdene som leder opp til leiligheten, med rekkverk i metall og tre på den ene siden. Tilstanden på trappen er ikke vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Baktrapp i malt treverk med dekke av tre.



Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen originale maslte fyllingsdører av tre med profil og glassfelt. Det er originale tofløyede fyllingsdører mellom stue og kjøkken.
Nyere dør med profil til bad, dør med hengsler fra gang og dør med skyvedør fra hovedsoverom.





Mellomgang

Beskrivelse

I mellomgangen til baktrapp er det etablert en vaskeromsløsning. Det er vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat og skapplass, samt overskap. Benkeplate i laminat med toppmontert utslagsvask i jern og ettgreps blandebatteri. Det er vaskemaskin. Rommet er ikke kategorisert som våtrom.

Det er i innkasset vegg varmtvannsbereder med tilgang fra inspeksjonsluke på soverom, hvor det også er observert vannstoppesystem i tilkbytning til varmtvannstank.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert, herunder forsterkning av bjelkelag og nytt soilrør, i november 2022 av Oslo Bad og Renovering AS. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer og bilder fra dagens eier.
Byggteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 60 x 60 cm fliser, med malt innvendig tak. Det er spotter og vegglampe som lyskilder.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.
I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved dusjen på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på utført arbeid er fremlagt.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og dusjvegger i herdet glass, samt dusj med regnfallsdusj.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

2.ETASJE > BAD

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da våtsonen består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.





KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2019, med kjøkkeninnredning med glatte fronter fra produsent Kvik.

Det er slipte originale tregulv på gulvet, og veggene er slette og malte. Taket er renovert og er slette malt, med taklamper og pendler som lyskilder. Det er stukkatur samt rosett i taket.

Følgende hvitevarer er installert:

Stekeovn fra Siemens.
Induksjonstopp fra Siemens.
Oppvaskmaskin fra Siemens.
Kombiskap fra Siemens.
Avtrekksvifte fra RørosHetta.
Vinskap fra Temptech.
Vannstoppesystem.
Komfyrvakt.

Benkeplate i kompositt med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.

Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med lys.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern, Soilrør til badet skiftet i 2022 med dokumentasjon og bilder i boligmappa.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon/termisk oppdrift Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene,

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har dette, men dette er vanskelig da bygningen står på gul (vernet) liste.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har to varmtvannstanker.

I forbindelse med vaskekott er det en høyt plassert varmtvannsbereder fra 2015. Berederen er på 40 liter.
På kjøkkenet er det i hjørneskapet plassert en 120 liters varmtvannsbereder fra produsent OSO.

Det er synlig vannstoppsystem i forbindelse med varmtvannsberederen. Elektrisk tilkobling er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i entre og bad.
Det er ovn i stue og panelovner i enkelte rom

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursbenevnelse på 63 ampere.

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.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av leiligheten, datert 20.11.2019.

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 På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser leire/fjell.
Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren er av natursten/tegl/murkonstruksjoner.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

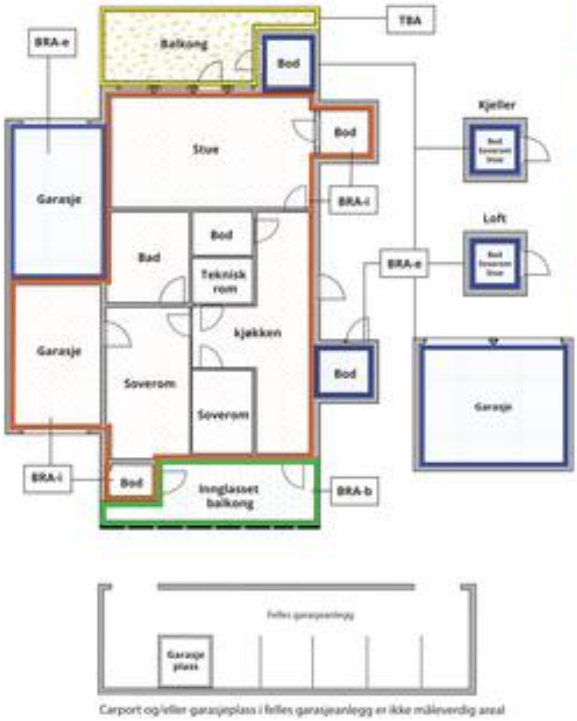
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	104			104	5
Kjeller		9		9	
SUM	**104**	**9**			**5**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Soverom 1, entré / gang, soverom 2, soverom 3, stue, soverom 4, kjøkken, bad, mellomgang		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Leiligheten disponerer to boder i fellesarealer: én bod i trappegangen på 1,4 kvm, avrundet til 1 kvm, og én bod i felles boder i kjelleren på 8 kvm. Bodene er oppført som BRA-e og under kjeller etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Waldemar Thranes Gate 38 - Våningshus - Exdok(Uattestert) - 1900
Waldemar Thranes Gate 38 - Utskifting Av Balkonger - Ferdigattest - 1985
Waldemar Thranes gate 36 B og 38 B - Oppføring av balkonger - Sluttnotat(henleggelse) - 2013

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1988, men det er avvik mellom disse og dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	249		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Waldemar Thranes gate 38 B

Hjemmelshaver
Fjellvang Camilla Victoria Ramos, Pedersen Jørn Wichne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og etterspurt beliggenhet i Waldemar Thranes gate, sentralt plassert mellom Ila og St. Hanshaugen. Området kombinerer nærhet til byliv med en roligere og mer tilbaketrukket atmosfære. Her bor du i et veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til St. Hanshaugen park, Akerselva og et bredt utvalg av servicetilbud. Parken ligger kun få minutters gange unna og fungerer som et naturlig samlingspunkt året rundt, med grønne omgivelser, turstier og gode solforhold. Turstiene langs Akerselva gir i tillegg flotte rekreasjonsmuligheter i hverdagen. Området preges av klassisk bygårdsbebyggelse, lokale nisjebutikker og et variert serveringstilbud. De historiske omgivelsene i Damstredet og Telthusbakken bidrar til en særegen og attraktiv atmosfære. Beliggenheten oppleves som sentral, men samtidig skjermet, med lite innsyn, gode solforhold fra egen balkong og en luftig utsikt, slik selger selv fremhever.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE
Boligen ligger i et område med et svært godt tilbud av skoler og barnehager, med flere alternativer innen kort gangavstand. Ila skole ligger kun ca. 3 minutters gange fra leiligheten, noe som gir en enkel og oversiktlig skolevei i hverdagen. Videre finnes blant annet Bolteløkka skole og St. Sunniva skole i nærområdet, samt Kristelig gymnasium og Fagerborg skole for ungdomstrinnet. Av videregående skoler ligger Oslo katedralskole, Foss videregående skole og Akademiet videregående skole innen komfortabel rekkevidde. Barnehagetilbudet i området er svært godt, med flere alternativer i kort gangavstand. Den Jødiske barnehage ligger nærmest med ca. 3 minutters gange, mens Breidablikk barnehage og Waldemars barnehage ligger begge ca. 7-8 minutters gange unna. I tillegg finnes flere gode alternativer innenfor en komfortabel gangavstand på ca. 5-10 minutter, herunder Pioner barnehage, Akersbakken barnehage og Akersveien Kanvas-barnehage. Dette gir et bredt og fleksibelt tilbud for familier med barn i barnehagealder. For studenter og husholdninger med behov for nærhet til høyere utdanning, ligger OsloMet - storbyuniversitetet innen kort gang- og sykkelavstand. Det er også gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo på Blindern og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON
Området har svært gode kollektivforbindelser med kort vei til flere transportalternativer. Nærmeste busstopp, Falck Ytters plass, ligger kun ett minutts gange unna og betjenes av busslinje 21 (Aker Brygge-Helsfyr), samt Flybussen med linjene FB5A og FB5B. Trikk fra Dalsbergstien med linje 17 og 18 nås på ca. 11 minutter til fots, og gir enkel tilgang til sentrum, Rikshospitalet og øvrige deler av byen. Videre er det kort vei til sentrale knutepunkter som Nationaltheatret og Oslo S, med tilgang til tog, T-bane og regionbusser. For deg med bil er det enkel adkomst til Ring 2 og videre gode forbindelser til både E18 og E6.

FASILITETER OG SHOPPING
Dagligvarehandel gjøres enkelt med Rema 1000 Ila og Coop Prix i Waldemar Thranes gate kun få minutters gange unna. St. Hanshaugen senter ligger også i umiddelbar nærhet og tilbyr et variert utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert apotek. Området er kjent for sitt gode utvalg av spesialforretninger og delikatessebutikker. Gutta på Haugen og Åpent Bakeri er populære favoritter og bidrar til en mer personlig handleopplevelse. For et bredere tilbud er det kort vei til både Grünerløkka, Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som er noen av Oslos mest attraktive handlegater med et bredt utvalg av kjedebutikker, nisjeforretninger og serveringssteder. I tillegg ligger kjøpesentre som Oslo City, Byporten og Paleet innen kort reiseavstand, med et omfattende tilbud av butikker og servicetjenester.

AKTIVITET OG REKREASJON
Beliggenheten gir svært gode muligheter for en aktiv livsstil. St. Hanshaugen park ligger kun få minutters gange unna og er en av byens mest attraktive parker, med store grøntområder, turstier, lekeplasser og hyggelige oppholdsarealer. Parken fungerer som et naturlig samlingspunkt året rundt. I tillegg ligger både Stensparken og turdraget langs Akerselva i kort gangavstand, med gode muligheter for både spaserturer, løping og sykling i grønne omgivelser. For den treningsinteresserte finnes flere gode tilbud i nærområdet, med blant annet Fresh Fitness og SATS Ila i gangavstand . Bislett stadion ligger også i nærheten og tilbyr fasiliteter for løping og ulike idrettsaktiviteter. Nærområdet byr også på gode grøntområder som er tilrettelagte lufteområder for hund, noe som gjør beliggenheten attraktiv også for hundeeiere. For de som ønsker større naturopplevelser, er det enkel tilgang til Oslomarka via kollektivtransport, med et omfattende nettverk av turstier og friluftsområder året rundt.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER
Området byr på et rikt og variert utvalg av kafeer, restauranter og møteplasser. Innen kort gangavstand finner du blant annet Gutta på Haugen, Java, Vulkan og Mathallen, samt lokale favoritter som Rouleur, Bukken, Grotto, Bar Amour og Little Wolf. Rett i nærområdet finner du også hyggelige og uformelle møteplasser som Arte Pazza og Colletts Café & Bar, som gir området en tydelig lokal forankring og et levende nabolagspreg. Grünerløkka gir tilgang til et pulserende byliv, mens St. Hanshaugen tilbyr en roligere og mer nabolagspreget atmosfære. Dette er en kombinasjon mange setter stor pris på. De historiske omgivelsene i Damstredet og Telthusbakken, sammen med Gamle Aker kirke, gir området en tydelig identitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Parkering skjer etter gjeldende bestemmelser for gateparkering i området, med mulighet for kommunal beboerparkering i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål.

Om tomten

Eiendommen har et lukket gårdsrom med sittegrupper og sykkelparkering.
Fellesarealene er opparbeidet med utomhus-arealer og et portrom med avfallskontainere.

Tinglyste/andre forhold

Informasjon om sameiet:
Sameiet består av 22 boligseksjoner.
Seksjonens sameiebrøk: 105/2515.
Dyrehold er tillatt, men kun dersom dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.
Styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Sameiet har en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).
Sameiet har ikke en sikringsordning mot tap av felleskostnader. De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren tilsvarende folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.
Det er forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelige hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller generalforsamling.

Sameiet har felles boder for lagring, og avfallshåndtering skjer via kildesortering i kontainere i portrommet. Renhold av fellesarealer som trappeoppganger og uteområder organiseres av styret. Parkering i området administreres av Oslo kommune gjennom ordningen for beboerparkering.

Diverse utført vedlikehold:
2024: Utført skadedyrarbeid/soppkontroll, samt diverse drift og vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg og brannsikring.
2023: Gjennomført rehabilitering/påkostning av bygget.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	27.05.2026	
3	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørn Wichne Pedersen	9578-5993-4-2642959	2026-05-17 13:51:31
Camilla V Ramos Fjellvang	9578-5997-4-439457	2026-05-13 22:17:38

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
13. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0269/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Waldemar Thranes gate 38B, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jørn Pedersen, Camilla Victoria Ramos Fjellvang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

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: 86215305
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Oslo Bad & Renovering AS. Totalrenovert bad. Utført i oktober og november 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering AS. Totalrenovert bad. Utført i oktober og november 2022. Utførlig dokumentasjon er tilgjengelig på Boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering AS. Totalrenovert bad, bad også utvidet mot soverom. Forsterket bjelkelag og nytt soilrør m.m. Utført i oktober og november 2022. Utførlig dokumentasjon er tilgjengelig på Boligmappa.

---

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: Proplan og YT Entr. renoverte sameiets fasade i 2023.

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moen Elektro AS. 2019. Følgende tekst: Nytt kjøkken med tilhørende kurser, tilførsler og uttak. Nye tilførsler til bad, men koblet på eksisterende utstyr og varmekabel. Nye tilførsler og kabling til vaskerom, soverommene og stue. Nye kombivern i sikringsskap. I forbindelse med totalrenovering av bad i 2022 fikk vi så byttet det elektriske anlegget på badet, samt bryter til taklampe på soverom (ligger vegg i vegg), samt byttet en bryter i sikringsboksen som elektriker mente burde oppgraderes. Dette er dokumentert bl.a. i faktura fra Oslo Bad & Renovering AS. Sommeren 2025 ble kjøkkenet i leiligheten rammet av en vannlekkasje fra overetasjen. Denne ble utbedret av forsikringsselskap, og av elektrisk arbeid ble taklampene på kjøkkenet byttet ut av faglærte elektrikere. Arbeidet er dokumentert skriftlig fra Gjensidige Forsikring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Jeg ble fortalt at alt av det elektriske ble kontrollert av tidligere eier, ref. beskrivelsen over.

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?

Nei

---

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?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 fikk vi bygd plassbygde boklhyller i stuen. Arbeidet ble utført av Bokhyllespesialisten, og faktura på arbeidet foreligger. Sommeren 2025 ble kjøkkenet i leiligheten rammet av en vannlekkasje fra overetasjen. Denne ble behørig utbedret av forsikringsselskap. Arbeidet er dokumentert skriftlig fra Gjensidige Forsikring. Gulv i stue og på kjøkken ble slipt og behandlet august 2025. Arbeid utført av Kaph entreprenør. Tak og stukkatur på kjøkken og stue restaurert og malt august 2025, utført av Kaph entreprenør.

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?

Nei

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

Nei

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: Leiligheten ligger i en gammel bygård fra 1898. Gulvene er noe skjeve.

---

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? Boligens areal ble i salgsoppgaven oppgitt til 104 kvm da vi kjøpte den i 2022.

---

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: 14-0269/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Camilla V Ramos Fjellvang	**2026-05-13**	**Jørn Wichne Pedersen**	**2026-05-17**

Identifikasjon

Camilla V Ramos Fjellvang

Identifikasjon

Jørn Wichne Pedersen

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0269/26 . Vår ref.: 3893-1-09 Dato: 07.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Waldemar Thranesg. 38
Organisasjonsnr:	983398014
Seksjonseier:	Pedersen, Jørn Wichne
Medeier:	Fjellvang, Camilla Victoria Ramos
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Waldermar Thranes Gt 38b, 0171 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	219
Bnr.	249

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86215305.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208410237
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	4 691 724,74
Innfrielsesdato:	30.08.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 441,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820841023; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820841023; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 441,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 001,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 990,-
Annen formue:	10 677,-
Gjeld:	263 689,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208410237
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.

Styrets kontaktinfo: waldemarthranesgate38@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes gate 38

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 23.05.2024 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1
Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 219 bnr 249 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 22 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Hver enkelt seksjon betaler lik andel felleskostnad uavhengig av seksjonens areal eller brøk.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

§3
Rettslig råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin eierandel. Sammenføyninger av seksjoner kan foretas med styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Nektelse kan bare skje på saklig grunnlag.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

§ 5
Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det vises for øvrig til sameiets vedtatte husordensregler.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, utvendige dører e.lign.
Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.
Innbygging av terrasse/balkong må godkjennes av sameiermøtet.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.
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.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles likt mellom seksjonene. Der særlige grunner taler for det skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjettet fanstetter sameiestyret månedlige a konto beløp som sameierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan endres av sameiestyret såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Driftsutgiftene avregnes på grunnlag av årsregnskap eventuelt overføres neste år dersom de innbetalte beløp er i et riktig innbyrdes forhold.

§ 8
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. (Esl § 19 femte ledd jf § 20 annet ledd Vedlikeholdsplikt for deler av fellesareal krever tilslutning fra seksjonseier) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/tavle.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger som han/hun har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen og andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor vedlikeholdsplikten til sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.
Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10
Styret

Sameiet ledes av et styre på 3 eller 4 medlemmer. Om styret består av 3 faste

medlemmer skal det velges 1 varamedlem. Styret velges på det ordinære årsmøtet. 2/3 av styrets medlemmer må være sameiere. Styrets leder skal ha fast bopel i sameiet i tillegg til å være sameier. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Gjenvalg kan finne sted.
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.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte medlemmer. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 del av styremedlemmene.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Sameiermøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av Juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

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

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av samme
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom herunder seksjon av sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§13
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 15
Begrensning av juridiske eiere

I Sameiet Waldemar Thranes gate 38 er det forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner. Forbudet gjelder med de begrensninger som fremkommer av eierseksjonsloven § 24.

§ 16
IN-ordning

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.
Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Oslo, September 2024

D-15

Rådgivende ingeniører Byggeteknikk - MNITO

Ingeniør Atle Wang AS

Postboks 15, Ask, 2022 Gjerdrum Telefon 63.99.10.38
Mobiltelefon 909.60.823 Telefax 63.99.10.39

Fag | Mål 1:100 | Dato 16.10.00 | Tegnet av AW | Tegning nr. A 1016

Oppdrag: PLAN 2-4-ETG. 38A WANG. THRANESGT.

BÆRUMSCHEFEN
R. [illegible] 1/12
OSLO

74

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar Thranes gate 38 avholdes torsdag
21.05.2026 kl. 18.00 – 19.30.

Sted: Personalrommet på Ila Skole

SAKSLISTE:

1. VALG AV MØTELEDER
2. GODKJENNING AV DE STEMMEBERETTIGEDE
3. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN/KONSTITUERING
4. VALG AV PROTOKOLLVITNER
5. FASTSETTELSE AV HONORARER
6. ÅRSRAPPORT, ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING 2025
7. BUDSJETT 2026
8. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET
9. VALG AV REVISOR
10. INSTALLERING AV VANNMÅLER
11. INNKOMNE SAKER/FORSLAG
12. ÅRSMØTET HEVES

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

1. VALG AV MØTELEDER

   Forslag til vedtak:
   Det foreslås at styrets leder er møteleder.

   Sakens flertallskrav
   Alminnelig (50%)

2. GODKJENNING AV DE STEMMEBERETTIGEDE
   Deltakere i møtet og fullmakter er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

   Forslag til vedtak:
   Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Sakens flertallskrav
   Alminnelig (50%)

3. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN / KONSTITUERING
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

   Forslag til vedtak:
   Møteinnkallingen godkjennes

   Sakens flertallskrav
   Alminnelig (50%)

4. VALG AV PROTOKOLLVITNER
   Styret foreslår at seksjonseierne Jørn Wichne Pedersen og Jostein Magerøy signerer protokollen sammen med Styreleder/møteleder.

   Forslag til vedtak:
   Jørn Wichne Pedersen og Jostein Magerøy signerer protokollen sammen med møteleder.

   Sakens flertallskrav
   Alminnelig (50%)

5. FASTSETTELSE AV HONORARER
   Styret foreslår at styrehonoraret holdes uendret fra tidligere år dvs. kr. 10.000 for styreleder og kr. 5.000 pr tre styremedlemmer.

   Forslag til vedtak:
   Styrehonorarene holdes uforandret på dagens nivå på totalt kr. 25.000,-.

   Sakens flertallskrav
   Alminnelig (50%)

6. ÅRSRAPPORT, ÅRSREGNSKAP OG REV.BERETNING 2025
   Årsrapporten, årsregnskap og revisjonsberetning vedlegges, og anbefales godkjent
   a) Godkjenning av årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning
   b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

   Forslag til vedtak:
   Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

   Sakens flertallskrav
   Alminnelig (50%)

7. BUDSJETT FOR 2026
   Styret har i budsjettet for 2026 tatt hensyn til at de store postene øker som følge av prisstigning så som forsikringer kr. 246 000 (+24%) og kommunale avgifter kr. 371 000 (+15%).
   Vi kommer ut med et budsjettert overskudd på driftsresultatet på kr 146 320, mens avdragene på lånene som skal betales er på kr 146 248.
   Styret anbefaler Årsmøtet å godkjenne foreslått budsjett for 2026.

   Forslag til vedtak:
   Budsjett for 2026 godkjennes.

   Sakens flertallskrav
   Alminnelig (50%)

8. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET
   Hele Styret er på valg årlig, men gjenvalg/overlapp er ønskelig for å sikre kontinuitet. Vi oppfordrer alle til å stille på valg.

Da styremedlem Mattis Weien Grimstad har valgt å flytte ut av sameiet, trenger vi å erstatte ham. Julie Altmann (oppg. A, 5.etg venstre) har sagt seg villig å stille som kandidat til styremedlemsvervet.

Resten av styret har sagt seg villige til å stille til gjenvalg ett år til.

Forslag til vedtak:
Julie Altmann velges som nytt styremedlem for Mattis Grimstad. Resten av styret velges for ett år til i de samme posisjoner.

Sakens flertallskrav
Alminnelig (50%)

9. VALG AV REVISOR
   Styret foreslår at sameiet fortsetter å bruke BDO som revisor.

   Forslag til vedtak:
   Sameiet fortsetter å bruke BDO som revisor.

   Sakens flertallskrav
   Alminnelig (50%)

10. INSTALLERING AV VANNMÅLER I SAMEIET
    Styret foreslår for Årsmøtet å undersøke om det å installere en vannmåler i sameiet vil gagne oss økonomisk. Vi har i dag et stipulert forbruk i vår fakturering og hypotesen er at det vil være mulig å spare penger på å få satt inn måler som viser vårt faktiske forbruk. Se saksdokument.

    Styrets innstilling: Anbefales godkjent at Styret får aksept til å gå videre med å undersøke saken og evt installere dette.

    Forslag til vedtak:
    Årsmøtet gir styret fullmakt til å undersøke saken og evt. installere vannmåler i Sameiet WTG38 dersom styret finner dette formålstjenlig.

    Sakens flertallskrav
    Alminnelig (50%)

11. INNKOMNE SAKER/FORSLAG
    Det har ikke kommet saker til behandling på årsmøtet innen fristen.
    Saken bortfaller.

    Sakens flertallskrav
    Alminnelig (50%)

12. ÅRSMØTET HEVES

SAMEIET WALDEMAR THRANESG. 38
ORG.NR. 983398014, KLIENTNR. 3893

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 669 382	1 521 960	1 509 310	0
Andre inntekter	3	928	660 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 670 310**	**2 181 960**	**1 509 310**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 500	0
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	0
Revisjonshonorar	6	-10 931	-6 087	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-45 394	-43 648	-45 400	0
Konsulenthonorar		-2 383	-13 061	-8 000	0
Drift og vedlikehold	7	-61 374	-67 674	-120 000	0
Forsikringer		-189 688	-193 407	-207 300	0
Kommunale avgifter	8	-320 395	-262 971	-330 230	0
Energi/fyring	9	-56 683	-61 160	-65 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-121 176	-111 078	-121 000	0
Andre driftskostnader	10	-123 365	-144 762	-135 200	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-959 913**	**-932 373**	**-1 070 630**	**0**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**710 397**	**1 249 587**	**438 680**	**0**
Innbetalt andel fellesgjeld		532 944	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 243 341**	**1 249 587**	**438 680**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 018	21 724	15 000	0
Finanskostnader	12	-402 119	-472 554	-425 919	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-380 101**	**-450 829**	**-410 919**	**0**

ÅRSRESULTAT	**863 240**	**798 758**	**27 761**	**0**

Overføringer:

Til annen egenkapital:	863 240	798 758

SAMEIET WALDEMAR THRANESG. 38
ORG.NR. 983398014, KLIENTNR. 3893

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		210	0
Forskuddsbetalte kostnader		79 461	52 134
Andre kortsiktige fordringer	13	187 937	0
Driftskonto OBOS-banken		4 828	59 434
SUM OMLØPSMIDLER		**272 436**	**111 568**
SUM EIENDELER		**272 436**	**111 568**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-5 040 852	-5 904 092
SUM EGENKAPITAL		**-5 040 852**	**-5 904 092**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 273 772	5 944 510
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 273 772**	**5 944 510**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 852	21 795
Leverandørgjeld		27 713	46 983
Påløpte renter		1 951	2 372
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 516**	**71 150**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**272 436**	**111 568**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 24.03.2026
Styret i Sameiet Waldemar Thranesg. 38

Jostein Haugen

Harald Lindebrekke

Kjerstin Owren

Mattis Weien Grimstad

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 129 745
Lånekostnad	351 949
Regulering Lånekostnad	187 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 669 382**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Skaderefusjon Gjensidige	928
SUM ANDRE INNTEKTER	**928**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 525**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-25 000
SUM STYREHONORAR	**-25 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 931
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 931**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjekt Planung AS	-3 938
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 938**
Drift/vedlikehold bygninger	-47 749
Drift/vedlikehold elektro	-7 669
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 259
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 155
Egenandel forsikring	12 000
Kostnader dugnader	-2 605
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-61 374**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-237 621
Feie- og tilsynsgebyr	-4 860
Renovasjonsgebyr	-77 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-320 395**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-56 683
SUM ENERGI / FYRING	**-56 683**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 698
Vaktmestertjenester	-96 784
Renhold ved firmaer	-1 513
Andre driftskostnader	-10 391
Andre kontorkostnader	-75
Bank- og kortgebyr	-2 620

Øreavrunding	16
Velferdskostnader	-98
Tap på fordringer	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-123 365**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	21 450
Renter av driftskonto i OBOS-banken	358
Andre renteinntekter	210
SUM FINANSINNTEKTER	**22 018**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-401 843
Renter på leverandørgjeld	-226
Andre rentekostnader	-50
SUM FINANSKOSTNADER	**-402 119**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	187 937
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**187 937**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-5 989 250	
Nedbetalt tidligere	44 740	
Nedbetalt i år	670 738	
		-5 273 772
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 273 772**

Til BDO AS

Sted:

Dato:

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

Dokument-ID 0822211888787858e9e1

a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

_____	
Styreleder	Forretningsfører

Verifikasjon

Dokument-ID 0922211555757351559 1

Underskriverne

bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES	bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES	bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Klikk **her** for å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
SAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 38

Tid: Torsdag 21.05.2026 kl. 18.00 – 19.30.

Sted: Kantina på Ila Skole

Til stede: 4 (leilighetsnr 3, 7, 17, 20)

Fullmakter gitt: 3 åpne fullmakter (leilighetsnr 2, 6, 10)

Totalt 7 seksjonseiere representert på årsmøtet.

1. **VALG AV MØTELEDER**
   Det foreslås at styrets leder Jostein Haugen er møteleder.
   Styrets innstilling: Jostein Haugen velges til møteleder.
   Vedtak: Jostein Haugen ble valgt til møteleder.

2. **GODKJENNING AV DE STEMMEBERETTIGEDE**
   Deltakere i møtet og fullmakter registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.
   Til stede på møtet var 4 seksjonseiere. Det var i tillegg 3 åpne fullmakter (1 gitt til styret og 2 gitt fra eier Arve Berntzen leilighetsnr. 2 og 6 til Malin Sofia Fält Haugen og Yina Chan).
   Styrets innstilling: Listen over de stemmeberettigede godkjennes.
   Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

3. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN / KONSTITUERING**
   Styrets innstilling: Møtegodkjenningen godkjennes.
   Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

4. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
   Styret foreslo opprinnelig at seksjonseierne Jørn Wichne Pedersen og Jostein Magerøy signerer protokollen sammen med Styreleder/møteleder.
   Grunnet manglende oppmøte av seksjonseierne styret hadde foreslått til protokollvitner, foreslo årsmøtet i stedet Trine Stabelfelt (leilighetsnr. 7) og Yina Chan (leilighetsnr. 3).
   Styrets innstilling: Trine Stabelfelt og Yina Chan velges som nye protokollvitner.
   Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

5. **FASTSETTELSE AV HONORARER**
   Styret foreslår at styrehonoraret holdes uendret fra tidligere år dvs. kr. 10.000 for styreleder og kr. 5.000 pr tre styremedlemmer.
   Styrets innstilling: Fastsettelse av honorar godkjennes.
   Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

8. 1/3

6. ÅRSRAPPORT, ÅRSREGNSKAP OG REV.BERETNING 2025

Årsrapporten, årsregnskap og revisjonsberetning vedlegges, og anbefales godkjent

a) Godkjenning av årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning
b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Årsregnskapet ble godkjent.
Revisjonsberetningen ble godkjent.
Overføring av årets resultat til egenkapital ble godkjent.

Styrets innstilling: årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning godkjennes.
Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

7. BUDSJETT FOR 2026

Styret har i budsjettet for 2026 tatt hensyn til at de store postene øker som følge av prisstigning så som forsikringer kr. 246 000 (+24%) og kommunale avgifter kr. 371 000 (+15%).
Vi kommer ut med et budsjettert overskudd på driftsresultatet på kr 146 320, mens avdragene på lånene som skal betales er på kr 146 248.

Styrets innstilling: Styret anbefaler Årsmøtet å godkjenne foreslått budsjett for 2026.
Vedtak: Budsjett for 2026 ble enstemmig vedtatt.

8. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Hele Styret er på valg årlig, men gjenvalg/overlapp er ønskelig for å sikre kontinuitet. Vi oppfordrer alle til å stille på valg.

Jostein Haugen, Harald Lindebrekke og Kjerstin Owren har sagt seg villige til å stille til gjenvalg ett år til. Julie Altmann er foreslått til nytt styremedlem.

Styrets innstilling: Julie Altmann erstatter Mattis Weien Grimstad som styremedlem. Resten av styret fortsetter ett år til.
Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

9. VALG AV REVISOR

Styret foreslår at sameiet fortsetter å bruke BDO som revisor.
Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

10. INSTALLERING AV VANNMÅLER I SAMEIET

Styret foreslår for Årsmøtet å undersøke om det å installere en vannmåler i sameiet vil gagne oss økonomisk. Vi har i dag et stipulert forbruk i vår fakturering og hypotesen er at det vil være mulig å spare penger på å få satt inn måler som viser vårt faktiske forbruk. Se saksdokument.

Styrets innstilling: Styret får aksept til å gå videre med å undersøke saken og evt installere vannmåler om styret finner det økonomisk formålstjenlig.
Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

11. INNKOMNE SAKER/FORSLAG

Det har ikke kommet saker til behandling på årsmøtet innen fristen.
Saken bortfaller.

12. ÅRSMØTET HEVES

Oslo, 24.05.2025

Jostein Haugen (Møteleder)

Protokollvitner:

Trine Stabelfelt

Yina Chan

8. 3/3

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025
SAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 38

Tid: Torsdag 22.05.2025 kl. 18.00 – 19.30.

Sted: Personalrommet på Ila Skole

Til stede: Leilighetsnr 1, 2, 3, 6, 16, 17, 18, 20

Fullmakter gitt: 3 (leilighetsnr 7, 10, 13)

1. **VALG AV MØTELEDER**
   Det foreslås at styrets leder Jostein Haugen er møteleder.
   Vedtak: Jostein Haugen ble valgt til møteleder.

2. **GODKJENNING AV DE STEMMEBERETTIGEDE**
   Deltakere i møtet og fullmakter registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.
   Vedtak: Listen ble godkjent. Til stede på møtet var 8 seksjonseiere. Det var i tillegg 3 fullmakter (2 gitt til styret og 1 gitt fra eier Hege Stenersen leilighetsnr. 13 til Gaute Frøysland).

3. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN / KONSTITUERING**
   Vedtak: Møteinnkallingen ble godkjent.

4. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
   Styret foreslår at seksjonseierne Ingunn Vatnøy og Camille Mathilde Rogien signerer protokollen sammen med Styreleder/møteleder.
   Vedtak: Valg av protokollvitner ble godkjent.

5. **FASTSETTELSE AV HONORARER**
   Styret foreslår at styrehonoraret holdes uendret fra tidligere år dvs. kr. 10.000 for styreleder og kr. 5.000 pr tre styremedlemmer.
   Vedtak: Fastsettelse av honorar ble godkjent.

6. **ÅRSRAPPORT, ÅRSREGNSKAP OG REV.BERETNING 2024**
   Årsrapporten, årsregnskap og revisjonsberetning vedlegges, og anbefales godkjent
   a) Godkjenning av årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning
   b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

   Årsregnskapet ble godkjent.
   Revisjonsberetningen ble godkjent.
   Overføring av årets resultat til egenkapital ble godkjent.

Vedtak: Ovennevnte sak ble enstemmig vedtatt.

7. ØKNING AV FELLESKOSTNADER

Styret har med bakgrunn i de kraftige økningene på i hovedsak de kommunale avgiftene, sett seg nødt til å foreslå for Årsmøtet å øke de månedlige felleskostnadene med kr. 485,- fra kr 5 515 til kr. 6 000,- per måned fra august 2025.
Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

8. BUDSJETT FOR 2025

Styret har i budsjettet for 2025 tatt hensyn til at de store postene øker som følge av prisstigning så som forsikringer kr. 207 000 (+7%) og kommunale avgifter kr. 330 000 (+27%).
Vi kommer ut med et budsjettert overskudd på driftsresultatet på kr 27 761, mens avdragene på lånene som skal betales er på kr 114 248.

Styret anbefaler Sameiet å godkjenne foreslått budsjett for 2025.
Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

9. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Hele Styret er på valg årlig, men gjenvalg/overlapp er ønskelig for å sikre kontinuitet. Vi oppfordrer alle til å stille på valg.

Et samlet styre har sagt seg villige til å stille til gjenvalg ett år til.

Vedtak: Det kom ingen andre forslag til styremedlemmer. Styret ble enstemmig gjenvalgt for ett år.

10. VALG AV REVISOR

Styret foreslår at sameiet fortsetter å bruke BDO som revisor.
Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

11. INNKOMNE SAKER/FORSLAG

Innkommen sak fra seksjonseier Yina Chan som fremmer forslag om at det innhentes Samtykke fra seksjonseiere for å opprette en liste med alle beboeres (seksjonseiere og leietakere) kontaktdetaljer (navn, telefonnr., epost) som distribueres både digitalt og fysisk til alle. Dette for å sikre at vi kan nå hverandre rask dersom det oppstår en nødsituasjon. Se utsendte saksfremlegg.

Styrets begrunnelse:
Med bakgrunn i GDPR (General Data Protection Regulation) og personopplysningsloven i Norge, kan ikke styret i et sameie fritt publisere seksjonseieres kontaktopplysninger (f.eks. i fellesområder, på nettsider eller i nyhetsbrev) uten et gyldig behandlingsgrunnlag.

s. 2/3

Det finnes i hovedsak to mulige grunnlag:

a) **Samtykke.** Dersom seksjonseieren gir frivillig, informert og uttrykkelig samtykke, kan styret publisere opplysningene. Samtykket må kunne dokumenteres, og det skal være mulig å trekke det tilbake når som helst.
b) **Berettiget interesse.** I noen tilfeller kan det være en «berettiget interesse» (GDPR art. 6 nr. 1 bokstav f), for eksempel for intern kommunikasjon eller drift, men dette må vurderes konkret og det må gjøres en interesseavveining – personvernet til eieren må ikke veie tyngre.

Publisering på åpne steder (som oppslagstavler eller nettsider uten tilgangskontroll) vil normalt ikke kunne begrunnes med berettiget interesse.

Hva kan styret gjøre uten å bryte reglene?

- Lage en kontaktliste med samtykke fra de som vil stå på den.
- Oppbevare opplysningene internt i styret for drift og kommunikasjon (uten å publisere dem).
- Bruke informasjon om eierforhold som fremgår av offentlige registre (f.eks. grunnboka) – men fortsatt med forsiktighet.

Kort oppsummert: Styret kan ikke fritt publisere seksjonseieres kontaktopplysninger uten gyldig grunnlag i GDPR – samtykke er det tryggeste alternativet.

Styrets innstilling: Styret har ikke behov for en slik oversikt da disse opplysninger allerede ligger i Obos i dag (seksjonseiere) og vil således bare være merarbeid for Styret å vedlikeholde. Styret anbefaler imidlertid at seksjonseiere deler slike opplysninger seg imellom på privat basis. Anbefales ikke godkjent.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

12. ÅRSMØTET HEVES

Oslo, 23.05.2025

Jostein Haugen (Møteleder)

Protokollvitner:

Camille Mathilde Rogien

Ingunn Vatnøy

8. 3/3

Husordensregler – Sameiet Waldemar Thranes gate 38

Generelt vises til vedtekter som er vedtatt av sameierne på stiftelsesmøtet for sameiet.
For å skape og opprettholde et best mulig bomiljø henstilles til samtlige beboere.

1. Generelle plikter

Sameierne plikter å holde sin seksjon med terrasse/balkong og bod i ryddig stand, slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for andre. Sameierne er erstatningsansvarlige for forhold som manglende vedlikehold og renhold måtte forårsake for andre.

2. Støy

Det skal utvises hensyn i forbindelse med aktiviteter som medfører støy. Det skal være ro i tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Skal man ha fest må man informere om dette i god tid ved å henge oppslag i oppgangen.

3. Låsing og lukking av dører. Nøkler

Samtlige beboere skal påse at hovedinngangsdører, og dører, holdes avlåst til enhver tid, når det ikke er tilsyn med disse. Innvendige dører i trapperom fungerer som branndører og skal derfor normalt være lukket.

Ved tap av nøkkel eller behov for flere nøkler; ta kontakt med styret – nøkkel dekkes av den enkelte beboer.

4. Søppel/Avfallshåndtering

Kildesortert avfall (restavfall, papir og organisk avfall) skal plasseres i avfallskontainere som er plassert i portrom. Lokket til søppeldunkene skal alltid være lukket, er dunken full får man vente med å kaste søppel til dunken er tømt. Glass-, metall- og plastavfall plasseres i containere på kommunale miljøstasjoner i nærområdet.

Ved oppussingsprosjekter som medfører foreløpig lagring av avfall i gårdens fellesområder, må denne merkes med navn frem til avhenting

5. Renhold av fellesarealer

Styret i sameiet organiserer renhold av fellesarealer, så som trappeoppganger og utomhus-arealer. Tilsvarende gjelder for rengjøring av tilhørende vinduer. Men alle har ansvar for at det til enhver tid ser ordentlig ut.

6. Lagring

Lagring av private effekter skal skje innenfor leiligheten eller i bod. I denne forbindelse må en utvise hensyn til ryddighet, sikkerhet og luktavgivelse. Der det er felles boder bes det om å vise ekstra hensyn til ryddighet med tanke på plass.

7. Bruk av fellesarealer

Fellesarealer må ikke benyttes på en slik måte at bruken er til hinder eller ulempe for andre.

Det er ikke tillatt å parkere egne sykler eller sykler tilhørende gjester i hovedinngang.

8. Bruk av balkonger

Ved bruk av og opphold på balkonger må en utvise hensyn til naboer. Risting av tepper og mating av fugler tillates således ikke! Grilling tillates såfremt det nyttes elektrisk grill eller gassgrill, og grillingen utføres på en slik måte at den ikke er til sjenanse for andre.

Tørking av klær på stativ tillates såfremt stativet er lavere enn rekkverket og plasseringen er lite iøynefallende.

9. Parkering

Naboparkering kan søkes via link:

https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/#gref

10. Solavskjerming

Ved ønske om montering av utvendig solavskjerming skal en benytte type og farge som anvises av styret i sameiet.

11. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men kun dersom dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

12. Vedlikehold og Dugnader

Vedlikehold av fellesarealer og dugnader organiseres av styret. Styret oppfordrer alle til å delta.

Den enkelte beboer kan kun foreta vedlikehold og endring av overflater innenfor egen leilighet.

13. Styret

Henvendelser til styret kan gjøres via e-post til waldemarthranesgate38@styrerommet.no,

Facebook-gruppen: «Sameiet Waldemar Thranes gate 38» eller ved telefon til en av styrets medlemmer.

N. D. J. 196 / 1900
10

B. J.-No. 1193

Expeditions-Dokument

angaaende Veiarbeidsplan for Fjordbanevedtægt

paa Matr.-No. 98 Wm Thranes Gade

Indleveret 31 Oktbr 1900 Attesteret

Overmaales Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. [illegible] Grændser og Nabolehold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 1ste Novbr 1900

O. Bjelke Holtermann

362/1900 Sendt til Murmeke 2 Novbr 1900

[illegible]

Waldemar Thranes Gade har en Bredde af 15,70 m og er gjennemført af Byen i rigtigt Høidepartroed. Den angivne Bygningslinje er bestemt. Den private Gade har en Bredde af 12,50 m. og er ogsaa gjennemført i rigtigt Høidepartroed men ikke overtaget eller godkjendt af Byen. Bygningen bør opføres efter det Høidepartroed, hvori Bygningen a-b (efter Situationsplanen) vil komme.

Kristiania den 3die November 1900.

Theodor Grøner.

Wm THRANESGT. 38.

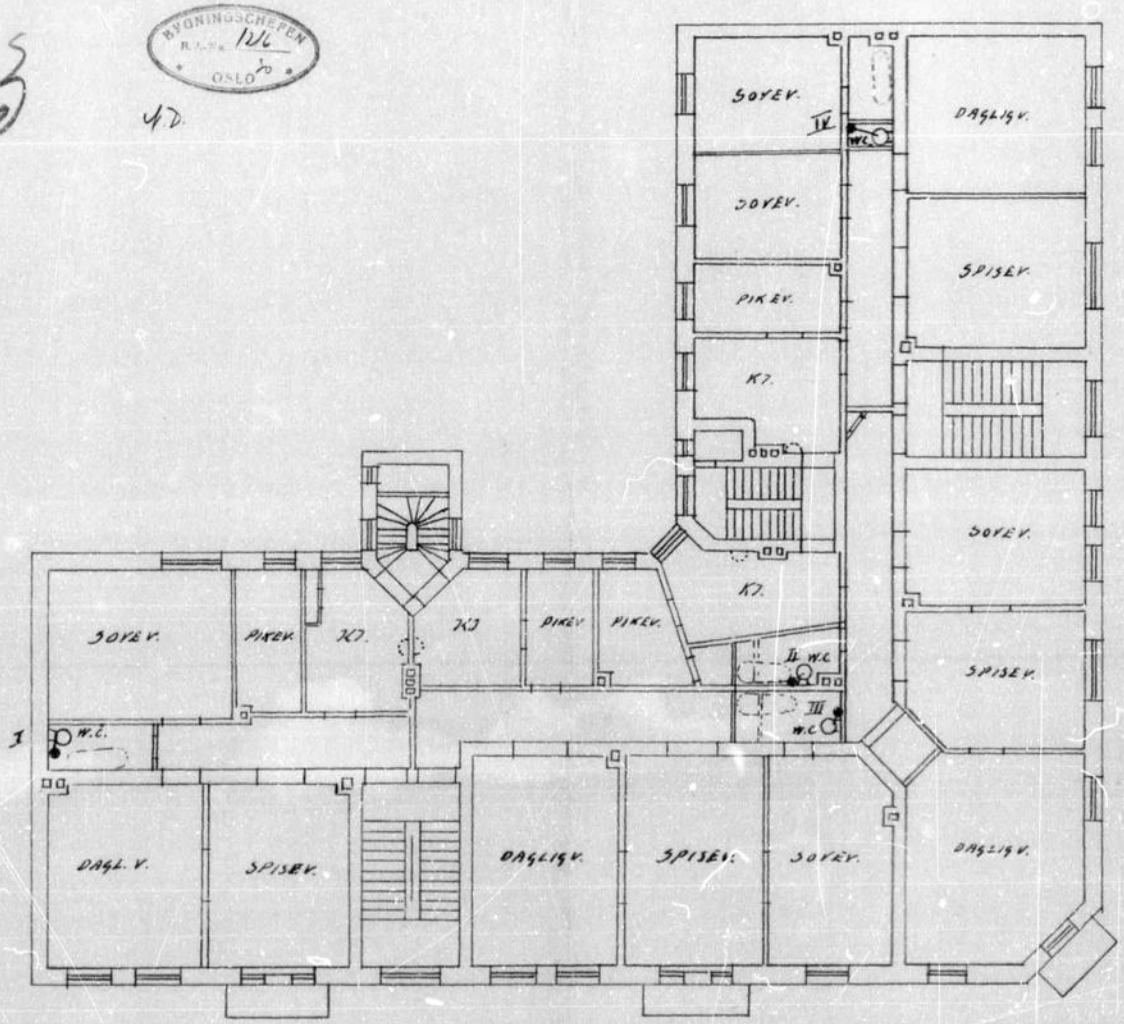
PLAN AV 2DEN, 3DIE OG 4DE ETASJE. - M. 1:100.

NERFOTOGRAFERT - 19 X

BYGNINGSCHEFEN
R. 1/11
OSLO

BK 3

4.D.



OSLO RØRLEGGERBEDRIFT A/S
ØVRE SLOTTSGT. 29 - OSLO
JULI - 1930.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 23072013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200100152-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Waldemar Thranes gate 36 B og 38 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
x	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO BAD & RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.11.2022
	202215183 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse:	WALDEMAR THRANES GATE 38B	Eiendom:	219/249/0/0
Tiltakshaver:	CAMILLA VICTORIA RAMOS FJELLVANG	Søker:	OSLO BAD & RENOVERING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 38 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk mottatt 17.11.2022.

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. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
CAMILLA VICTORIA RAMOS FJELLVANG, Waldemar Thranes gate 38B, 0171 OSLO

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

18. JULI 86 043909

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 219	Bnr. 249	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: A/S Waldemar Thranes gt. 36/38			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2515	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	179	21	B	124
2	B	115	22		
3	B	119	23		
4	B	121	24		
5	B	87	24		
6	B	115	26		
7	B	119	27		
8	B	121	28		
9	B	121	29		
10	B	115	30		
11	B	119	31		
12	B	121	32		
13	B	121	33		
14	B	115	34		
15	B	119	35		
16	B	121	36		
17	B	121	37		
18	B	105	38		
19	B	132	39		
20	B	105	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2515

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

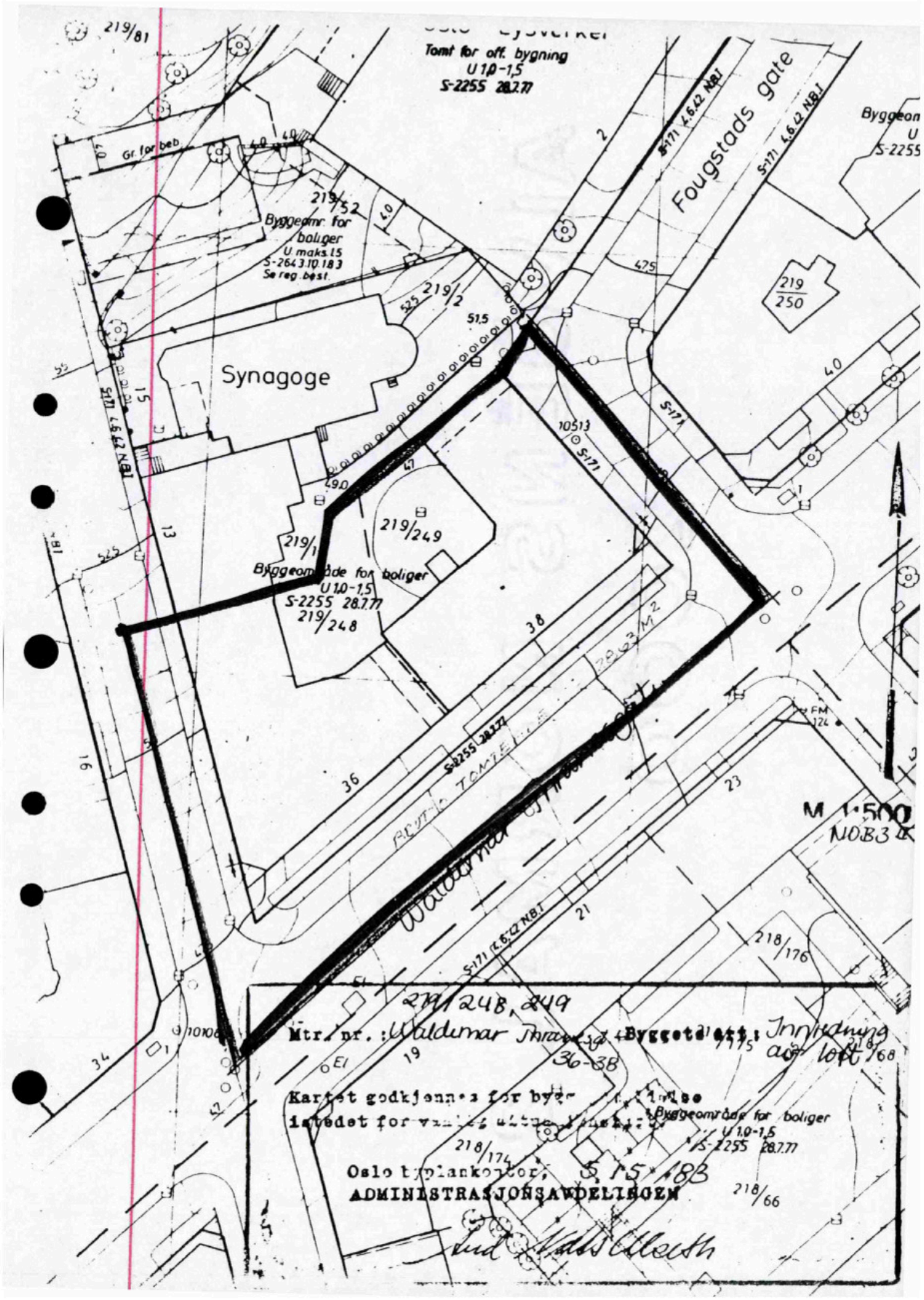
7. Supplerende tekst

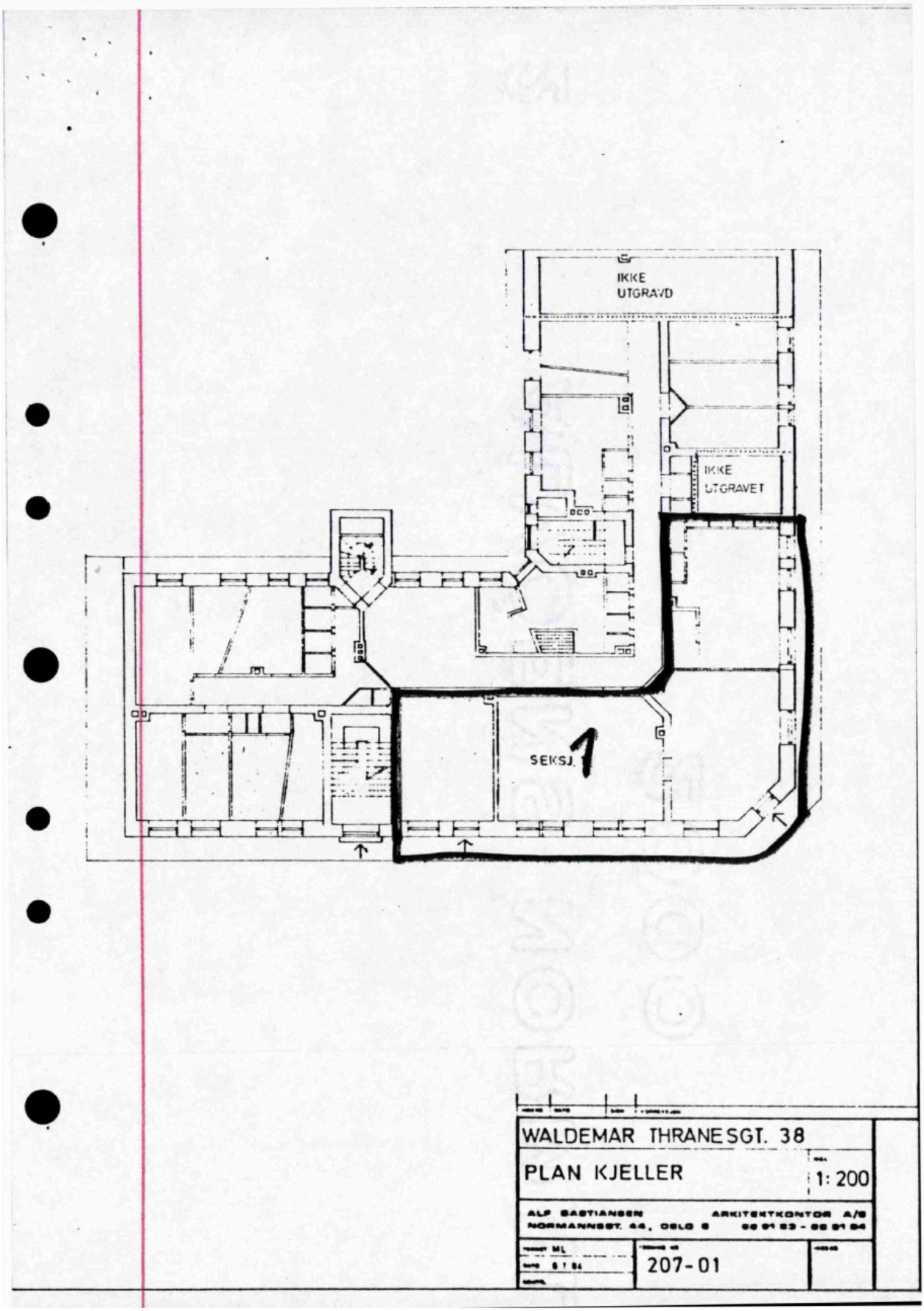
Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- til sikring av sameiets eventuelle krav på seksjonseieren. Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid, avgitt etter Forsikringsrådets regler.

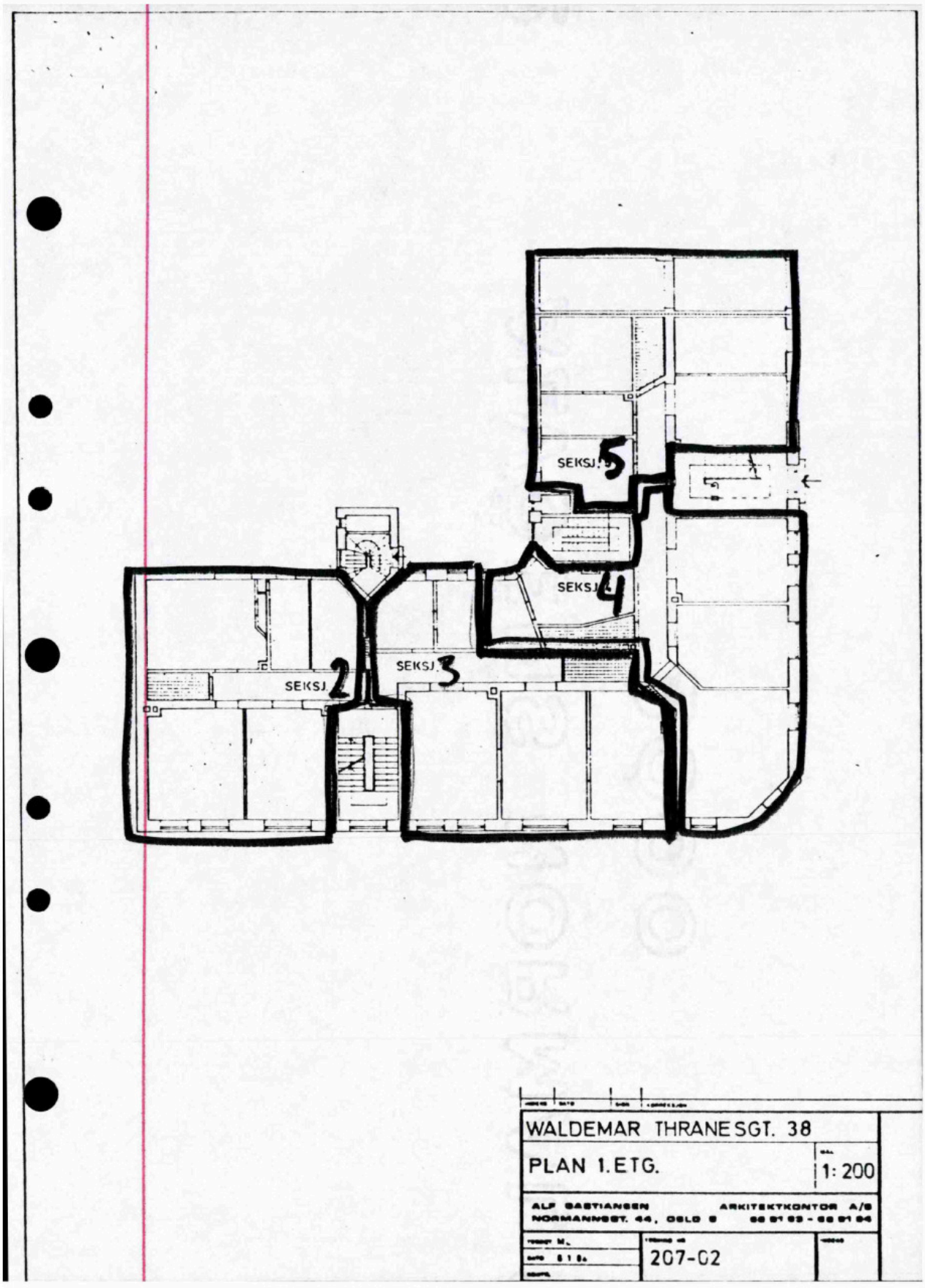
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
14/7-86	A/S Wald. Thranesgt. 36/38 v/Arve B. Berntzen Arve B Berntzen
Sted Oslo	

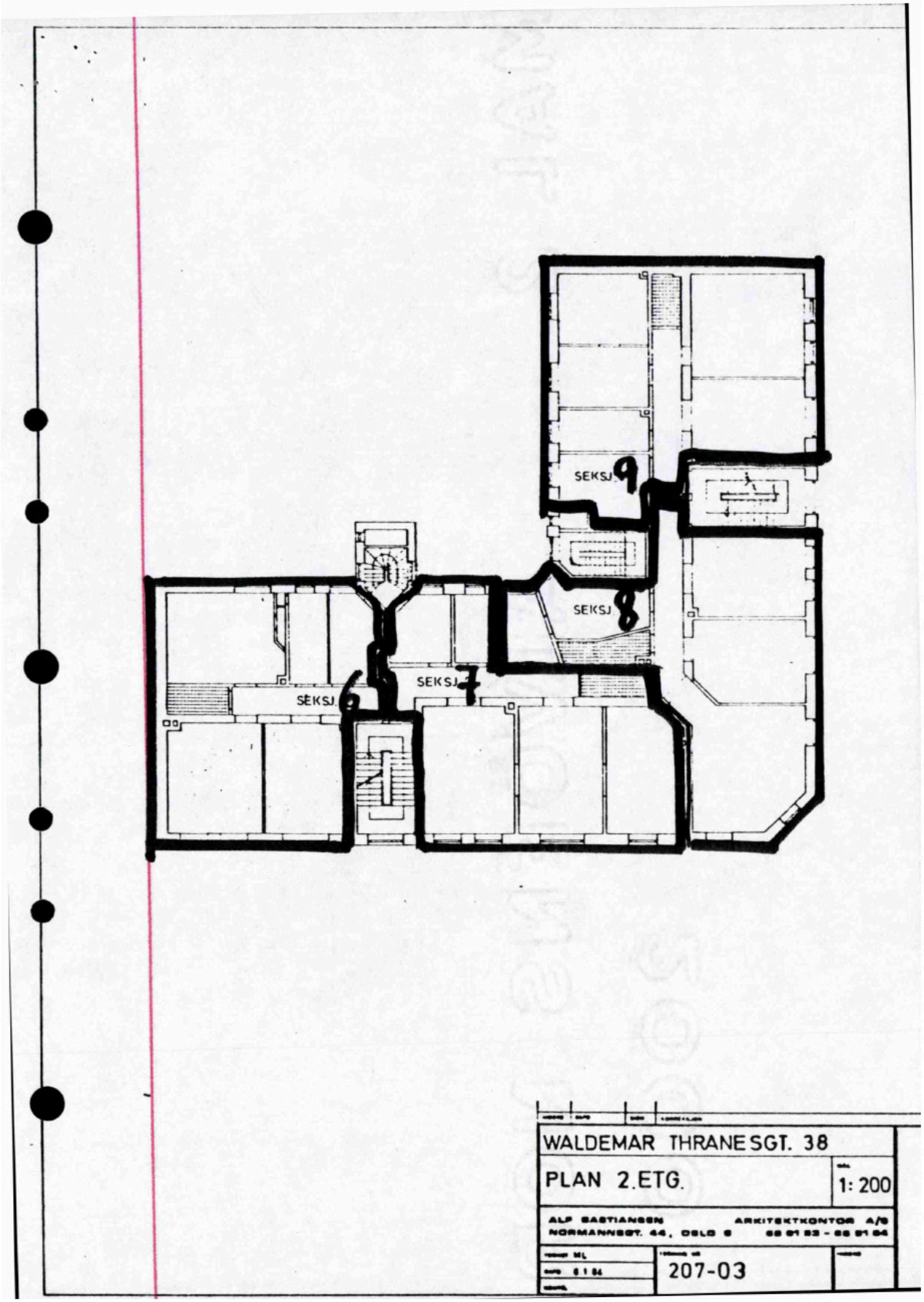
Dokumentet returneres til:

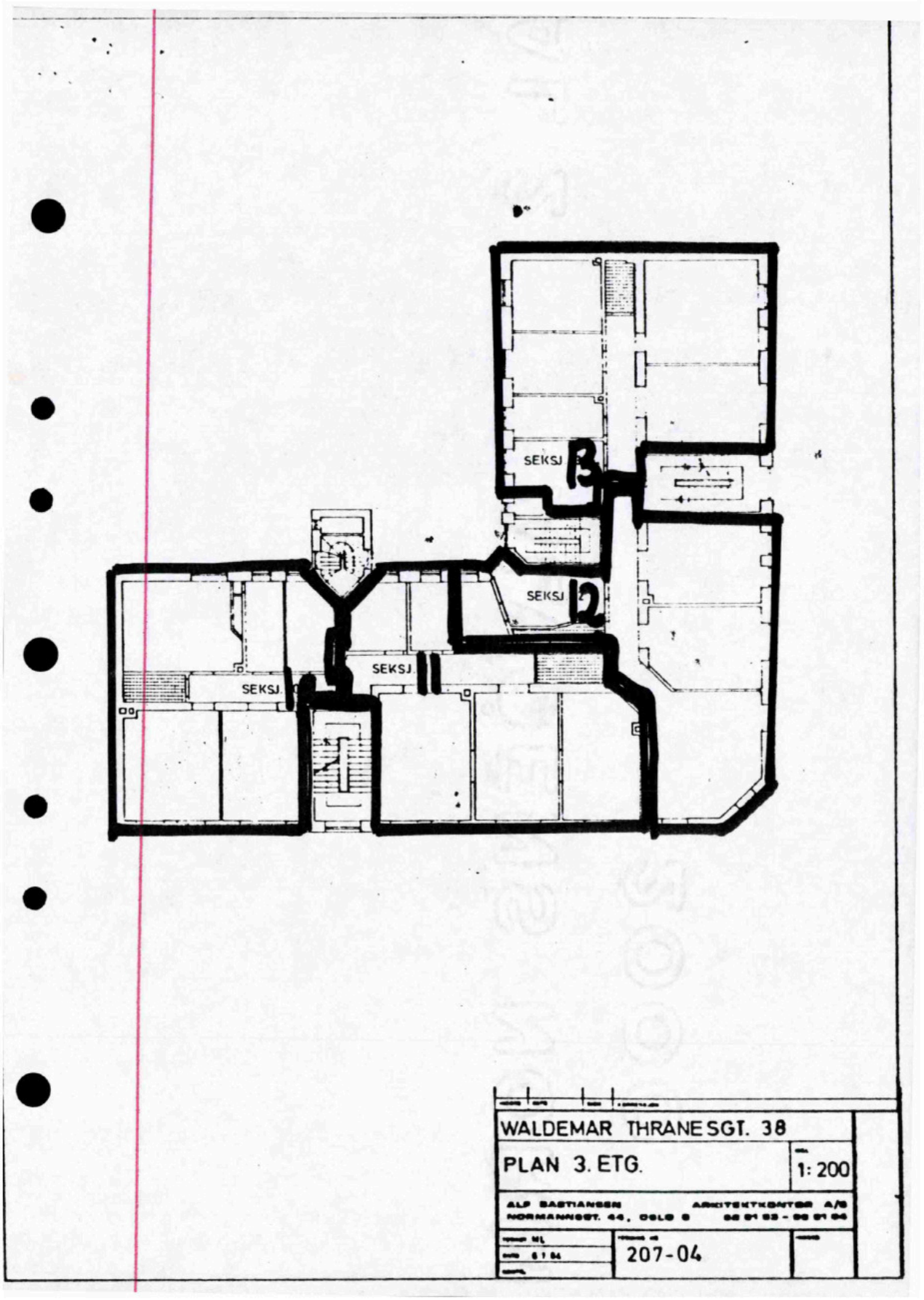
Navn	Adresse	Telefon
ADV. PER TANGEN EIENDOMS- OG INKASSOAVD. A/S Kristian Augusts gate 19 VII Oslo 1 Telefon: (02) 20 80 08 – 20 80 25		

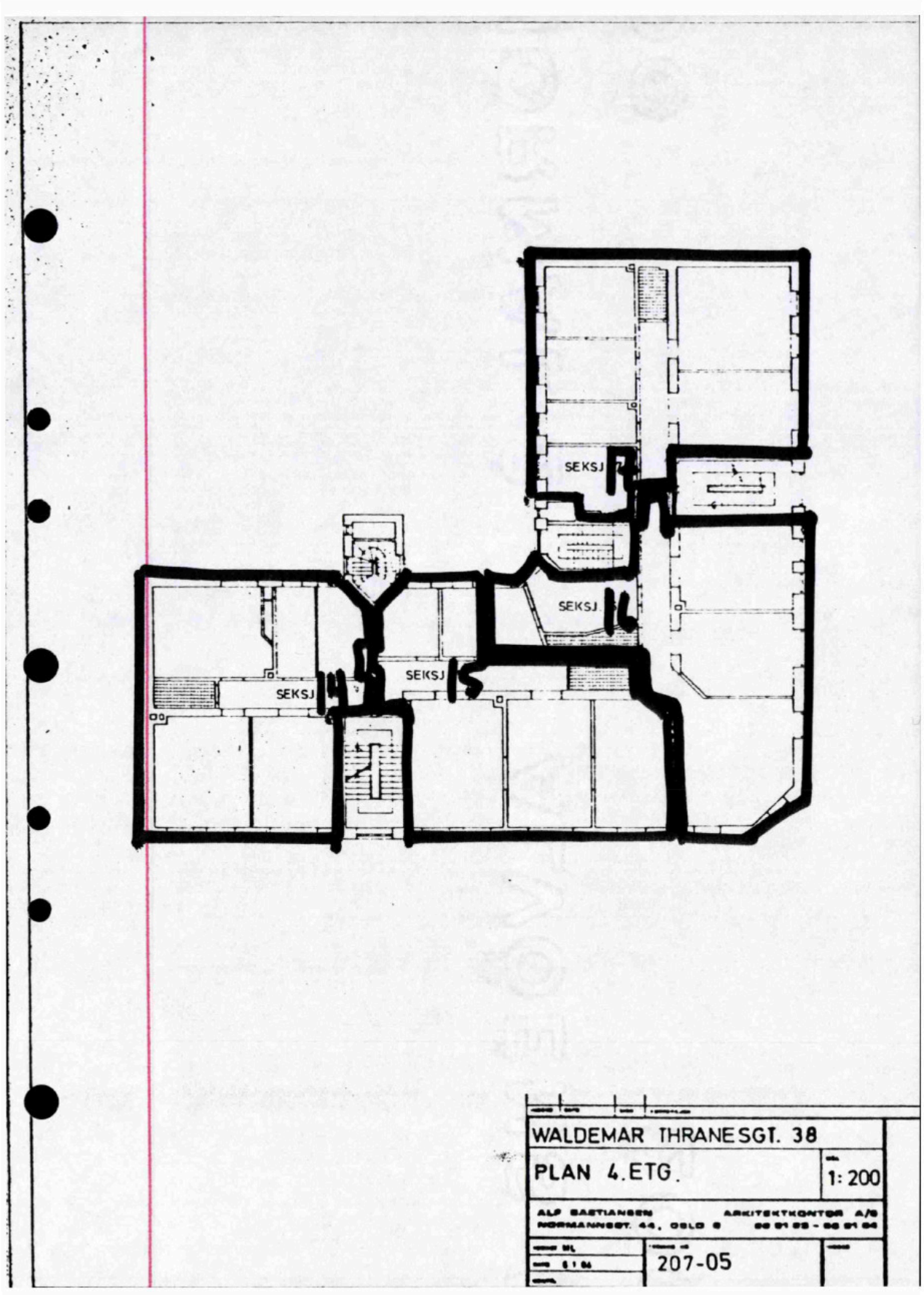

Tomt for off. bygning
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
Fougstads gate
Synagoge
Byggeområde for boliger
U maks. 1,5
S-2643.10.183
Se reg. best.
219/81
219/52
219/2
219/250
219/249
219/1
219/248
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
S-171 4.6.42 NB.1
Gr. for beb.
M 1:500
NOB3
Waldemar Thranes gate
Mtr. nr.: 219/248, 249
Byggetid: 36-38
Innredning av loft
Kartet godkjennes for byg
Oslo byplankontor,
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN

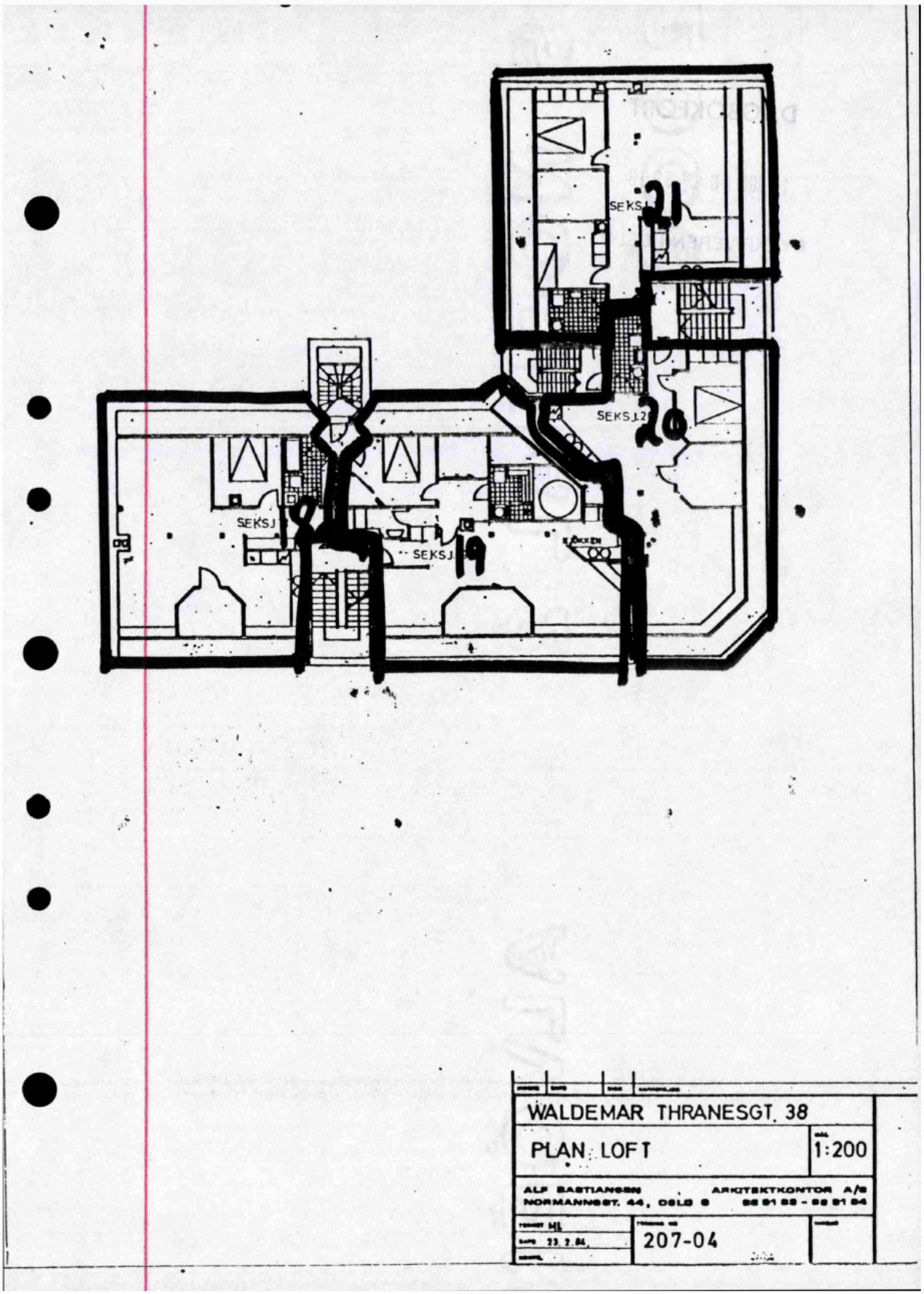

IKKE
UTGRAVD
IKKE
UTGRAVET
SEKSJ. 1
WALDEMAR THRANESGT. 38
PLAN KJELLER
1: 200
ALF SASTIANSEN
ARKITEKTKONTOR A/S
207-01


SEKSJ. 5
SEKSJ. 4
SEKSJ. 3
SEKSJ. 2
WALDEMAR THRANESGT. 38
PLAN 1. ETG.
1: 200
ALF SÆSTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
207-02


SEKSJ 9
SEKSJ 8
SEKSJ 7
SEKSJ 6
WALDEMAR THRANE SGT. 38
PLAN 2. ETG.
1: 200
ALF SASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
NORMANNSGT. 44, OSLO 6
207-03


SEKSJ 3
SEKSJ 2
SEKSJ
SEKSJ
WALDEMAR THRANE SGT. 38
PLAN 3. ETG.
1: 200
ALF BASTIANSEN
NORMANNSGT. 44, OSLO 6
207-04

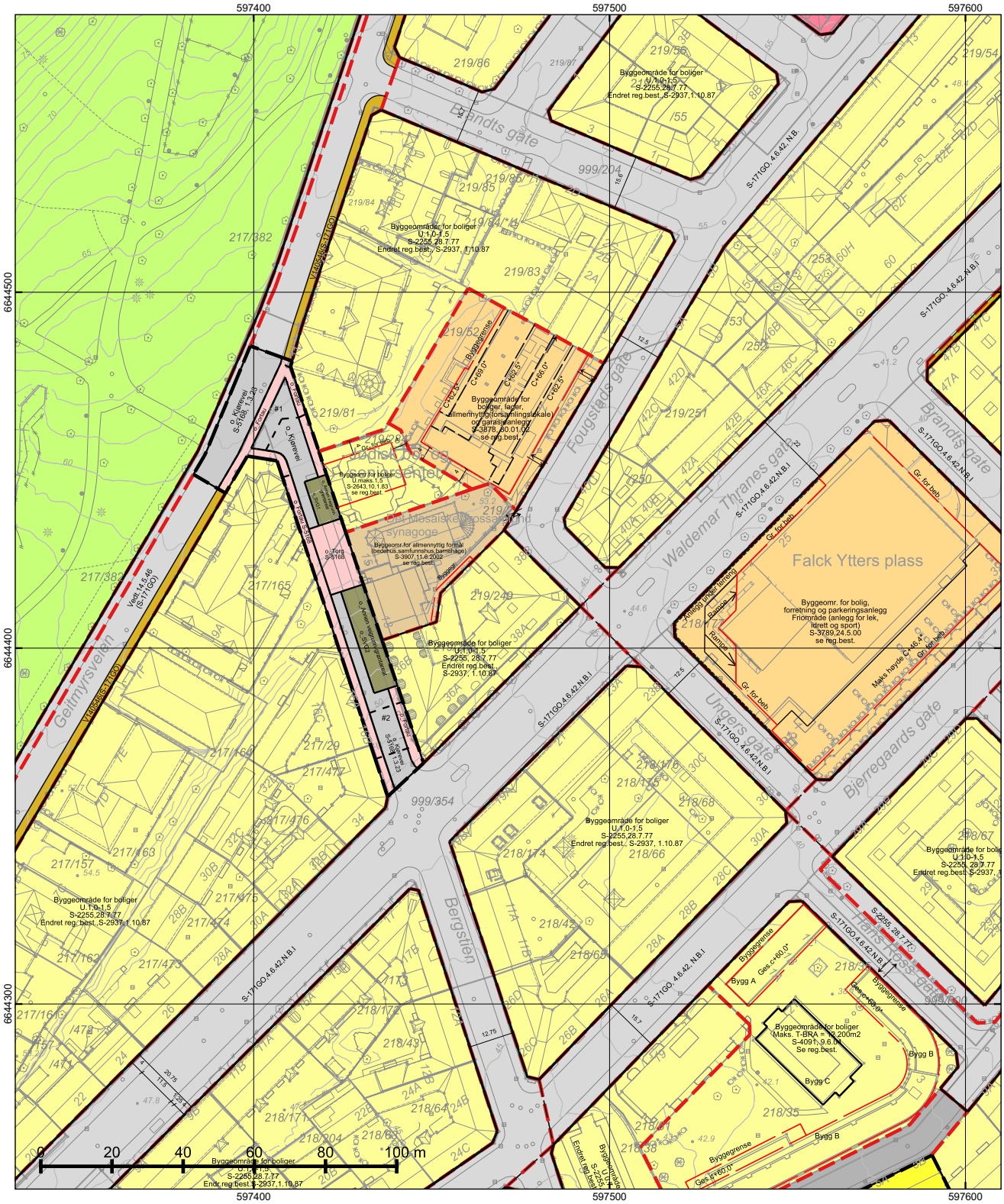

SEKSJ
SEKSJ
SEKSJ
SEKSJ
WALDEMAR THRANESGT. 38
PLAN 4.ETG.
1:200
ALF BASTIANSEN
ARKITEKTKONTOR A/S
207-05


SEKSJ 21
SEKSJ 20
SEKSJ 18
SEKSJ 19
WALDEMAR THRANESGT. 38
PLAN: LOFT
1:200
ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
NORMANNSGT. 44, OSLO 6
207-04

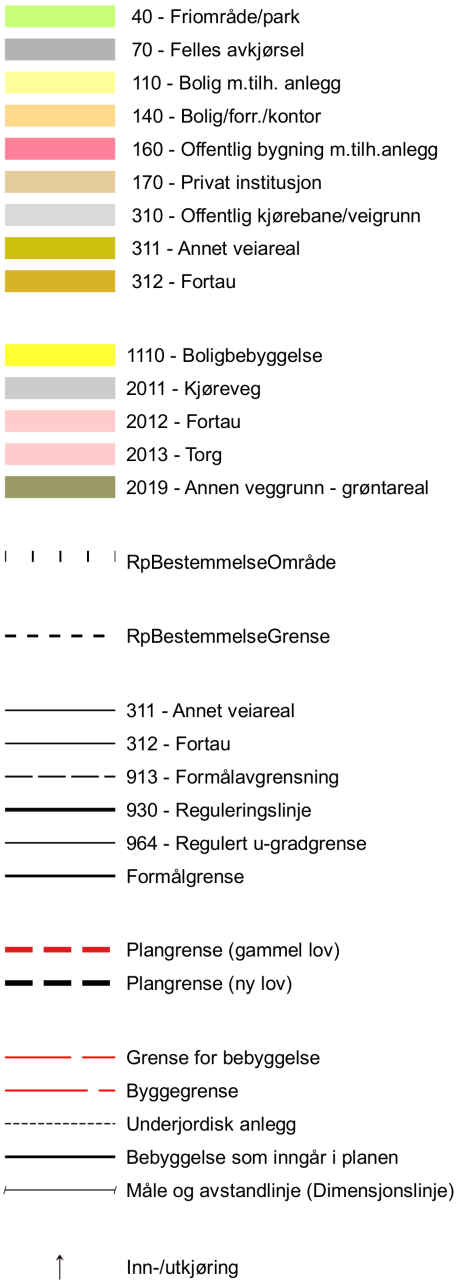
DAGBOKFØRT

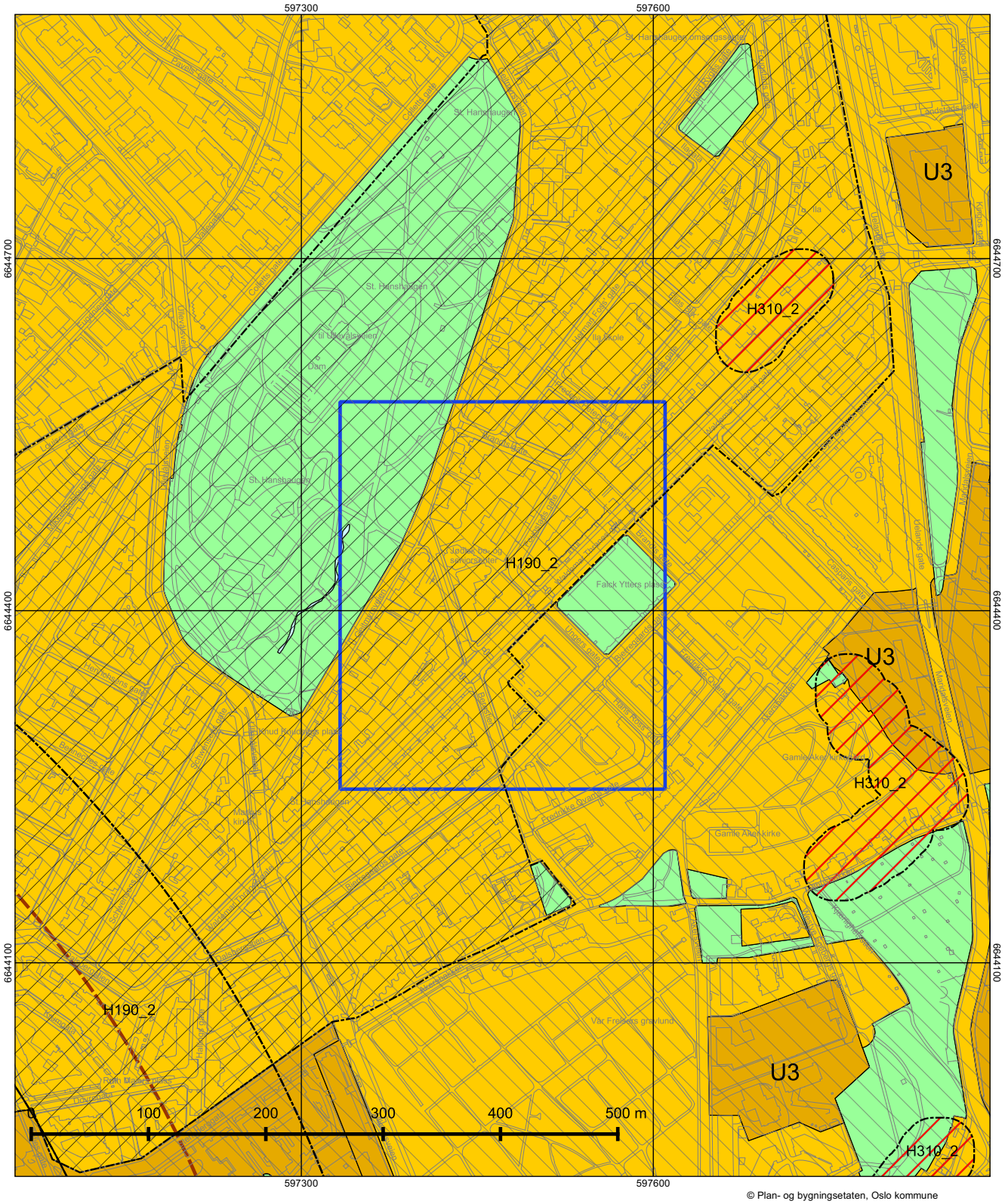
18. JULI 86 043909

BYSKRIVEREN I OSLO


597400
597500
597600
6644500
6644400
6644300
Brandts gate
Waldemar Thranes gate
Fougstads gate
Bjerregaards gate
Unders gate
Bergstien
Gellmyrsveien
Falck Ytters plass
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger, lager, allmennyttig forsamlingslokale) og garasjeanlegg S-3878, 30.01.02 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1.5 S-2643, 10.1.83 se reg.best
Byggeområde for allmennyttig formål (bedehus,samfunnshus,barnehage) S-3907, 11.6.2002 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157454/86532276
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sindre Trovåg Jonassen
WALDEMAR THRANES GATE 38B

Dato: 07.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532276
9188286

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 249

Vi viser til bestilling av 20260507 for WALDEMAR THRANES GATE 38B.

GNR. 219 BNR. 249

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.04.1899.

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

723 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597450
597500
Fougstads gate
2
42D
42C
219/
219/284
Jødisk bo- og seniorsenter
17
6644450
40C
/250
40B
40A
219/2
Det Mosaiske Trossamfund synagoge
15
38B
Wald
219/249
/1
13
38A
6644400
219/248
36B
36A
16A
16B
23A
23B
21
218/176
218/175
999/354
19A
34
6644350
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.05.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

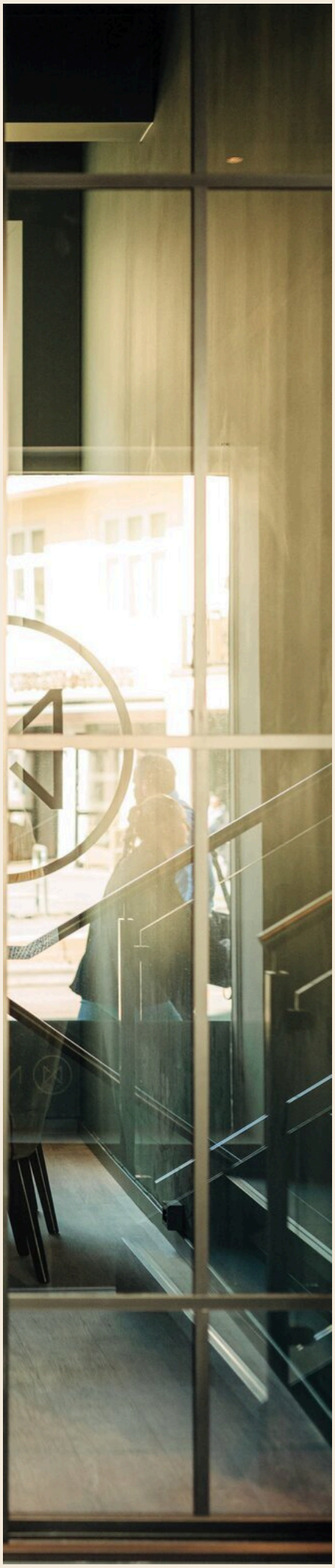
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0269/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Waldemar Thranes gate 38B 0171 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 249, snr 9 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: