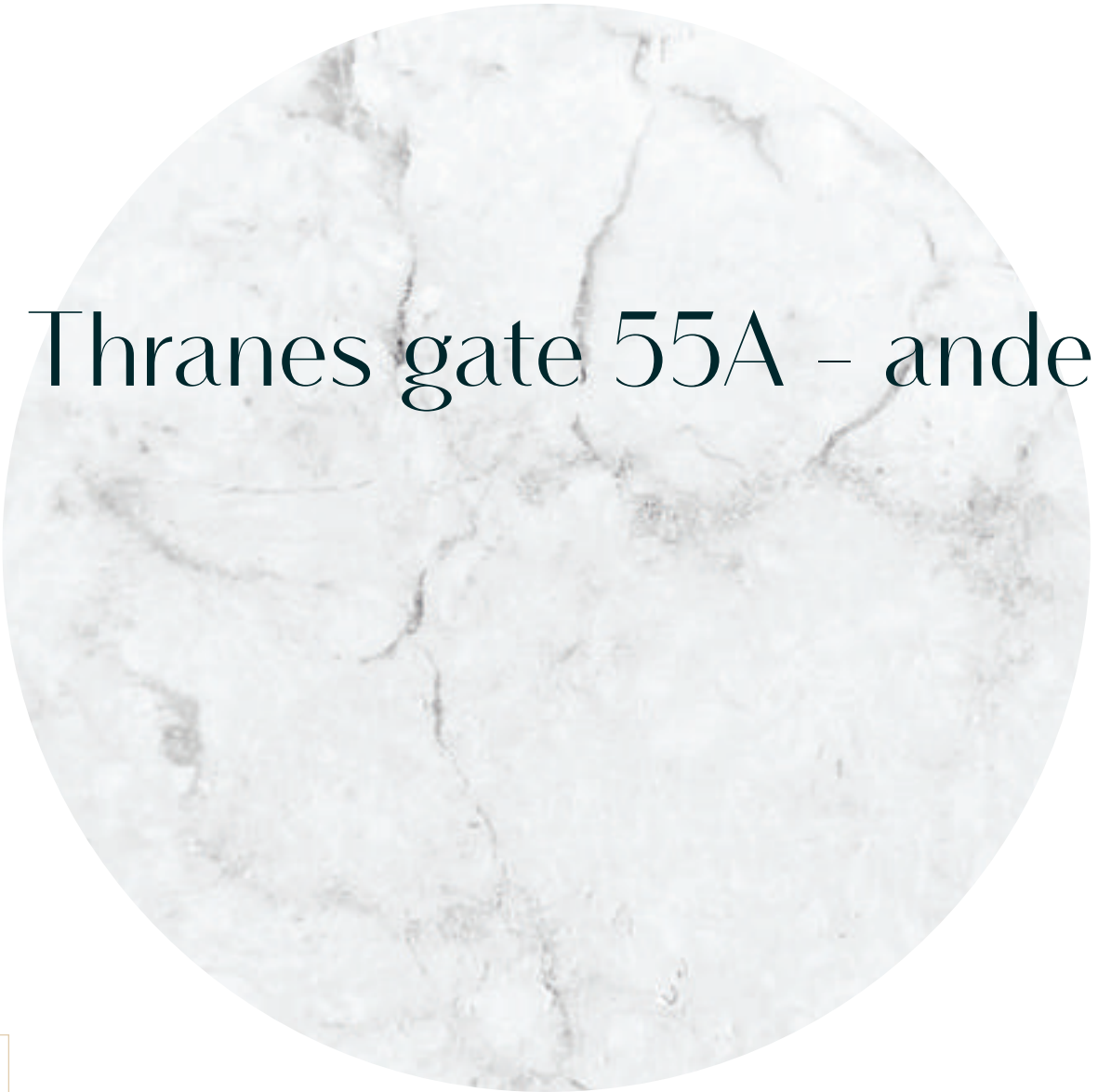


Waldemar Thranes gate 55A – andel 10



Velkommen til

Waldemar Thranes gate 55A - andel 1



Salgsoppgaven produsert 29. juli 2025

St. Hanshaugen

Lekker og nyoppusset 2-roms. God planløsning. Vendt i sin helhet mot bakgård. Balkong. God takhøyde. Peis.

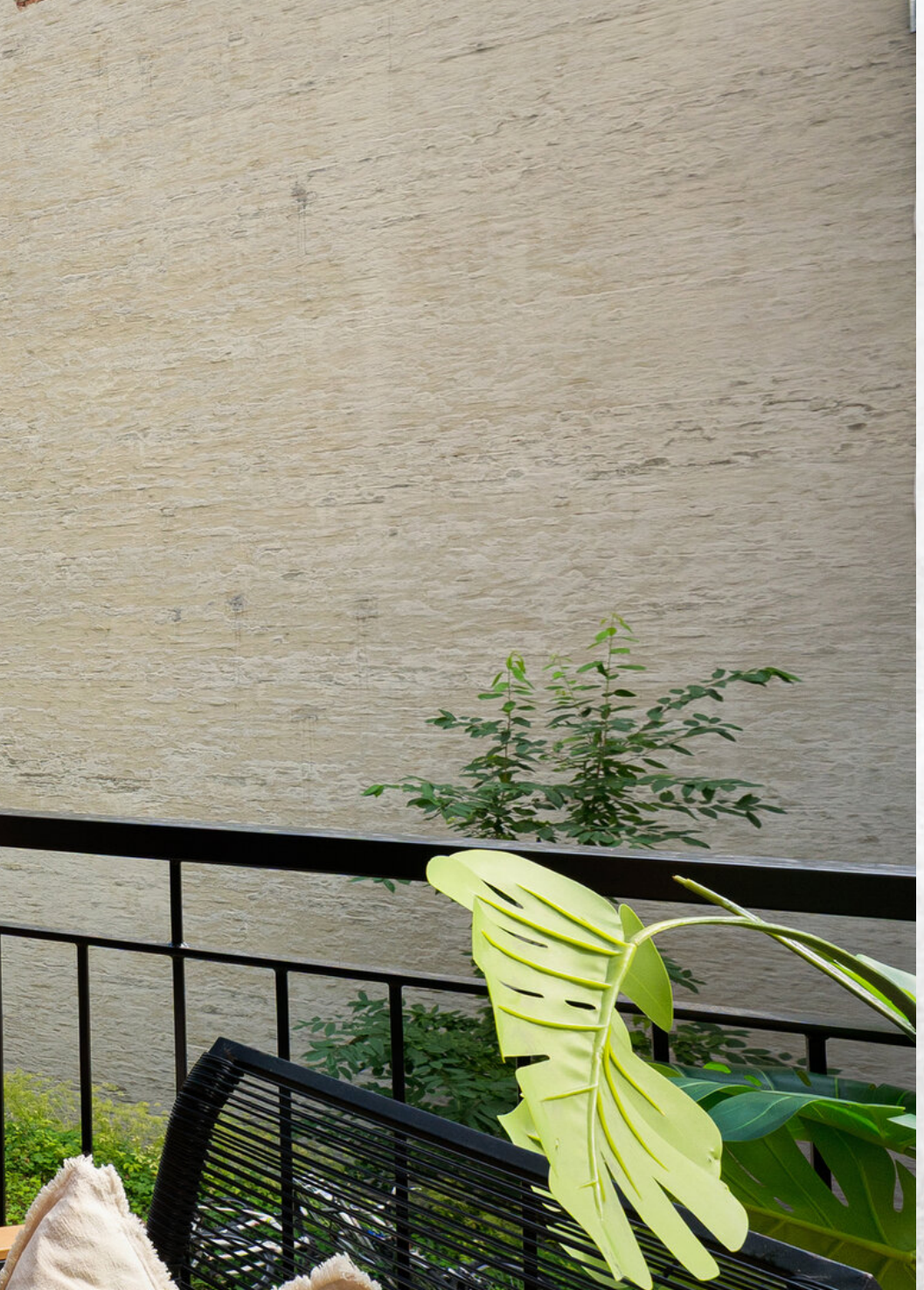
Prisantydning	4 490 000,-
Omkostninger	101 350,-
Totalpris	4 591 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 780,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	46 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1904

Megler	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no
Megler 2	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere en lekker totaloppusset 2-romsleilighet fra 2024/2025 med sentral beliggenhet på St. Hanshaugen. Leiligheten har inngang fra 1 etg, men ligger i sin helhet i 2. etasje mot rolig og frodig bakgård. Leiligheten holder en høy standard med fokus på gode materialer og kvalitet.

- Her bor du sentrumsnært med gangavstand til butikker, parker, kollektivtransport og treningssenter m.m.

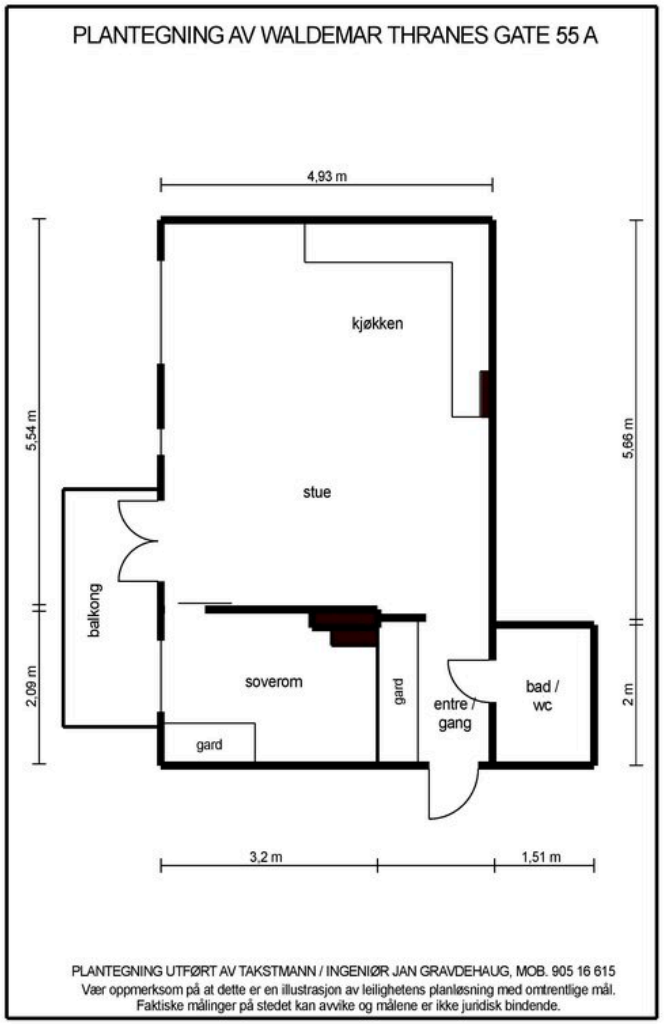
- Peis
- 1-stavs eikeparkett
- Nytt bad og kjøkken
- Nytt vann- og avløp i leiligheten
- Komplett nytt elektrisk anlegg
- Vendt mot rolig bakgård
- Stor sydvendt balkong
- Bod i 1.etg med opplegg for vask- og tørk
- Opparbeidet bakgård med sittegrupper og sykkelparkering
- Fasade, tak, renner og nedløp tatt i 2010. Pipeløp i 2013. Oppgang 2024

Arealer og innhold

BRA-i:	43 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	46 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken-stue og soverom.
BRA-e: 3 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.


PLANTEGNING AV WALDEMAR THRANES GATE 55 A
4,93 m
kjøkken
5,54 m
5,66 m
stue
balkong
soverom
gard
entre / gang
bad / wc
2,09 m
2 m
gard
3,2 m
1,51 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

































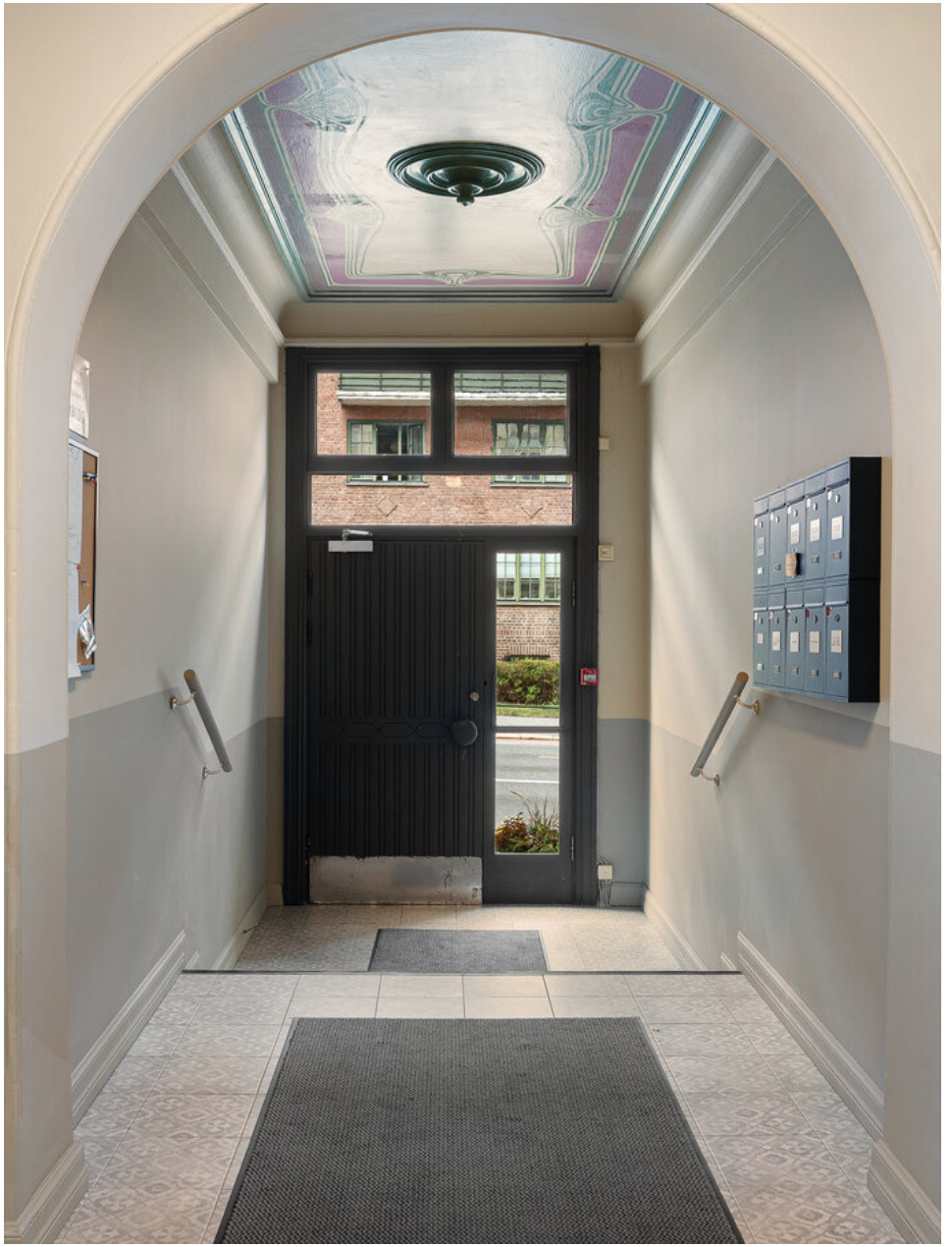













Wax On! Wax Off
Wax On! Wax Off
55 A

Informasjon

Waldemar Thranes gate 55A – andel 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0463/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Waldemar Thranes gate 55A - andel 10, 0173 OSLO
Gnr 218, bnr 179, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Wtg55 Borettslag, org.nr. 932790998

Selger
Fabian Hagen Sandboe

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
5 000,- (Andelskapital)
95 000,- (Etableringsgebyr borettslag)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 591 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 600 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1904

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken-stue og soverom.
BRA-e: 3 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 46 kvm.

TBA: 5 kvm. Balkong.

Innhold

Entré/gang, bad/wc, kjøkken - stue, soverom. Balkong ca. 5,1 m² ut fra stue.
Leiligheten disp. 1 bod ca. 2,8 m² i baktrapp. Takhøyde i bod = 3,28 m. Opplegg for vaskemaskin i bod. Stikk for strøm.

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

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Waterguard under benk.
Komfyrvakt. Åpent mot stue.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Bad/wc:
Nytt bad med dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Regn og håndusj.
Servant med underskuffer. Speil med LED lys over servant. Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel. Flislagt gulv med varmekabler.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjhjørne.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Varmtvannstank:
Høiax v. bereder 110 l. Bereder plassert på bad. Årstall: 2024.

Overflater:
Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser med varmekabler i entre/gang.
Nye overflater 2024. Gulv avrettet.
Veggflater: Malte flater. Nye plater, nymalte flater 2024.
Himlinger består av: Senket og malt platehimling.
Takhøyde i stue = 2,87 m. Nye plater, nymalte flater 2024.
Innfelt LED belysning i himling i alle rom.

Garderober:
Garderobeskap med speilfronter i soverom.
Tilpasset garderobeskap med speilfronter i entre/gang.

Innvendige dører:
Malte 1 - speil dører. Skyvedør til soverom.

Pipe og ildsted:
Original teglsteinspipe i leiligheten.
Peisovn blir montert etter befaringsdagen iht. eier.
Pipeløp i gården rehabilitert 2013 med ny innv. stålpipe iht. eier.

Dører:
Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Malt tofløyet balkongdører i tre med isolerglassfelt.
Ny balkong montert med utgang fra stue.

Vinduer:
Vinduer med malte trevinduer med 2-lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1983.
Trevinduer med koblet glass.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern.
Tavle plassert i skap, entre. Strømmåler plassert i kjeller.
Komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 4 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) -17 stykk.
TG0 - 3 stykk

1) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig ventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Tilfellet vil hjelpe om det skiftes vinduer med spalteventil i rom.

2) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
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.

3) Radon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

4) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Vinduer med malte trevinduer med 2-lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1983.
Trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Generelt vedlikehold må påregnes.

Parkering

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

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

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

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygård over 4. etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av pussede og malte flater.
Yttertak i saltaksform utvendig tekket trolig med takplater i metall (Taket er ikke besiktiget).
Jerntrapper, tekket med belegg.
Vinduer med malte trevinduer med 2-lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1983.
Trevinduer med koblet glass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

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

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Styret kan også i andre tilfeller gi samtykke til utleie, men står da fritt til å vurdere søknaden.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at
søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3). Stifter av borettslaget og dennes rettsetterfølger er unntatt fra denne bestemmelsen, i det stifter eller den stifter utpeker fritt kan overlate bruken til usolgte andeler ved utleie.

Slik utleievirksomhet må påregnes.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk.
Varmekabler i gang og på bad. Termostat for rom.
Peis med vedfyring.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 780,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett fra Lynet, vedlikeholdsfond, trappevask, vaktmestertjeneste, forretningsførsel, kommunale avgifter og felles forsikring for bygget.

Det jobbes med å redusere vedlikeholdsfond ifm. budsjett for siste halvdel av 2024. Det er fremmet forslag for å redusere felleskostnadene ifm. reduksjonen, noe som betyr at felleskostnadene vil bli redusert pr mnd.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 10 andeler og eier da 10 av 19 seksjoner i SAMEIE WALDEMAR THRANES GATE 55. Det er borettslaget som eier seksjonene, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andelseier har eksklusiv bruksrett til én leilighet/andel og tilhørende fellesarealer i bygget. Kjøpere er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for borettslaget og sameiet som borettslaget er del av. Selger står fritt til å gjøre endringer og tilpasninger i Borettslagets vedtekter. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i både sameiets og borettslagets vedtekter, husordensregler, budsjett, årsberetninger, vedtak fra årsmøter/generalforsamlinger mm.

Borettslaget er nyetablert ved fusjon med aksjeselskap som tidligere eide seksjonene som borettslaget nå eier, som innebærer at de regnskapsmessige og skattemessige verdier i aksjeselskapet som tidligere eide seksjonene videreføres i Borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen/seksjonene. Borettslagets andel av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles mellom andelseierne basert på den fordelingsbrøken som ble etablert ved stiftelsen, som tar utgangspunkt i areal. Kjøper er kjent med at Borettslaget i henhold til lov om borettslag § 5-20, har legalpant som sikkerhet for andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget. Selger står fritt til å inngå nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før overtagelse. Selger vil etter gjennomført salg påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et styre i Borettslaget.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Ingen styregodkjenning.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld.

Vedtekter og husordensregler
Se vedlagt vedtekter for både sameiet og borettslaget.

Dyrehold
Tillatt.

Borettslagets forsikring
If

Polisenr. SP3106438.4.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 037 kvm (Eiertomt)

Opparbeidet indre gårdsrom med plen og diverse beplantning.

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.

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

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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 05.09.1925. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen 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. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg og offentlig kjørebane/veigrunn. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Waldemar Thranes gate 55 A og B - Oppføring av fire balkonger
Saksnummer: 202463161
Siste dok. 27.02.2025

Waldemar Thranes gate 51 D - Bruksendring av lager/garasje til enebolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202216828
Siste dok. 06.02.2025
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden omfatter fasadeendringer og bruksendring av stallbygningen (sist godkjent til bruk som garasje) til boligformål med én bruksenhet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/179/20:
09.01.1908 - Dokumentnr: 900345 - Erklæring/avtale
vedr. drenering m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:179 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1975 - Dokumentnr: 510504 - Erklæring/avtale
vedr. leil. på loft m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:179 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1976 - Dokumentnr: 508129 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET
ETTER 80% AV DEN FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSSUM ELLER TIL ETTER 90% AV SENERE TAKSTER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:179 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2025 - Dokumentnr: 669166 - Reseksjonering
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1946
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet
Deling av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av formål
Endring av sameiebrøk

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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: 1,00% av salgssum
Markedspakke eksl trykket salgsoppgave kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 4 500,-

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 29. juli 2025

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Megler 2

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

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, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Waldemar Thranes gate 55A – andel 10

Waldemar Thranes gate 55A

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km

Sport

Falck Ytters plass	3 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	2 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SATS Ila	5 min

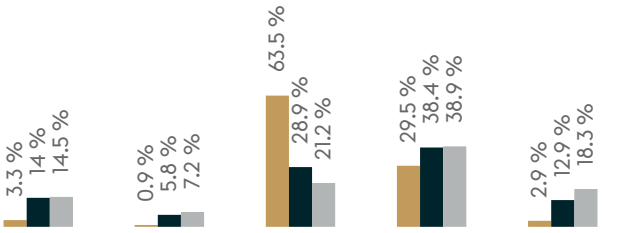
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	2 min 0.2 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Barnehager

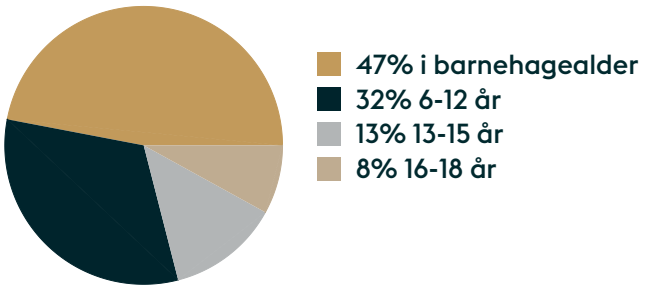
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	5 min 0.4 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gamle Aker Ro	1.138	807
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



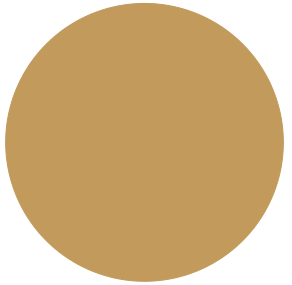
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Ila	2 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	3 min

Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	83%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

Boligmasse



100% blokk



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 2025

Tilstandsrapport

Waldemar Thranes gate 55 A, 0173 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 179
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 16.12.2024 **Rapportdato:** 16.12.2024 **Oppdragsnr.:** 15408-1759 **Referansenummer:** LG5367

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Waldemar Thranes gate 55 A, 0173 OSLO
Gnr 218 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Meget pen 2 roms leilighet beliggende i høy 1. etasje mot indre gårdsrom.

Leiligheten renovert / pusset opp med en god standard vinter 2024.
Leilighet med nytt kjøkken, pusset opp bad, nye overflater, innerdører, garderober, el. anlegg m.m.

Leiligheten inneholder entre/gang med garderobeskap, bad / wc, kjøkken - stue og soverom.

Ny balkong ut fra stue.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Bygård over 4. etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av pussede og malte flater. Yttertak i saltaksform utvendig tekket trolig med takplater i metall (Taket er ikke besiktiget).
Jerntrapper, tekket med belegg.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Vinduer med malte trevinduer med 2-lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1983.
Trevinduer med koblet glass.

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Malt tofløyet balkongdører i tre med isolerglassfelt

Ny balkong montert med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser med varmekabler i entre / gang.
Nye overflater 2024.
Gulv avrettet.

Veggflater:
Malte flater.
Nye plater, nymalte flater 2024.

Himlinger består av:
Senket og malt platehimling.
Takhøyde i stue = 2,87 m.
Nye plater, nymalte flater 2024.

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

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

Original teglsteinspipe i leiligheten.
Peisovn blir montert etter befaringsdagen iht. eier.
Pipeløp i gården rehabilitert 2013 med ny innv. stålpipe iht. eier.

Malte 1 - speil dører. Skyvedør til soverom.

Garderobeskap med speilfronter i soverom.
Tilpasset garderobeskap med speilfronter i entre / gang.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bygget etter TEK 17
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjhjørne.
Flislagt gulv med varmekabler.
Sluk med synlig klemring og vannlås.
Bad med dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Regn og håndusj. Servant med underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Åpent mot stue.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Rørdelerskap for rør i rør plassert på vegg, bad.
Nye vannrør til kjøkken og bad.

Avløpsrør er hovedsakelig innebygget i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

Naturlig ventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Elektrisk.
Varmekabler i gang og på bad.

Høiax v. bereder 110 l. Bereder plassert på bad.

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern. Tavle plassert skap, entre.

Waldemar Thranes gate 55 A, 0173 OSLO
Gnr 218 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Strømmåler plassert i kjeller.
Komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten.

Felles brannvarslingsanlegg.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

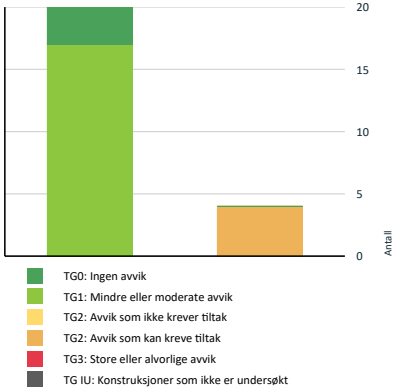
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Høy 1. etasje > Kjøkken - stue > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Waldemar Thranes gate 55 A, 0173 OSLO
Gnr 218 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1904

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård over 4. etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av pussede og malte flater. Yttertak i saltaksform utvendig tekket trolig med takplater i metall (Taket er ikke besiktiget).
Jerntrapper, tekket med belegg.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trevinduer med 2-lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1983.
Trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og
lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Dører

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

TG 0 Balkongdør

Malt tofløyet balkongdører i tre med isolerglassfelt

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ny balkong montert med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser med varmekabler i entre / gang.
Nye overflater 2024.
Gulv avrettet.

Veggflater:
Malte flater.
Nye plater, nymalte flater 2024.

Himlinger består av:
Senket og malt platehimling.
Takhøyde i stue = 2,87 m.
Nye plater, nymalte flater 2024.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

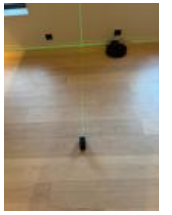


Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Original teglsteinspipe i leiligheten.
Peisovn blir montert etter befaringsdagen iht. eier.

Pipeløp i gården rehabilitert 2013 med ny innv. stålpipe iht. eier.

TG 1 Innvendige dører

Malte 1 - speil dører. Skyvedør til soverom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med speilfronter i soverom.
Tilpasset garderobeskap med speilfronter i entre / gang.

VÅTROM

HØY 1. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bygget etter TEK 17

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

HØY 1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjhjørne.

HØY 1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

HØY 1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig klemring og vannlås.



Kontroll av sluk på bad.

HØY 1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Regn og hånddusj.
Servant med underskuffer. Speil med LED lys over servant. Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

HØY 1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

HØY 1. ETASJE > BAD / WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt bad. Ikke brukt.

KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Åpent mot stue.

Waldemar Thranes gate 55 A, 0173 OSLO
Gnr 218 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Vannlås under kjøkkenbenk.

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Rør i rør system. Rørdelerskap for rør i rør plassert på vegg, bad.
Nye vannrør til kjøkken og bad.



Fordelerskap for rør i rør



Fortegnelse

Avløpsrør

Avløpsrør er hovedsakelig innebygget i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilfellet vil hjelpe om det skiftes vinduer med spalteventil i rom.

TG 1 Oppvarming

Elektrisk.
Varmekabler i gang og på bad. Termostat for rom.
Peis med vedfyring..

TG 1 Varmtvannstank

Høiax v. bereder 110 l. Bereder plassert på bad.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre installasjoner

Innfelt LED belysning i himling i alle rom.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern. Tavle plassert i skap, entre.
Strømmåler plassert i kjeller.
Komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Waldemar Thranes gate 55 A, 0173 OSLO
Gnr 218 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

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

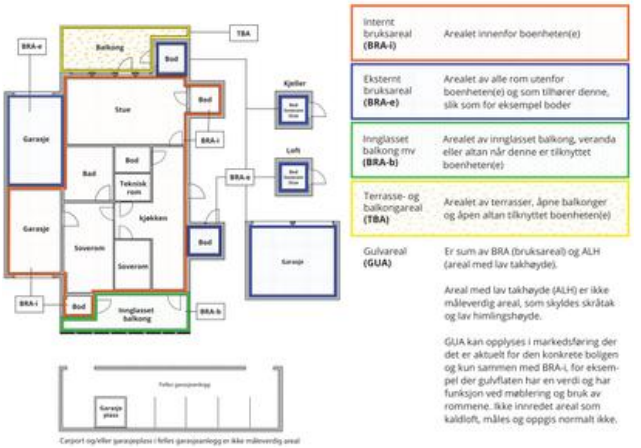
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Baktrapp		3		3	
Høy 1. etasje	43	5		48	
SUM	**43**	**8**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Baktrapp		Bod	
Høy 1. etasje	Entré / gang, Bad / wc, Kjøkken - stue, Soverom		

Kommentar

Balkong ca. 5,1 m² ut fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 2,8 m² i baktrapp. Takhøyde i bod = 3,28 m. Opplegg for vaskemaskin i bod. Stikk for strøm.

«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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten pusset opp 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Waldemar Thranes gate 55 A, 0173 OSLO
Gnr 218 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Fabian Hagen Sandboe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	179		0	1037.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Waldemar Thranes gate 55 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/WTG55 BORETTSLAG	932790998			Fabian Hagen Sandboe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kvartalmessig bebyggelse beliggende like ved St. Hanshaugen. Gode adkomstforhold. Sentralt- og populært boligområde. Kort gangvei til sentrumskjerne, parkanlegg / grøntområder m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1037.9 m²
Opparbeidet indre gårdsrom med plen og diverse beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.01.2025	
2	17.01.2025	
3	17.01.2025	
4	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Waldemar Thranes gate 55 A, 0173 OSLO
Gnr 218 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LG5367

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandboe, Fabian Hagen	9578-5990-4-2634335	2025-07-26 16:04:31

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
26. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0463/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Waldemar Thranes gate 55A - andel 10, 0173 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Fabian Hagen Sandboe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2024

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3106438
Forsikret i: IF

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: Ausantas/Vilmila: Entreprenør, Elite Elektro AS: El.arbeid, Rørverket AS: vann# og avløpsarbeid A# Membran AS: Gulvmembran Nytt sluk med klemring, to#komponent påstrykningsmembran på gulv, rør#i#rør system m/vannfordelerskap, innbyggingsisterne og varmekabler. Vegger er kledd med kryssfiner og våtromsplater som er behandlet med en-komponent PCI smøremembran. Vegger som ikke er flislagt er kledd med gipsplater. Disse er behandlet med våtromssparkel og våtromsmaling. Alt utstyr i bad er nytt. Arbeidet er utført i 2024/2025. Dokumentasjon og bilder foreligger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørverket AS: Nytt sluk med klemring A-Membran AS: To#komponent påstrykningsmembran av typen Schonox Rapid 2#K på støpt gulv. Arbeid utført i 2024/2025. Garantibevis, dokumentasjon og bilder foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ausantas/Vilmila: Entreprenør, Elite Elektro AS: El.arbeid, Rørverket AS: vann# og avløpsarbeid A# Membran AS: Gulvmembran Nytt sluk med klemring, to#komponent påstrykningsmembran på gulv, rør#i#rør system m/vannfordelerskap, innbyggingsisterne og varmekabler. Vegger er kledd med kryssfiner og våtromsplater som er behandlet med en-komponent PCI smøremembran. Vegger som ikke er flislagt er kledd med gipsplater. Disse er behandlet med våtromssparkel og våtromsmaling. Alt utstyr i bad er nytt. Arbeidet er utført i 2024/2025. Dokumentasjon og bilder foreligger.

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: Nytt tak, takrenner og nedløpsrør i ca 2010. Arbeid utført i regi av sameiet. Usikker på hvem som var utførende.

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: Elite Elektro AS Installert nytt komplett el. anlegg inkl. Automatsikringer, kabler, downlights, dimmere, brytere, stikkontakter og termostater. Varmekabler på bad og i entrè. Det er montert ny VVB med sikkerhetsbryter over himling på baderom. Arbeid utført i 2024/2025. Dokumentasjon og bilder foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll utført av Elite Elektro AS i desember 2024.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørverket AS: Nye vann (rør i rør system av typen Sanipex) #og avløpsrør på kjøkken og baderom. Ny Geberit innbyggingsisterne på bad. Det er lagt opp til vann og avløp til vaskemaskin i bod. Automatisk vannstopp (water guard) på vanninntaket i kjøkkenbenken og på opplegg for vaskemaskin i bod. Arbeid utført i 2024/2025. Dokumentasjon og bilder foreligger.

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: Vilmila: Snekker og maler Rørverket AS: Rørlegger Elite Elektro AS: Elektriker Akershus Gulvavretting AS: Avretting gulv Balkongteam AS: Montert ny balkong. Hele leiligheten har blitt pusset opp i 2024 /2025. Gulv er avrettet med fiberbetong, himling er lektet ned, komplett nytt elektrisk anlegg, nytt vann -og avløpsanlegg, nye sparklede og malte overflater samt gulv, flis etc. Nytt kjøkken med nye hvitevarer, nye inner -og ytterdør (branndør) m.m. Det er montert ny balkong med utgang fra stue i juni 2025. Det foreligger ferdigattest på balkongen.

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)

Ja

Beskriv: Noe vann i kjeller til næringslokalet. Dette ble utbedret i regi av sameiet i 2019.

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: Tidligere riss i inngangsparti til gården (oppgang A). Multiconsult har fulgt opp og meldt om lite bevegelse. Riss ble utbedret ifm. oppussing av begge oppganger i 2024.

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? Utarbeidet tilstandsrapport av Jan Gravdehaug ifm salget av leiligheten.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0463/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sandboe, Fabian Hagen	**2025-07-26**

Identifikasjon

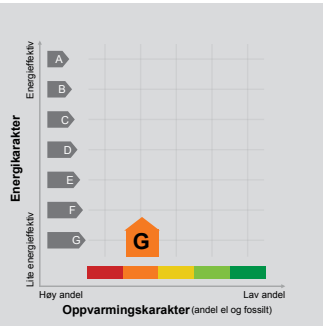
bankID Sandboe, Fabian Hagen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Waldemar Thranes gate 55A
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	179
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80537557
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-148297
Dato	25.07.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1904
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 22: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Gmail

Sameiet Waldemar Thranesgt 55 - generalforsamling 28.06.2023

Jon <Jon@ag-arkitektur.no> 4. juli 2023 kl. 15:31
Til: Ann Mari Brekke <annmaribrekke2@gmail.com>
Kopi: "Christian Krauss Amundsen (christiankraussamundsen@gmail.com)" <christiankraussamundsen@gmail.com>

Deltakere:
Ann Mari Brekke - tilsammen 13 seksjoner
Snorre Lothar von Gohren Edwin, seksjon 13
Jon Grøstad, Seksjon 15
Seksjon 14 deltok på zoom

Forfall var meldt fra seksjonene 9,10 og 16.

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Fra seksjon 13 ble det stilt spørsmål om det var mulig å avholde fremtidige generalforsamlinger på et tidligere tidspunkt.
Spørsmålet ble besvart av styreleder. Etter loven skal generalforsamlingen avholdes innen utgangen av juni påfølgende år.
Med disse kommentarer ble **innkallling og dagsorden enstemmig godkjent.**

2. Valg av referent og 2 protokollunderskrivere.
Referent: Jon Grøstad ble **enstemmig valgt.**
Protokollunderskrivere: Ann Mari Brekke og Snorre Lothar von Gohren Edwin ble **enstemmig valgt.**

3. Årsberetning og regnskap
Styrets årsberetning for 2022 ble **enstemmig godkjent.**
Styrets framlagte årsregnskap for 2022 ble **enstemmig godkjent.**

4. Budsjett for 2023
Styrets budsjettforslag for 2023 ble **enstemmig godkjent**

5. Fellesutgifter
Styrets forslag til økning av fellesutgiftene med ca 6,4% fra og med 01.08.2023 ble **enstemmig vedtatt.**

6. Valg
Styret for 2023 har bestått av Ann Mari Brekke - styreleder, Jon Grøstad - styremedlem, Christian Krauss Amundsen - styremedlem.
Styrets forslag går ut på at sittende styre fortsetter i sine posisjoner inntil ny majoritetseier har overtatt i oktober 23.
Det vil da være naturlig at det deretter blir avholdt en ekstraordinær generalforsamling med valg av nytt styre.
Styrets forslag ble **enstemmig vedtatt.**

7. Innkomne forslag som **det ble enighet** om:
Oppussing oppganger avventes til ny eier er på plass.
Snorre lager en plan for løsning av opphopningen av sykler i portrommet.
Vi legger opp til dugnad i bakgården høsten 23. Facebookgruppa i gården informerer/kaller inn til dugnaden.

Ved protokollen:
Jon Grøstad
(sign)

Protokollunderskrivere: (protokollkladden ble signert av de valgte underskrivere direkte rett etter møtets avslutning)

Ann Mari Brekke (sign) Snorre Lothar von Gohren Edwin (sign)

Vedlegg: Styrets forslag til resultat og balanserapport for 2022 og budsjettforslag for 2023

Jon <Jon@ag-arkitektur.no> 4. juli 2023 kl. 16:18
Til: Ann Mari Brekke <annmaribrekke2@gmail.com>
Kopi: "Christian Krauss Amundsen (christiankraussamundsen@gmail.com)" <christiankraussamundsen@gmail.com>

Oppdaget en liten feil under pkt 6. Her er det rettet.

Jon

Fra: Jon
Sendt: tirsdag 4. juli 2023 15:31
Til: Ann Mari Brekke <annmaribrekke2@gmail.com>
Kopi: Christian Krauss Amundsen (christiankraussamundsen@gmail.com) <christiankraussamundsen@gmail.com>
Emne: Sameiet Waldemar Thranesgt 55 - generalforsamling 28.06.2023

Deltakere:
Ann Mari Brekke - tilsammen 13 seksjoner
Snorre Lothar von Gohren Edwin, seksjon 13
Jon Grøstad, Seksjon 15
Seksjon 14 deltok på zoom

Forfall var meldt fra seksjonene 9,10 og 16.

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Fra seksjon 13 ble det stilt spørsmål om det var mulig å avholde fremtidige generalforsamlinger på et tidligere tidspunkt.
Spørsmålet ble besvart av styreleder. Etter loven skal generalforsamlingen avholdes innen utgangen av juni påfølgende år.
Med disse kommentarer ble **innkallling og dagsorden enstemmig godkjent.**

2. Valg av referent og 2 protokollunderskrivere.

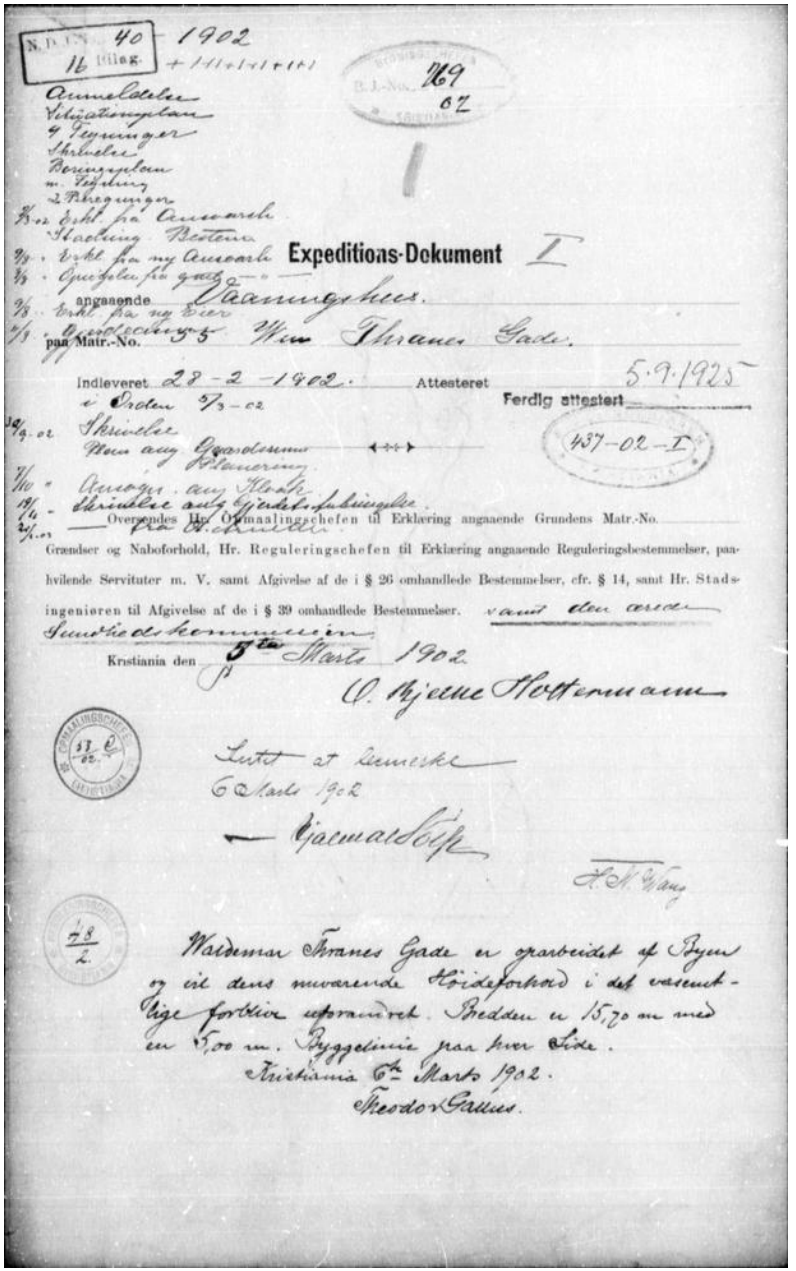
Referent: Jon Grøstad ble **enstemmig valgt.**
Protokollunderskrivere: Ann Mari Brekke og Snorre Lothar von Gohren Edwin ble **enstemmig valgt.**

3. Årsberetning og regnskap
Styrets årsberetning for 2022 ble **enstemmig godkjent.**
Styrets framlagte årsregnskap for 2022 ble **enstemmig godkjent.**

4. Budsjett for 2023
Styrets budsjettforslag for 2023 ble **enstemmig godkjent**

5. Fellesutgifter
Styrets forslag til økning av fellesutgiftene med ca 6,4% fra og med 01.08.2023 ble **enstemmig vedtatt.**

6. Valg
Styret for 2022 har bestått av Ann Mari Brekke - styreleder, Jon Grøstad - styremedlem, Christian Krauss Amundsen - styremedlem.



N. D. 1902 40
16 Bilag. +1+1+1+1+1+1
169
07
Anmeldelsen
Situationsplan
9 Tegninger
Skrivelse
Borgerplan
m. Tegning
2 Beregninger
2/2 02 Erkl. fra Amtsvarb.
Skadelig Bestem.
2/2 " Erkl. fra my Amtsvarb.
2/2 " Gjendelse fra gaard-
angaaende Baaningshus.
2/3 " Erkl. fra my Eier
2/3 " Overskridelse
paa Matr.-No. 35 Wm Thranes Gade.

Expeditions-Dokument I

Indleveret 22-2-1902. Attesteret 5.9.1925
i Orden 5/3-02 Ferdig attestert
19/9.02 Skrivelse
Wm Amy Gaardsnum
Planering
7/10 " Anmgn. ang. Kloak
19/4 " Skrivelse ang. Gjendelsesbevilling.
24/11 " — fra Amtmd.

437-02-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. samt den anden
Sundhedskommissionen.

Kristiania den 5te Marts 1902.

O. Bjelke Hottenmann

OPMAALINGSCHEFEN 17. 2. 02. KRISTIANIA

Intet at bemerke
6 Marts 1902
— Bjørnstad Hoff

H. N. Thams

28/2

Waldemar Thranes Gade er oparbeidet af Byen og vil dens nuværende Høideforhold i det væsentlige forblive uforandret. Bredden er 15,70 m med en 5,00 m. Byggelinie paa hver Side.
Kristiania 6te Marts 1902.
Theodor Gallus.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MOI ARKITEKTER AS

Rugdeveien 18
1395 HVALSTAD

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2024/06038-12	Lien Kim Ung	20.03.2025

Adresse: Adresse: Waldemar Thranes gate 55A
Eiendom: 218/179, 218/179, 218/179
Innsender: MOI ARKITEKTER AS

Vedtak om reseksjonering

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om reseksjonering som vi mottok 28.11.2024.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar reseksjonering av 218/179. Reseksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.
Reseksjoneringen innebærer følgende:

- Del av fellesareal i kjeller innlemmes i seksjon 1 og seksjon 4
- Seksjon 4 deles i 2 seksjoner, ny seksjon 20.
- Ny seksjon 20 endres formål fra næring til bolig.
- Sum nevner og teller for seksjoner 1, 4 og 20 endres.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7, 11 og 21.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om reseksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker, Christian Moi 17.03.2025 har vi rettet pkt. 3, pkt.5 og pkt.11 i reseksjonering søknaden

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Klagefristen er 3 uker

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider for mer informasjon om hvordan du klager https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-ogeiendom/klage/klag-pa-vedtak/

Vennlig hilsen

Lien Kim Ung
saksbehandler
enhet eiendomssaker indre by

Sofie Søiland
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plantegninger- sak 202406038

Mottakere:
MOI ARKITEKTER AS

VEDTEKTER
For Sameiet Waldemar Thranes gate 55
Gnr/Bnr 218/179

§1

Eiendommen Waldemar Thranes gt. 55 i Oslo, gnr. 2018 bnr. 179, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 26. april 1976 delt opp i 19 eierseksjoner. Eierseksjonene har forskjellige sameierbrøker i sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtektene og gjeldende husordensregler, er bindende for sameiene, og overdragelse av eierseksjoner kan kun finne sted på de vilkår som er inntatt i de nevnte dokumenter. Hver sameier plikt å respektere de nevnte dokumenter.

De to parkeringsplassene som er opparbeidet og betalt av Olav Brekke langs fasaden mot Waldemar Thranes gate. disponeres vederlagsfritt av seksjonene som tilhører Ann Mari Brekke / Olav K. Brekke AS.

§2

Hver sameier har full eiendomsrett og eksklusiv bruksrett til sin seksjon. I tillegg har hver seksjon egen bod/boder i underetasjen i henhold til fordelingslisten. Leiligheten/næringsenheten og bod/bodene som sameierne har eksklusiv bruksrett til, er senere kalt Seksjonen.

§3

Hver sameier har rett til å overdra sin Seksjon til tredjemann ved salg, gave, arv, etc. Seksjonene kan likevel ikke selges til stat eller kommune. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin seksjon uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett. Ethvert eierskifte skal meldes skriftlig og rekommandert til sameiets styre.

§4

Hver sameier hefter proratarisk etter sameiebrøken for sameiets forpliktelser. Dette innebærer bl.a. at hver sameier er ansvarlig for fellesutgifter av anleggets drift etter sameierbrøken. Som ikke uttømmende eksempler på slike utgifter nevnes: Utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold utenfor seksjonene, vedlikehold av fellesarealet, elektrisitet til utvendig lys, varme i fellesrom, eiendomsavgifter, honorar til forretningsfører m.v. I tvilstilfelle bestemmer sameiets styre hva som skal regnes som fellesutgifter.

§5

Til dekning av fellesutgifter betales i forskudd pr. måned et beløp som tilsvarer 1/12 av den på vedkommende sameier beregnede andel av årets fellesutgifter. Ved for sen betaling betales vanlig forsinkelsesrente fra det tidspunkt betalingen forfalt, jfr. Forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

Om mislighold, se § 14.

§6

Hver sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin seksjon. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsskap, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra fellesledningen. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Vedlikehold av ytterdører og vinduer, skal foretas av den enkelte seksjonseier, mens utskiftning er sameiets ansvar.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade må eieren utbedre uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist, er dette å betrakte som vesentlig mislighold av nærværende vedtekter.

Det samme gjelder hvis seksjonens beboer etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer fra styret ikke retter seg etter Husordensreglene for bolig og rom som er bilag til disse vedtekter.

§7

Styret.
Sameiets daglige drift ledes av et styre på 3 medlemmer, valgt av årsmøte.

For hvert styremedlem kan det velges varamann. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

§8

Sameier må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriormessig betydning.

§9

Årsmøte.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte innkalles med 14 dagers skriftlig varsel når minst to sameiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet Innkallelse skjer med brev lagt i sameierenes postkasse, eller e-post, alternativt sendt til sameier på oppgitt adresse dersom denne leier ut sin leilighet.

§10

Hver seksjon har en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Sameiene kan la seg representere ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig.

§11

I det ordinære sameiermøte behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Behandling og godkjenning av revidert årsregnskap.
3. Budsjett for kommende år.
4. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
5. Valg av styre.
6. Valg av revisor.
7. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§12

Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes hvert kalenderår.

§ 13

Som sikkerhet for oppfyllelsen av sameienes forpliktelser etter nærværende vedtekter, jfr. særlig §§ 4, 5 og 6, og sameieforholdet for øvrig forbeholder sameiet ved styret seg panterett for et beløp inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp) i hver seksjon, jfr. Eierseksjonslovens § 31.

§14

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel pålegges å fraflytte og selge seksjonen. Som vesentlig mislighold regnes også vesentlig betalingsmislighold.

Dersom salgspålegget ikke etterkommes innen fristen, kan seksjonen begjæres tvangssolgt etter tvangsfullbyrdelseslovens regler i medhold av eierseksjonslovens § 38.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens regler i medhold av eierseksjonslovens § 39. Slik begjæring kan fremsettes allerede samtidig med at det gis pålegg om salg.

§ 15

Så langt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo, den /.... juni 2019

Oslo, 4.juli 2019

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE WALDEMAR THRANES GATE 55 OSLO JFR. §1 - VEDTEKTER JUNI 2005.

KORRIGERT IHT. SAMEIEMØTE 16.06.2005.

YTRE ORDEN:

1. **Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l.**

   balkonger/brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer skal settes på anvist sted / portrom og bakgård.

2. **Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte felles- rom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelholdere skal unngås.**

3. **Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.**

4. **Port og felles inngangsdør samt kjellerdør skal holdes låst.**

FELLES ROM:

5. **Vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av beboer iht. utleverte vaskelister satt opp av styret så sant sameiet ikke bestemmer noe annet.**

6. **Tap av serienøkler skal meldes til styret omgående.**

INDRE ORDEN:

7. **Vinduene og oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgangen, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter beboer å fjerne snø og is fra denne.**

   Hvis dette ikke utføres, kan beboer bli ansvarlig eller sameier for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/ vegger og tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

8. **Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl 23.00 - 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold.**

9. **Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og leiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.**

Nesbru, 07.06.2005

Styret.

Oslo, 4.juli 2019

Budsjett 2025 for WTG55 Borettslag

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	Felleskostnader	økt 2%	505,770.00
Sum inntekter			**505,770.00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
5330	Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet		0.00
5400	Arbeidsgiveravgift		0.00
6398	Felleskostnader	økt 2% iht. Sameiets WTG55 beslutning	456,870.00
6420	Leie av datautstyr	E-post i portal	700.00
6700	Revisjonshonorar	forutsatt bytte av revisor til Usbl's samarbeidspartner KPMG	10,000.00
6710	Forretningsførerhonorar	Regnskapsavtale Flex	26,000.00
6714	Tilleggstjenester forretningsfører	Tilleggsavtale Budsjett	11,700.00
7770	Betalingskostnader	bankgebyrer	500.00
Sum kostnader			**505,770.00**

Resultat

Sum	**0.00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten opptak og avdrag langsiktig gjeld	0.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0.00
Endring disponible midler	0.00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
505,770.00	**505,770.00**	**0.00**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i WTG55 Borettslag onsdag 25.06.2025 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 7. etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kastriot Kopiliqi

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen og tas til orientering.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 3
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 4

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr 10 000 godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr 10 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vask av fasade (sak i sameiet)

Sameiet har avsatt penger til fasadevask i et par år og det foreslås å gjennomføre dette før sommeren. Styret bistår i prosessen selv om nytt styre skal velges.

Forslag til vedtak:
Gjennomføring av fasadevask før sommeren vedtas. Det skal hentes inn tilbud fra to eller tre tilbydere for å sørge for
konkurransedyktig pris.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.2 Rydding i kjeller og fjerning av sykler i bakgård (sak i sameiet)

Styret bemerker at det med stor sannsynlighet står mange sykler igjen som ikke eies av nåværende beboere samt materialer og div i kjelleren. Det foreslås å sette en dato for merking av sykler i bakgården og flytting av ting i kjeller, for så å få det som står igjen kastet.

Forslag til vedtak:
Styret sender ut en frist for merking av sykler i bakgård samt fjerning av ting i kjeller og bestiller deretter bortkjøring av det
som ikke er merket.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.3 Utskiftning av vinduer (sak i sameiet)

Det har kommet inn et forslag vedrørende felles utskifting av vinduer i gården. Ønsker er å undersøke om det er et ønske fra et flertall av beboere at styret skal se på mulighetene for en samlet utskifting av vinduer og evt. innhente tilbud på dette.

Forslag til vedtak:
Styre gis mandat til å undersøke en samlet utskifting av vinduer og hva et evt. konkret tilbud på dette vil medføre. Styre får videre mandat til å vurdere om en eventuell kostnad, basert på tilbakemeldinger, vil være hensiktsmessig å gå videre med.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig ikke vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Elise Watvedt for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Fabian Hagen Sandboe for 2 år
Valgt ble: Sindre Allum Mortensen for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Det var ikke mulig å få valgt varamedlemmer til styret på denne generalforsamlingen.

Etter valget på ordinær generalforsamling 2025 består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Elise Watvedt (2025-2027)
Styremedlem, Fabian Hagen Sandboe (2025-2027)
Styremedlem, Sindre Allum Mortensen (2025-2027)

Protokoll for WTG55 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	26.06.2025
Protokollvitne	Kastriot Kopiliqi (sign.)	26.06.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i WTG55 Borettslag - Digitalt møte i perioden 16.12.24 kl. 09 til 19.12.24 kl. 14.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Fabian Hagen Sandboe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 2

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 2

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Bytte av revisor

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

Styret anbefaler å bytte til Usbl prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak:

WTG55 Borettslag bytter revisor til KPMG.

Vedtak:
Vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for WTG55 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristin Gade (sign.)	23.12.2024
Protokollvitne	Fabian Hagen Sandboe (sign.)	23.12.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i WTG55 Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i WTG55 Borettslag

Generalforsamlingen avholdes digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

Periode for kommentarer og spørsmål fra eierne i forkant av avstemningen:
16.12.2024 kl. 09:00 - 17.12.2024 kl. 12:00

Periode for avstemning:
17.12.2024 kl. 14:00 - 19.12.2024 kl. 14:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Bytte av revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 16.12.2024 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Bytte av revisor

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

Styret anbefaler å bytte til Usbl prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: WTG55 Borettslag bytter revisor til KPMG.

Innkalling ordinær generalforsamling Sameiet Waldemar Thranes gate 55

Tid: 03. juli 2024
Sted: Brekke, Sonja Henies vei 2, Nesbru

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av referent samt to personer til å underskrive protokollen.
3. Årsregnskap 2023 og Årsberetning 2023
4. Forslag budsjett 2024
5. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter
6. Valg av styre
7. Oppussing av trappeoppganger etc.

Nesbru, 12.06.2026

Ann-Mari Brekke
styreleder

SAMEIE WALDEMAR THRANES GATE 55
Sonja Henies vei 2
1394 NESBRU

Resultat- og balanserapport

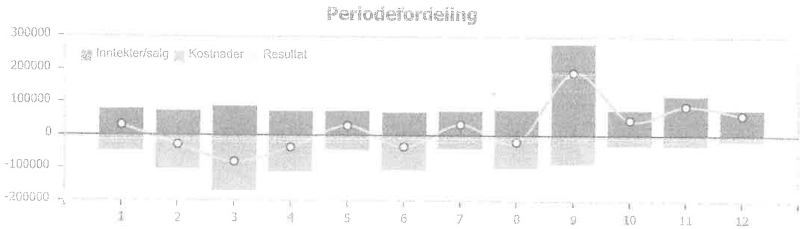
Årstall	**2023**
Periode	1-12
Prosjekt	-
Avdeling	-

Resultatfordeling

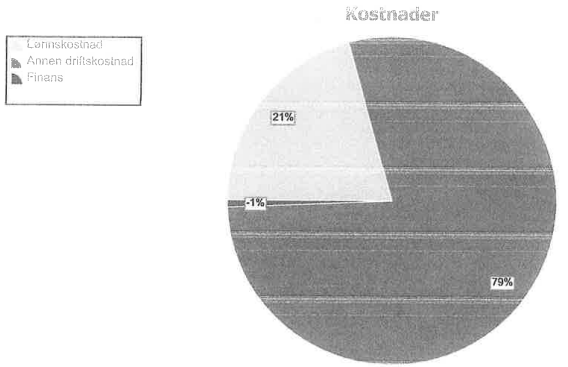
SAMEIE WALDEMAR THRANES GATE 55

Prosjekt - , Avdeling -

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2023	2022	2023	2022
Salg- og driftsinntekt	-1 189 539	-921 227	-1 189 539	-921 227
Varekostnad	0	0	0	0
Bruttofortjeneste (100%) (overskudd i år)	-1 189 539	-921 227	-1 189 539	-921 227
Lønnskostnad	190 618	186 126	190 618	186 126
Annen driftskostnad	725 761	649 200	725 761	649 200
Driftsresultat (overskudd i år)	-273 160	-85 902	-273 160	-85 902
Finans	-6 492	-499	-6 492	-499
Resultat før skatt (overskudd i år)	-279 652	-86 400	-279 652	-86 400
Årsresultat (overskudd i år)	-279 652	-86 400	-279 652	-86 400
um (overskudd i år)	-279 652	-86 400	-279 652	-86 400



Figur for periode 1 - 12



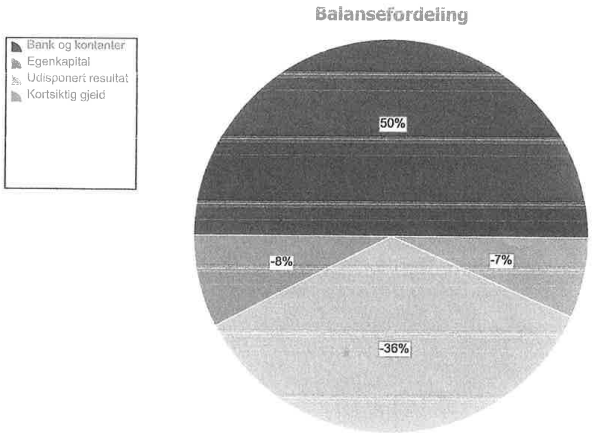
Balansefordeling

SAMEIE WALDEMAR THRANES GATE 55

Periode 1-12, Prosjekt - , Avdeling -

	I.B. (1.1.2023)	Bevegelse	U.B. (12.2023)
Anleggsmidler	0	0	0
Varelager	0	0	0
Kundefordringer	0	0	0
Andre fordringer	0	0	0
Bank og kontanter	330 524	288 737	619 261
Eiendeler	330 524		619 261
Egenkapital	-81 796	0	-81 796
Udisponert resultat	-163 709	-279 652	-443 361
angsiktig gjeld	0	0	0
Kortsiktig gjeld	-85 020	-9 085	-94 105
Gjeld og egenkapital	-330 524		-619 261

Figur for periode 1 - 12



Resultat

SAMEIE WALDEMAR THRANES GATE 55

Periode 1-12, Prosjekt - , Avdeling -

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2023	2022	2023	2022
SALGS- OG DRIFTSINNTEKT				
3600 - Leieinntekter	-989 539	-921 227	-989 539	-921 227
3900 - Annen inntekt Abitar AS	-200 000	0	-200 000	0
Sum salgs- og driftsinntekt	-1 189 539	-921 227	-1 189 539	-921 227
LØNNSKOSTNAD				
5000 - Lønn til ansatte	148 500	145 000	148 500	145 000
5020 - Feriepenger	18 563	18 125	18 563	18 125
400 - Arbeidsgiveravgift	20 939	20 445	20 939	20 445
5405 - Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	2 617	2 556	2 617	2 556
Sum lønnskostnad	190 618	186 126	190 618	186 126
ANNEN DRIFTSKOSTNAD				
6200 - Hafslund Strøm AS	46 935	35 694	46 935	35 694
6320 - Kommunale avgifter	276 994	235 996	276 994	235 996
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	54 871	22 588	54 871	22 588
6615 - ISS Facility Services AS	53 083	48 500	53 083	48 500
6625 - Elektrisk AS - vedlikehold	19 574	50 779	19 574	50 779
6630 - Rolf Nygaard AS - vedlikehold	19 314	10 112	19 314	10 112
6635 - Hemer Lås Dørtelefon AS	12 363	0	12 363	0
6610 - Trefelleme AS	0	32 500	0	32 500
6705 - Regnskapshonorar	25 314	18 375	25 314	18 375
725 - Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	0	3 938	0	3 938
6726 - Honorar for juridisk bistand, ikke fradragsberettiget	-1	0	-1	0
6909 - Elektronisk kommuniksjon	56 772	42 579	56 772	42 579
7400 - Kontingent, fradragsberettiget	2 545	1 550	2 545	1 550
7500 - Forsikringspremie	156 919	144 900	156 919	144 900
7770 - Bank- og kortgebyr	1 085	1 692	1 085	1 692
7790 - Annen kostnad	-6	-2	-6	-2
Sum annen driftskostnad	725 761	649 200	725 761	649 200
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD, ÅRETS RESULTAT, OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
8059 - Annen renteinntekt	-6 629	-512	-6 629	-512
8150 - Annen rentekostnad	137	13	137	13
Sum	-6 492	-499	-6 492	-499
SUM (overskudd i 2023)	-279 652	-86 400	-279 652	-86 400

Balanse

SAMEIE WALDEMAR THRANES GATE 55

Periode 1-12, Prosjekt - , Avdeling -

	2023	2022
Eiendeler		
Bank og kontanter		
1920 - DNB 0533.07.63193	151 909	166 592
1930 - DNB 1202.03.64368	456 092	150 512
1950 - DNB 1503.93.97126	11 260	13 420
Sum bank og kontanter	619 261	330 524
Sum eiendeler	**619 261**	**330 524**
Gjeld og egenkapital		
Egenkapital		
2050 - Annen egenkapital	-445 167	-445 167
2099 - Udisponert resultat	363 371	363 371
Udisponert resultat	-443 361	-163 709
Sum egenkapital	-525 157	-245 504
Kortsiktig gjeld		
2400 - Leverandørgjeld	0	0
2600 - Forskuddstrekk	-7 560	-9 720
2770 - Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 807	-3 807
2780 - Påløpt arbeidsgiveravgift påløpt lønn	-2 555	-2 555
2785 - Påløpt arbeidsgiveravgift ferielønn	-62	-0
2915 - Ann Mari Brekke	-708	-708
2940 - Skyldige feriepenger	-18 563	-18 125
2965 - Forskuddsbetalt fellesutgifter	-60 850	-50 104
Sum kortsiktig gjeld	-94 105	-85 020
Sum gjeld og egenkapital	-619 261	-330 524
Sum Balanse	**0**	**0**

Resultat pr. periode

Periode 1-12, Prosjekt - , Avdeling -

2023

03.01.2024 - 18:38

Konto		Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
3600	Leieinntekter	-81 021	-75 629	-89 705	-75 530	-75 629	-71 641	-75 630	-79 999	-79 999	-79 999	-123 063	-81 694	-889 639
3900	Annen inntekt Abitar AS	0	0	0	0	0	0	0	0	-200 000	0	0	0	-200 000
Sum salgs- og driftsinntekt		-81 021	-75 629	-89 705	-75 530	-75 629	-71 641	-75 630	-79 999	-279 999	-79 999	-123 063	-81 694	-1 089 639
5000	Lønn til ansatte	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	0	13 500	13 500	13 500	13 500	148 500
5020	Feriepenger	1 688	1 688	1 688	1 688	1 688	1 688	1 688	0	1 688	1 688	1 688	1 688	18 563
5400	Arbeidsgiveravgift	1 904	1 904	1 904	1 904	1 904	1 904	1 904	0	1 904	1 904	1 904	1 904	20 939
5405	Arbeidsgiveravgift av påløpt	238	238	238	238	238	238	238	0	238	238	238	238	2 617
Sum lønnskostnad		17 329	17 329	17 329	17 329	17 329	17 329	17 329	0	17 329	17 329	17 329	17 329	190 618
6200	Halvlund Strøm AS	6 260	9 582	6 972	7 173	2 752	2 510	2 193	1 802	1 636	1 348	2 392	2 375	46 935
6320	Kommunale avgifter	0	0	68 816	69 162	0	69 506	0	0	69 508	0	0	0	276 994
6600	Reparasjon og vedlikehold t	6 825	48 046	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54 871
6810	Trefellerne AS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6615	ISS Facility Services AS	11 351	0	0	11 044	0	0	16 414	0	0	14 275	-1	0	53 083
6625	Elektrisk AS - vedlikehold	0	0	0	0	0	10 525	0	9 049	0	0	0	0	19 574
6630	Rolf Nygaard AS - vedlikehc	2 459	0	0	0	11 784	2 375	0	0	0	0	0	2 696	19 314
6635	Hemer Lås Dørtelefon AS	0	0	3 650	8 713	0	0	0	0	0	0	1	0	12 363
6705	Regnskapshonorar	0	25 313	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25 314
6725	Honorar for juridisk bistand,	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6726	Honorar for juridisk bistand,	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	-1
6909	Elektronisk kommunikasjon	4 731	4 731	4 731	4 731	4 731	4 731	4 731	4 731	0	0	14 193	4 731	56 772
7400	Konningent, fradragsberettig	1 550	0	0	0	0	0	0	995	0	0	0	0	2 545
7500	Forsikringspremie	0	0	72 956	0	0	0	0	83 963	0	0	0	0	156 919
7770	Bank- og kortgebyr	66	70	73	73	64	76	67	72	64	70	323	69	1 085
7790	Annen kostnad	0	0	0	0	1 500	0	1 500	0	0	0	-5	-3 001	-6
Sum annen driftskostnad		33 241	87 742	153 548	95 833	29 544	89 725	24 845	100 611	71 208	15 693	16 901	6 869	725 761
8059	Annen renteinntekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 049	-5 580	-6 629
8150	Annen rentekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74	84	137
Sum finansinntekt og kostnad, åre		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-975	-5 516	-6 492
		-30 451	29 442	81 172	37 632	-28 756	35 413	-33 456	20 612	-191 462	-46 977	-89 808	-63 012	-279 652

Kommentar til post 6600 - 6625 - 6630 - 6635 ifb. Regnskap 2023
Sameie Waldemar Thranes gt.55 Oslo

Post 6600 - Reprasjon- og vedlikehold bygninger Kr 54 871

Bilag 52	Stopp Tagging AS		6 825.00
« 47	Pelias		8 046, 25
« 48	«	tetting - rotter etc	40 000,00
Totalt			54 871,25

Post 6625 - Elektrisk AS - vedlikehold Kr 19 574

Bilag 12	Service brannalarm iht. serviceavtale 2023	10 525,00
« 13	Feilsøking brannsentral pga kortslutning i brann-sløyfe	9 048,96
Totalt		19 573,96

Post 6630 - Rolf Nygaard AS - vedlikehold etc. Kr 19 314

Bilag 49	Arbeid / mont. / service etc. inkl. bil	2 459,00
« 50	Monter / service - sylinder etc. inkl. bil	11 783,80
« 51	Knappvrider etc	2 375,40
« 159	Arbeid / mont. / service etc	2 696,00
Totalt		19 314,20

Post 6635 - Hemer Lås & dørtelefon Kr 12 363

Bilag 25	Mikrobryter for posten etc.	3 650,00
« 26	Arbeid låsesmed etc.	8 712,77
Totalt		12 362,77

Årsberetning 2023 - Sameie Waldemar Thranes gate 55 Oslo

Styret har i denne perioden bestått av:

Ann-Mari Brekke	- Styreleder
Jon Grøstad	- Styremedlem
Christian K. Amundsen	- Styremedlem

Styret ble valgt iht. generalforsamling 28.06.2023

Christian K. Amundsen gikk ut av styret 31.12.2023 pga flytting fra snr.16.

Styreleder har innkalt til 1 styremøte i 2023.
Styret har forøvrig hatt muntlig dialog i perioden.

Driftsåret 2023 avsluttet med ett årsoverskudd på kr 279 652.
Herav kr 200 000 mottatt av Abitar AS som kompensasjon mellom Sameie Waldemar Thranes gate 55 og Abitar AS.

Abitar AS fikk tillatelse fra Sameie Waldemar Thranes gate 55 å sette på vinduer i gammel stall Waldemar Thranes gate 51.

Godkjent budsjett for driftsåret 2023 kr 1 026 550

Beholdningen pr 31.12.2023 DnB:

Kontonr.:	0533 07 63193	Kr 151 909
«	1202 03 64368	« 456 092
«	1503 93 97126	« 11 260

Ligningsoppgaver for 2023 ble levert elektronisk via Altinn til Skatteetaten.

ISS har utført trappevask.

Det foreligger ingen spesielle forhold til bedømmelse i 2023.

Styret foreslår overfor Sameie Waldemar Thranes gate 55 at regnskapet for 2023 blir godkjent.

Styret for Sameie Waldemar Thranes gate 55 Oslo

Ann-Mari Brekke, Jon Grøstad
Christian K. Amundsen t.o.m. 31.12.2023

Forslag til budsjett 2024 Sameie Waldemar Thranes gate 55 Oslo

	2024	2023 dir.utg
5000 - Lønn og sosiale kostnader for adm. og vaktmestertj.	190 000	190 618
6200 - Fortum Strøm AS	50 000	46 935
6320 - Kommunale utgifter	325 000	276 994
6600 - Reprasjon - vedlikehold bygninger	74 550	54 871
6615 - ISS Facility Services AS	55 000	53 083
6625 - Elektrisk AS - vedlikehold etc.	15 000	19 574
6630 - Rolf Nygaard AS - vedlikehold etc.	20 000	19 314
6635 - Herner lås Dørtelefon	5 000	12 363
6705 - Regnskapshonorar	0	25 314
6725 - Juridisk bistand	5 000	0
6750 - Fasadevask	60 000	0
6909 - Fibernett Lynet internett AS	57 000	56 772
7400 - Kontigent	3 000	2 545
7500 - Forsikringspremie	165 000	156 919
7770 - Bank- og kortgebyr	2 000	1 085
Sum driftskostnader	1 026 550	725 761

Forslag til budsjett 2024 opprettholdes med samme budsjett som 2023 = 1 026 550

Post 5000 ønskes splittet når Usbl overtar adm. - og vaktmestertj. f.o.m. høsten 2024.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameie Waldemar Thranes gate 55 - Digitalt møte i perioden 16.12.24 kl. 09 - 19.12.24 kl. 14.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: styreleder Fabian Hagen Sandboe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 1

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 1

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Bytte av revisor

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

Styret anbefaler å bytte til Usbl prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak:

Sameie Waldemar Thranes gate 55 bytter revisor til KPMG.

Vedtak:
Vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameie Waldemar Thranes gate 55

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristin Gade (sign.)	23.12.2024
Protokollvitne	Fabian Hagen Sandboe (sign.)	23.12.2024

SAMEIET WDM. THRANESGT. 55

GENERALFORSAMLING 03.07.2024

Deltakere:
Ann-Mari Brekke, seksjonene 17,18,19
Fabian Hagen Sandboe, seksjonene 1,2,3,4,5,6,7,8,11,12
Jon Grøstad, seksjon 15
Christopher S. Nielsen, seksjon 14
Hanne S. Lindahl, seksjon 10
Ikke tilstede: Seksjonene 9,13,16

Følgende saker ble behandlet:

1. Innkalling og dagsorden ble **enstemmig godkjent**

2. Valg av referent og 2 protokollvitner.
   Som referent ble foreslått:
   Jon Grøstad. **Enstemmig valgt**
   Som protokollvitner ble foreslått:
   Ann Mari Brekke og Fabian Hagen Sandboe. **Enstemmig valgt**

3. Årsberetning og årsregnskap for 2023 ble gjennomgått og **enstemmig godkjent**

4. Forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått. Det ble foreslått at eventuelle innsparinger i kostnader til administrasjon og drift skulle overføres til vedlikeholdsbudsjettet. Med denne tilføyelsen ble budsjettforslaget for 2024 **enstemmig godkjent.**

5. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter. Styrets forslag var at bidraget til fellesutgifter for 2024 skulle forbli uendret fra nivået i 2023. Dette ble **enstemmig godkjent.**

6. Valg av nytt styre for 2024
   Som styreleder ble foreslått: Fabian Hagen Sandboe. **Enstemmig valgt**
   Som styremedlemmer ble foreslått: Ann-Mari Brekke. **Enstemmig valgt**
   Jon Grøstad. **Enstemmig valgt.**

7. Oppussing av trappeoppganger.
   Revidert komplett tilbud slik det nå er framlagt for styret foreslås godkjent. Kostnadene er totalt kalkulert til kr 1.061.898,- inkl. mva.
   Sameiets avsatte midler pr 31.12.2023 er kr 456.092,-. Av disse midlene skytes kr 261.898,- inn i trappeoppgangsprosjektet. Differansen kr 195.000,- blir stående i sameiet som en buffer.
   Kr 800.000,- av oppussingsprosjektet dekkes inn ved at beløpet fordeles på samtlige seksjonseiere iht. gjeldende sameiebrøk.

Ved protokollen: Jon Grøstad

Protokollvitner:

Ann-Mari Brekke



Fabian Hagen Sandboe

Elektronisk signatur

Signert av

Sandboe, Fabian Hagen

bankID

Dato og tid (UTC+0 1:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

15.01.2025 16:16:00

Date of birth

1989-02-25

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Strand, Jon

bankID

Dato og tid (UTC+0 1:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

15.01.2025 17:36:43

Date of birth

1971-06-12

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Til BDO AS ved Ole Anders Gjesteby

Halden, 14.01.2025

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Wtg55 Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 03.01.2024, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar 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 ledelsen 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 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 ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt .....
8. 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.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
    a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
    b. Tap som følge av kjøps - og salgsavtaler;
    c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
    d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.
10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.01.2025

12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift.
18. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
19. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
20. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
    b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
    c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

_____
Jon Strand
Styreleder

_____
Fabian Sandboe
Økonomidirektør

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.01.2026

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+0 100) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
Sandboe, Fabian Hagen	15.01.2025 16:15:18
bankID	Date of birth: 1989-02-25
	Signaturmetode: Norwegian BankID

Signert av	Dato og tid (UTC+0 100) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
Strand, Jon	15.01.2025 17:37:57
bankID	Date of birth: 1971-06-12
	Signaturmetode: Norwegian BankID

Signert av	Dato og tid (UTC+0 100) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
Røsnes, Lasse	15.01.2025 19:12:54
bankID	Date of birth: 1973-04-20
	Signaturmetode: Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-171 466	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-63 932 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	55 000	0
B. Årets endring disponible midler	**-64 048 466**	**0**
C. Disponible midler	**-64 048 466**	**0**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	103 100	0
Kortsiktig gjeld	-64 151 566	0
C. Disponible midler	**-64 048 466**	**0**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Validert av SIGNICAT 15.01.2025

Resultatregnskap 2023 WTG55 Borettslag

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT				
Annen inntekt				
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Andre kostnader	900	0	0	0
Sum kostnad	**900**	**0**	**0**	**0**
Driftsresultat	**-900**	**0**	**0**	**0**
FINANSPOSTER				
Rentekostnad	170 566	0	0	0
Netto finansposter	**170 566**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat	**-171 466**	**0**	**0**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital	-171 466	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-171 466**	**0**	**0**	**0**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Validert av SIGNICAT 15.01.2025

Balanse 2023 WTG55 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		63 932 000	0
Sum anleggsmidler		**63 932 000**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		19 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		84 100	0
Sum omløpsmidler		**103 100**	**0**
SUM EIENDELER		**64 035 100**	**0**

2497 WTG55 Borettslag Org. nr 932790998

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Validert av SIGNICAT 15.01.2025

Balanse 2023 WTG55 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		55 000	0
Sum innskutt egenkapital		**55 000**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-171 466	0
Sum opptjent egenkapital		**-171 466**	**0**
Sum egenkapital	**2**	**-116 466**	**0**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Påløpne skatter	1	-1 680	0
Påløpne renter		170 566	0
Annen kortsiktig gjeld		63 982 680	0
Sum kortsiktig gjeld		**64 151 566**	**0**
Sum gjeld		**64 151 566**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 035 100**	**0**

Sted:_____ Dato:_____

Jon Strand	Lasse Røsnes	Fabian Hagen Sandboe
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Validert av SIGNICAT 15.01.2025

Noter årsregnskap 2023 WTG55 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er et fusjonsregnskap mellom O Thrane Eiendom AS og WTG 55 borettslaget. Fusjonsavtalen ble signert 23.12.2023.

Selskapet er siftet 03.10.2023. Ordinær drift fra 01.09.2024.

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

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

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

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

Endelig fastsettelse av verdi på bygning og innskudd vil bli gjort i 2024.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Validert av SIGNICAT 15.01.2025

Note 1 - Skatt

Årets skattekostnad :	**2023**	**2022**
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	**0**	**0**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-171 466	0
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	**-171 466**	**0**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1680	0
Sum betalbar skatt i balansen	**-1680**	**0**

	2023	**2022**	**Endring**
Varige driftsmidler	63 585 153	467 986	-63 117 167
Sum	**63 585 153**	**467 986**	**-63 117 167**
Akkumulert fremførbart underskudd	-171 466	0	171 466
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	-63 413 687	-467 986	62 945 701
Utsatt skatt (22%)	**0**	**0**	**0**

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesielt på typer av midlertidige forskjeller.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Validert av SIGNICAT 15.01.2025

Noter årsregnskap 2023 WTG55 Borettslag

Note 2 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	**Endringer**	**Egenkapital per 31.12**
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	0	55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital	**0**	**55 000**	**55 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	-171 466	-171 466
Sum opptjent egenkapital	**0**	**-171 466**	**-171 466**
Sum egenkapital	**0**	**-116 466**	**-116 466**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

2497 WTG55 Borettslag Org. nr. 932790998

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Validert av SIGNICAT 15.01.2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0463/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Waldemar Thranes gate 55A - andel 10 0173 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 179, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no