NORDVIK

Waldemar Thranes g. 24

1 soverom | 67 kvm BRA | Selveierleilighet



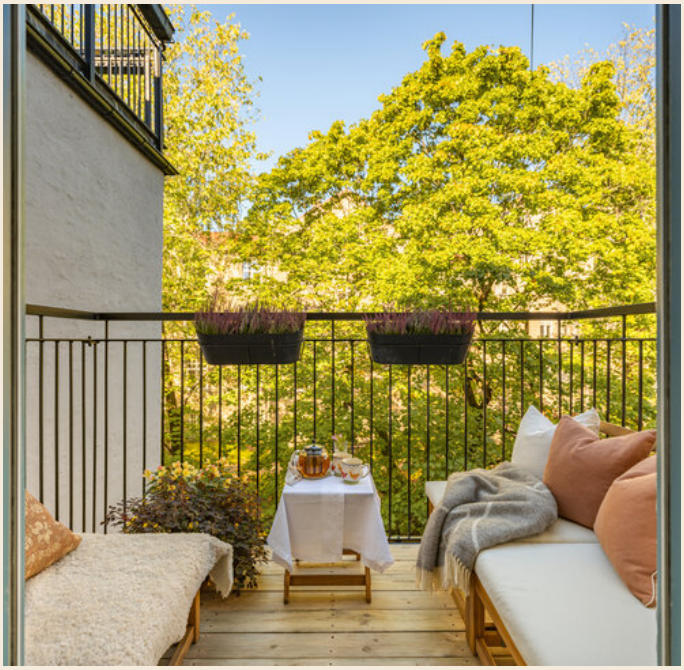
Velkommen til

Waldemar Thranes gate 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.01.2026







Nøkkelinformasjon

Lekker 2-roms med nydelige, klassiske elementer - Balkong mot bakgård - 2,9m takhøyde - VV inkl. - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 630,-**
Totalpris	**6 653 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 622,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

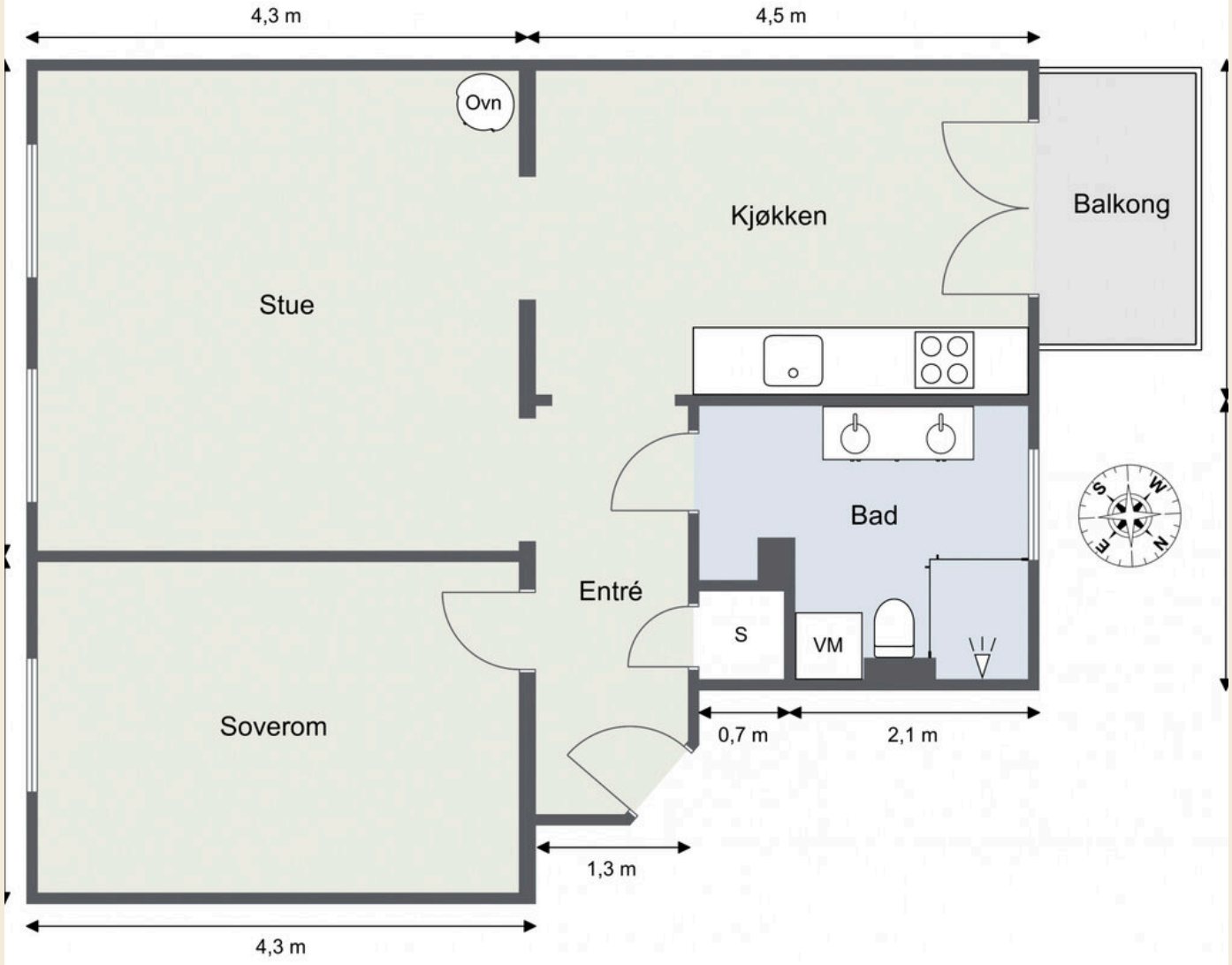
Kort fortalt

Velkommen til Waldemar Thranes Gate 24 - en lys og lekker 2-roms, sentralt beliggende på populære St. Hanshaugen.
Dette er en svært ettertraktet leilighet, perfekt for de som ønsker en urban livsstil i grønne omgivelser, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med balkong vendt inn mot skjermet bakgård.

Kvaliteter:
Lys og lekker leilighet med flotte, klassiske detaljer
Stukkatur, rosetter, 2,9m takhøyde og flott peis
Separat kjøkken med god plass til spisebord
Store og dype vinduer sørger for nydelige lysforhold
Lekre plassbygde skap
Fiskebensparkett fra 2021
VV inkludert i felleskostnadene
Lofts- og kjellerbod på 2 og 4 kvm
Kort vei til grøntområder som bl.a. flotte St. Hanshaugen park og gangavstand til sentrum

Waldemar Thranes gate 24

4. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.























Fra kjøkkenet er det utgang til balkong på ca. 4 kvm.





Balkongen vender mot bakgården og har et idylliske og frodig utsyn.





Delikat soverom med god plass til en stor dobbeltseng.





Pen plassbygget garderobeløsning.

Nydelige lysinnslipp.




SKIKONFIS
KJETIL TRY
JO NESBØ SØNN






SKIKONFIS
KJETIL TRY
JO NESBØ SØNN








CLASSIC
TRIPLE COBRA
CLEAN N SOLI
TATOVERIN
TATT
WALK INS
WELCOME

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0431/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Waldemar Thranes gate 24, 0171 OSLO
Gnr 217, bnr 472, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jonas Garup Solem
Andrea Josefine Fiskum Graue

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 666 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 61 kvm.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, soverom, bad, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod og én loftsbod på henholdsvis 4 og 2 kvm.

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.

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

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

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

parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja.
Totalrenovering av bad i 2008 av faglært, Frode Dahl Bad og Vedlikehold AS. Oppgradering av baderomsmøbel i 2025 av ufaglært/egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det ble lagt varmekabler og støpt nytt gulv med ny sluk og avløp i 2008 av Frode
Dahl Bad og Vedlikehold AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Utført av tidligere eier.

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: Tak og fasade - City taktekking og Wettergren fasade.
Takkonstruksjonen ble sjekket for skader og det ble lagt nytt tak våren 2020. Fasade mot bakgård ble totalrenovert våren 2020.
Pipe - peisuttak på kjøkken ble fjernet og tettet av faglært Gunnar B Hagen høsten 2025 etter pålegg fra brann- og redningsetaten.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

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: Ja, kun av faglært. Lagt opp nye ledninger og støpsel på soverom og stue, utført av
Fjellelektrikeren AS i 2020.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja, eltilsyn utført av Infratek Elsikkerhet i 2018. Ingen avvik funnet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ja, tidligere eier byttet vask på kjøkkenet i 2018 med egeninnsats. Nåværende eier oppgradert
baderomsmøbel og vask på bad i 2025 med egeninnsats. Nåværende eier innstallerte ny oppvaskmaskin på kjøkkenet i 2025
med egeninnsats.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja - pålegg fra brann- og redningsetaten (BRE) om å fjerne og tette peisuttak på kjøkken. Arbeidet ble utført av faglært i
2025 og pålegg er opphevet. Peis i stue ble inspisert og godkjent av BRE i 2024.

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: Det har tidligere vært fukt i kjeller, men dette ble utbedret før nåværende eier overtok.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det foreligger skjevheter i gulv. Gulvet ble byttet i 2021, hvor det ble fjernet flere lag med gulv men ingen avretting ble
gjennomført.

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? Det foreligger måling av bruksareal fra tilstandsrapport datert 25/07/2023.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke
husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er foreslått å hente inn tilbud på rehabilitering av fasade og vinduer ut mot gate. Forslaget er ikke lagt frem av styret
eller godkjent av sameiet.

Bygningssakkyndig
Dalbeck Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende
fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger.
Tak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Tregulv i entré. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.
Takhøyde: Ca. 296cm, målt på kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, løs hjørnelist og vindu i uegnet materiale i våtsone.
1.1.2 Bad Overflate gulv: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk.
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.
2.1 Kjøkken: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.
4.1 Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av at vinduer ikke lukker tett til karm samt alder og forventet gjenværende levetid på
innvendige vinduer.
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte og dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
6.3 Ventilasjon: TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
3.1 Andre rom
TG3 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1 Vinduer: TG3 settes på grunn av råteskader i utvendige karmer på enkelte vinduer med behov for utskiftning.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3:
Lav kostnad 0 – 100 000
Middels kostnad 100 000 – 300 000
Høy kostnad Mer enn 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Felles varmtvann ikke vurdert.
Det er 2 stk 300 liters beredere i kjelleren fra 1999 for samtlige boenheter.

Elektrisk anlegg er ikke en tilstandsgrad, men er beskrevet på følgende måte:
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det foreligger samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i stue og soverom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i entré.
Det foreligger samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i stue og soverom. Øvrig historikk på anlegget er ukjent. Det
foreligger ikke oppdatert kursoversikt.
Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet EL-kontroll.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Peisovn i stue
- Øvrig elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7012 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 622,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/internett, varmtvann, kommunale avgifter, forretningsførsel, øvrige driftskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 613 525,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 454 099,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Waldemar Thranesgt. 24, orgnr. 914 743 702

Om sameiet
Sameiet Waldemar Thranes gate 24 består av 10 seksjoner.

Styrets arbeid (forrige periode):
Organisert to dugnader, hatt feiing, hentet inn tilbud for rehabilitering av fasade og vindu, hentet tilbud fra elektriker på å fikse lys i port og i kjeller, pluss mindre oppgradering av port.

Årsmøtet for 2026 avholdes ila våren.

På årsmøtet våren 2025 ble det løftet ønske om at styret skulle hente inn tilbud og vurdere muligheten for å skifte vinduer mot gate, og eventuelt pusse opp fasaden.

Styret har hentet inn diverse tilbud og ser nå videre på muligheten for å få støtte fra byantikvaren i arbeidet.

Tilbudene er ikke lagt frem til sameiet, og det er ikke kalt inn til ekstraordinær generalforsamling for evt behandling.

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kroner -19 628. I 2025 var det budsjettert med et underskudd på kroner -2 800.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det skal søkes styre om tillatelse av dyrehold. Dersom tillatelse blir gitt kan styret ved eventuelt gjentatte klager fra beboere vurdere inndragelse av tillatelsen. Dyr må ikke luftes i bakgården.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring

Polisenr. 57493534

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 346 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St.Hanshaugen/Bislett. Kort vei til blant annet Stensparken, Idioten og Parken på St. Hanshaugen. St. Hanshaugen park tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra Bislett har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000, frisør og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Godt brød rett i nærheten.

St.Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Cirka 20 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også gangavstand til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr. 11, 17, 18 & 19 og buss nr. 21 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil tar det ca. 5 min til Bogstadveien, 10 min til Oslo S, 10 min til Nydalen og 45 min til Oslo lufthavn.

Oslo Met ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger 20 minutters gange unna leiligheten. Eiendommen sogner til Bolteløkka barneskole og Fagerborg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1892.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning dusj og WC i 1-4 etg, datert 1974.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 2013.
Det foreligger ferdigattest for innstallering av brannalarmanlegg datert 2014.

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

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

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

Pågående byggesaker i området (utvalgte):
Waldemar Thranes gate 18 - loftsutbygging
Saksnummer: 202518852

Geitmyrsveien 7 D - ombygging og bruksendring av Gamle Aker menighetshus til boliger
Saksnummer: 202515453

Ullevålsveien 16 A - bruksendring av deler av 1. etasje fra forretning til restaurant
Saksnummer: 202519330

Bjerregaards gate 14 - gjennoppføring av bakgårdsbygg

Saksnummer: 202523023

Geitmyrsveien 7 - mulig ulovlig bruksendring til treningsstudio
Saksnummer: 202506210

Pågående plansaker i området (utvalgte):
Saksnr: 202207037
Saken gjelder: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

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

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

301/217/472/8:
12.05.1975 - Dokumentnr: 508826 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2026 - Dokumentnr: 13132 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.05.1975 - Dokumentnr: 508826 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 11/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Panelovner medfølger ikke.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Det gjøres herunder oppmerksom på følgende avvik:

Det foreligger mindre avvik i planløsningen, hovedsakelig knyttet til utvidelse av bad samt rombenevnelser. Samtlige arealer er godkjent som hoveddel, og det antas derfor at avvikene ikke utløser krav om søknadspliktige tiltak.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg er p.d.d estimert til kr. 28 475,-

Samlet skal selger betale kr. 138 165,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. januar 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Waldemar Thranes gate 24

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 🚶 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	9 min 🚶 0.7 km

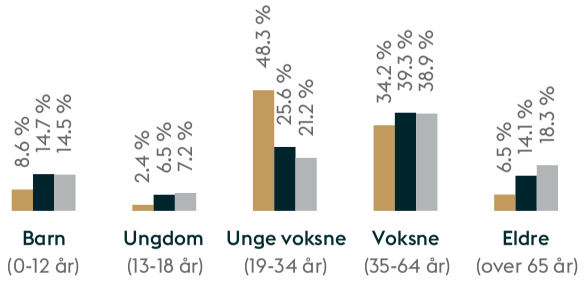
Offentlig transport

St. Hanshaugen	Linje FB5A, FB5B, 21, 37	1 min 🚶 0.1 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	9 min 🚶 0.7 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min 🚶 1.4 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚗 2.5 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	2 min 🚶 0.2 km
Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	5 min 🚶 0.4 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	5 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	3 min
St. hanshaugen balløkke	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SATS Bislett	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Waldemar Thranes gate 24
0171 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 09/01/2026

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:217, Bnr: 472
Hjemmelshaver:	Andrea Josefine Fiskum Graue og Jonas Garup Solem
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1892
Tomt:	347 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	06.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger. Tak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt enkelte avvik slik at utskiftninger/utbedringer bør påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Tregulv i entré. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer informerer selger om nytt bad i ca 2008.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4.Etasje	61			4
Loftsbod		2		
Kjellerbod		4		
SUM BYGNING	61	6		4
SUM BRA	67			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré, Soverom, Bad, Kjøkken, Stue

BRA-e:

Loft- og kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn i stue. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 296cm målt på kjøkken.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

09/01/2026



Sivert Dalen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er registrert riss i flisfuger i dusjsonen og på vegg ved servant, samt løs hjørnelist. Rissene vurderes som følge av bevegelser i konstruksjonen over tid. Oppbyggingen av våtrommet er ukjent. Riss i fuger kan medføre økt risiko for fuktinntrengning bak flisene, med påfølgende fare for skjulte fuktskader over tid. Lokale utbedringer av fuger anbefales som midlertidig tiltak før eventuell fremtidig renovering av badet.

Vindu er plassert i våtsonen og er ikke av egnet materiale. Det er ikke påvist skader på befaringsdagen, men tiltak for fuktsikring anbefales.

Innredning består av servantskap med to nedfelte servanter, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, løs hjørnelist og vindu i uegnet materiale i våtsone.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det er dog registrert noe tanning og små ujevnheter i fliser og fuger, som ligger utenfor norsk standard. Dette vurderes som rent estetisk, og det er ikke behov for tiltak.

Det er registrert tilnærmet flatt gulv fra sluk og ca. 2 meter ut fra sluket. Totalt fall fra dør til sluk er målt til ca. 20 mm, noe som vurderes som utilstrekkelig i forhold til krav på etableringstidspunktet. Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, med risiko for vannansamling og økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre fuktskader, redusert levetid på våtrommet og økt behov for vedlikehold. Det anses ikke nødvendig med strakstiltak, men fallet bør utbedres ved fremtidig oppussing av våtrommet.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeid og utførelse er ukjent.

Det er utført fuktsøk fra inspeksjonsluke i skap samt åpning i vegg på kjøkken. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-grepsblandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller tilsvarende. Dette medfører risiko for uoppdaget vannlekkasje fra installasjoner, noe som kan føre til fuktskader på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. For å redusere risikoen og tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk, bør automatisk lekkasjestopper monteres.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt og i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Enkelte sår, hakk og rifter i overflater, stedvis knirk i gulv og oppsprukne gulvskjøter er registrert, hvilket skyldes normal bruk og slitasje over tid samt skjevheter i gulvene. Disse avvikene vurderes som estetiske og medfører lav risiko for bygningsmessige skader, og det er ikke behov for strakstiltak utover vanlig vedlikehold.

Det er målt avvik i etasjeskilleren med ca. 60 mm gjennom stue og kjøkken, samt lokalt 30 mm over 1 meter på kjøkken. Målingene ble utført som stikkprøver i stue, kjøkken og entré, og isolert sett gir avvikene TG3 i henhold til NS3600. Skjevhetene skyldes generelle konstruksjonsforhold og forventes i denne typen bygg. Det anses ikke nødvendig med strakstiltak, men det anbefales å følge utviklingen over tid, og eventuelle tiltak bør vurderes i forbindelse med fremtidig renovering eller bytte av gulv, da isolerte opprettingstiltak sjelden er økonomisk rasjonelle.

Merknader: TG3 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Utvendig eldre vinduer med enkeltglass og innvendig varevindu i 2-lags glass fra 1985. Balkongdør i 2-lags glass fra 2013. Vinduene er visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene trekker da de ikke lukker tett til karm. Det er påvist stedvise råteskader i utvendig karmer på vinduene i stue og på soverom.

De enkle vinduene vurderes som utdaterte og har behov for utskiftning, mens de innvendige vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning, men har dog passert forventet gjenværende levetid.

Dette kan føre til varmetap, redusert komfort og økt risiko for ytterligere skader over tid. Risikoen for ytterligere råteskader og svekket funksjon øker dersom vinduene ikke utbedres. Det anbefales å vurdere utskifting av de enkle utvendige vinduene og følge med på funksjon samt tetting.

Det anbefales å undersøke med sameiet, da utskifting antas å være deres ansvar.

Merknader: TG2 settes på grunn av at vinduer ikke lukker tett til karm samt alder og forventet gjenværende levetid på innvendige vinduer.
TG3 settes på grunn av råteskader i utvendige karmer med behov for utskiftning.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Nordvestvendt balkong på ca 4m2 med tilkomst fra kjøkken. Balkongen er dekket av snø på befaringsdagen, noe som begrenser inspeksjonen. Det er dog ikke påvist avvik med den synlige delen.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert, og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen. På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftning eller utbedring av enkelte deler i anlegget, selv om det ikke ble funnet skader på befaringsdagen.

Det registreres manglende drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne. Dette medfører risiko for uoppdaget lekkasje og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og det anbefales derfor å etablere drensspalte for å synliggjøre eventuelle lekkasjer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere rørarbeider, noe som gjør det vanskelig å vurdere hele anleggets tilstand. Det anbefales å dokumentere fremtidige arbeider og følge opp vann- og avløpsanlegget jevnlig.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte og dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann ikke vurdert.

Det er 2 stk 300 liters beredere i kjelleren fra 1999 for samtlige boenheter.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på bad.

Kjøkkenet har kun kullfilter og mangler mekanisk avtrekk med utluft. Noe som kan føre til opphopning av fukt, fett og lukt. Over tid øker risikoen for mugg, kondens og svekket innemiljø. Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkkenet.

Øvrige rom ventileres med åpne vinduer. Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i entré.

Det foreligger samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i stue og soverom. Øvrig historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke oppdatert kursoversikt.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet EL-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

De siste godkjente byggetegningene er mottatt fra kommunen. Det foreligger mindre avvik i planløsningen, hovedsakelig knyttet til utvidelse av bad samt rombenevnelser. Samtlige arealer er godkjent som hoveddel, og det antas derfor at avvikene ikke utløser krav om søknadspliktige tiltak.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, løs hjørnelist og vindu i uegnet materiale i våtsone.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av manglende drensspalte og dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

3.1 Andre rom

TG3 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes på grunn av at vinduer ikke lukker tett til karm samt alder og forventet gjenværende levetid på innvendige vinduer.
TG3 settes på grunn av råteskader i utvendige karmer med behov for utskiftning.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Graue, Andrea J Fiskum	9578-5999-4-3850534	2026-01-06 12:32:26
Solem, Jonas	9578-5998-4-3497021	2026-01-06 11:17:12

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
6. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0431/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Waldemar Thranes gate 24, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jonas Garup Solem, Andrea Josefine Fiskum Graue

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 57493534
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Totalrenovering av bad i 2008 av faglært, Frode Dahl Bad og Vedlikehold AS. Oppgradering av baderomsmøbel i 2025 av ufaglært/egeninnsats.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det ble lagt varmekabler og støpt nytt gulv med ny sluk og avløp i 2008 av Frode Dahl Bad og Vedlikehold AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført av tidligere eier.

---

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: Tak og fasade - Ja kun av faglært City taktekking og Wettergren fasade. Takkonstruksjonen ble sjekket for skader og det ble lat nytt tak våren 2020. Fasade mot bakgård ble totalrenovert våren 2020. Pipe - peisuttak på kjøkken ble fjernet og tettet av faglært Gunnar B Hagen høsten 2025 etter pålegg fra brann- og redningsetaten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: Ja, kun av faglært. Lagt opp nye ledninger og støpsel på soverom og stue, utført av Fjellelektrikeren AS i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, eltilsyn utført av Infratek Elsikkerhet i 2018. Ingen avvik funnet.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Ja, tidligere eier byttet vask på kjøkkenet i 2018 med egeninnsats. Nåværende eier oppgradert baderomsmøbel og vask på bad i 2025 med egeninnsats. Nåværende eier innstallerte ny oppvaskmaskin på kjøkkenet i 2025 med egeninnsats.

---

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja - pålegg fra brann- og redningsetaten (BRE) om å fjerne og tette peisuttak på kjøkken. Arbeidet ble utført av faglært i 2025 og pålegg er opphevet. Peis i stue ble inspisert og godkjent av BRE i 2024.

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: Det har tidligere vært fukt i kjeller, men dette ble utbedret før nåværende eier overtok.

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: Det foreligger skjevheter i gulv. Gulvet ble byttet i 2021, hvor det ble fjernet flere lag med gulv men ingen avretting ble gjennomført.

---

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? Det foreligger måling av bruksareal fra tilstandsrapport datert 25/07/2023.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er foreslått å hente inn tilbud på rehabilitering av fasade og vinduer ut mot gate. Forslaget er ikke lagt frem av styret eller godkjent av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0431/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Solem, Jonas	**2026-01-06**	**Graue, Andrea J Fiskum**	**2026-01-06**

Identifikasjon

bankID Solem, Jonas

Identifikasjon

bankID Graue, Andrea J Fiskum

Signicat

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



Adresse **Waldemar Thranes gate 24, 0171 OSLO**	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244527**
Byggeår **1892**	Bygningsnummer **80534760**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **472**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61 m²**	Oppvarmet bruksareal **61 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **228.10 kWh/m² per år**
Energikarakter **E**
Beregnet levert energi i lokalt klima **228.10 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.



Waldemar Thranes gate 24, 0171 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET WALDEMAR THRANESGT. 24

Beboerne dvs. eiere, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten plikter å følge de ordensreglene som gjelder for sameiet.

Styret har plikt til å påtale overtredelser av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler.
Beboerne må vise hensynsfullhet i bruk av fellesanleggene og sørge for at de etterlates i god stand.

Papir, søppel, sigarettstumper m.m. skal kastes i søppelkasse og ikke i trappegang, portrom eller bakgård.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller på steder der de ikke sperrer inngangsparti eller oppgang.

Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler i lofts- eller kjellergang.

Beboerne må sørge for at porten og inngangsdøren i bakgården alltid holdes låst.

Regler om ro i leiligheten.
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 - 06.00 på hverdager og fra kl 23.00 - 09.00 i helgene. Radio, fjernsynsapparat, stereoanlegg og musikkinstrumenter må brukes hensynsfullt og dempes etter kl. 22.00.

Ved festlige arrangementer og støy i forbindelse med arbeid i leiligheten, skal naboerne varsles på forhånd. Nabovarsel henges på oppslagstavlen i gangen.

Renhold/dugnad.
Beboerne har ansvar for trappevask. Hver etasje skal vaske sin del av trappen hver uke. 1. etg. skal også vaske trappen ned til kjelleren og støvsuge teppet i gangen.

Vinduene i trappeoppgangen, postkassene og ytterdøren skal vaskes vår og høst i forbindelse med dugnadene.

Eierne har plikt til å delta på dugnad som holdes to ganger i året, eller etter behov. Dersom eieren/leietakeren ikke har anledning til å møte på fastsatt dugnadsdato, kan det avtales oppgaver som utføres på et annet tidspunkt. Hvis eieren selv ikke deltar i dugnadsarbeidet eller sørger for at leietakeren deltar, vil eieren bli ilagt et gebyr på kr. 500.

Bruk av vaskeriet.
Beboere som ønsker å benytte vaskeriet i kjelleren skriver seg opp på ønsket tid. Liste ligger i vaskeriet. Dersom beboeren ikke har benyttet seg av oppsatt tid, kan en annen benytte vasketiden etter en time.

Instruksen for bruk av vaskemaskin og tørketrommel må følges. Pga brann fare er det særlig viktig at lo-filteret i tørketrommelen renses etter bruk.

Vaskerommet og maskinen rengjøres etter bruk, og vaskerommet skal forlates i ryddig stand til neste beboers bruk. En gang pr. mnd skal gulv og hyller i vaskeri samt gang i kjeller vaskes. Alle som bruker vaskeriet utførere dette etter tur. Se liste i vaskeriet.

Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet etter kl. 23.00.

Vaktmesterordning.
Da sameiet ikke har egen vaktmester, er vaktmesteroppgavene tillagt den enkelte beboer. Se på oppslag i gangen når du har vaktmesteruke og hvilke oppgaver som er tillagt tjenesten.

Nødvendig utstyr for å utføre vaktmestertjeneste skal ligge i kjelleren. Dersom noe mangler, skal den enkelte sameier skaffe dette og få utgifter refundert fra kontantkassen, som er hos styremediem. Større mangler meldes styret.

Dersom beboer ikke er til stede den uken han/hun har vaktmestertjeneste, plikter denne å bytte uke med en annen, eller gi beskjed til styret.

Ved endt vaktmesteruke, skal beboer selv krysse av for utført tjeneste på liste på oppslagstavle i gangen.

Dyrehold.
Det skal søkes styre om tillatelse av dyrehold. Dersom tillatelse blir gitt kan styret ved eventuelt gjentatte klager fra beboere vurdere inndragelse av tillatelsen.

Dyr må ikke luftes i bakgården.

Navnskilt på postkasse og ringeklokkepaneler.
Hver beboer må sørge for at navnskilt blir satt opp. Dette bekostes av beboeren selv.

Mai 2006
Styret

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 24

Vedtatt i sameiermøte den 18.10.94 i medhold av Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr 7..

§ 1. Navn og formål.

Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 217, bnr. 472 i Waldemar Thranes gate 24 med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Godkjennelse av sameiere.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 3. Fysisk råderett.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

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

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

§ 4. Vedlikehold av egen seksjon.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders skriftlig varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan opprette et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Fellesutgifter.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge husleieloven.

§ 7. Sameiermøte.

Sameiermøtet er sameiets øverst organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8. Ugildhet.

Ingen kan som sameier eller medlem i styret delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtreden personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9. Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).

Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 dager, mest 20.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, se § 11, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

På årsmøtet skal disse saker behandles:
1. Årsrapport fra styret.
2. Årsregnskap og budsjett.
3. Godtgjøring til styret og revisor.
4. Valg.
5. Andre saker nevnt i innkallingen.
6. Gjennomgang av protokoll og signering

§ 10. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst to av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 11. Møteledelse og avstemming.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av neste ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

To tredjedels flertall av de avgitte stemmene kreves for vedtak om:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Endringer i vedtektene..

§ 12. Styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, en forretningsfører og ett styremedlem. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Hvert medlem velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og styremedlem er to år.

Forretningsfører tjenestegjør inntil annen forretningsfører velges i hans eller hennes sted.

Dersom styreleder eller forretningsfører selger sin seksjon i sameiet i tjenestetiden skal styret innkalle til sameiermøte for valg av ny representant før overtagelse av boligseksjon.

§ 13. Styrets kompetanse.

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av fremmøtte styremedlemmer.

Samtlige kontoer i sameiets navn disponeres av styrets leder og forretningsfører i fellesskap der underskrift av begge parter er påkrevd.

§ 14. Revisor.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 15. Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor.

§ 16. Sikkerhet.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr. 5.000,- til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§ 17. Mislighold.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordenreglene.

§ 18. Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjon av 4. mars 1983 nr. 7.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Waldemar Thranes gate 24

Møtedato:	onsdag, 14. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Bakhagen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Fredrik Simonsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Fredrik Simonsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jonas Garup Solem foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
5 velg type eier
1 fullmakter
Totalt 6 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 15 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av varamedlemmer

Vivian Moe Dalaker ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Jonas Garup Solem	På valg: 2026
Styremedlem	Peder Lange Ekerhovd	På valg: 2026
Styremedlem	Øystein Omvik	På valg: 2026
Varamedlem	Vivian Dalaker	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

---

6. REHABILITERING AV FASADE OG VINDU MOT GATE

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styre henter inn formelle tilbud og og velger leverandør, og når dette er klart setter vi opp ekstraordinær generalforsamling for å vedta rehabilitering av fasade/vinduer samt innbetaling fra sameierne.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig.

7. KOMMUNIKASJONSKANAL FOR BEBOERE

Forslagstiller:
Andrea Josefine Fiskum Graue

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Opprette facebookgruppe for oss som eier og bor i WTG24.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Fredrik Simonsen	Jonas Garup Solem

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *16-05-2025 09:09:31 UTC*

Undertegner — Dato

Fredrik Simonsen
fredrik@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 24 914743702 Norge

Signert med E-signere — *15-05-2025 14:22:48 UTC*

Undertegner — Dato

Jonas Garup Solem
Protokollvitne
jonassolem@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.48.152

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Waldemar Thranesgate 24
14. mai 2025



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

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Waldemar Thranesgate 24

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	14.05.2025
Tidspunkt:	17:00
Sted:	Bakhagen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. REHABILITERING AV FASADE OG VINDU MOT GATE

1. KONSTITUERING

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

Ikke

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Jonas Garup Solem	På valg: 2026
Styremedlem	Peder Lange Ekerhovd	På valg: 2026
Styremedlem	Øystein Omvik	På valg: 2026
Varamedlem	Vivian Dalaker	På valg: 2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/waldemarthranesgt24/oppslagstavle

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 57493534

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrearbeid: Organisert to dugnader, hatt feiing, hentet inn tilbud for rehabilitering av fasade og vindu, hentet tilbud fra elektriker på å fikse lys i port og i kjeller, pluss mindre oppgradering av port.

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styrets arbeid

Organisert to dugnader, hatt feiing, hentet inn tilbud for rehabilitering av fasade og vindu, hentet tilbud fra elektriker på å fikse lys i port og i kjeller, pluss mindre oppgradering av port.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Waldemar Thranesgt. 24

Orgnr: 91 474 702

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**257 425**	**307 494**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-19 628	-50 069
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-19 628**	**-50 069**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**237 797**	**257 425**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	262 062	278 763
Kortsiktig gjeld	24 265	21 338
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**237 797**	**257 425**

Oneflow ID 105075S3 Page 1 / 6

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	396 000	330 000	436 700	436 680
Annen driftsrelatert inntekt		0	27 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**396 000**	**357 500**	**436 700**	**436 680**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	2 115	2 115	2 200	2 200
Styrehonorar	4	15 000	15 000	15 000	15 000
Forsikring		85 352	80 539	93 900	93 960
Forretningsførsel		31 890	30 000	33 000	33 000
Kommunale avgifter		86 865	73 045	101 198	101 160
Energi/fyring		32 250	34 860	31 800	31 800
Kabel-TV/internett		71 224	67 988	73 700	73 680
Vedlikehold	5	22 675	0	48 320	48 360
Renhold	6	41 048	33 548	34 700	34 680
Andre driftskostnader	7	42 866	78 461	14 500	14 520
SUM DRIFTSKOSTNADER		**431 285**	**415 556**	**448 318**	**448 360**
DRIFTSRESULTAT		**-35 285**	**-58 056**	**-11 618**	**-11 680**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	15 657	7 987	8 900	8 880
RESULTAT FINANSPOSTER		**-15 657**	**-7 987**	**-8 900**	**-8 880**
Resultat		**-19 628**	**-50 069**	**-2 718**	**-2 800**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-19 628	-50 069		
SUM DISPONERING		**-19 628**	**-50 069**		

Oneflow ID 10507553 Page 2 / 6

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-13 690	-13 175
Forskuddsbetalte kostnader	10	103 184	98 257
Bankinnskudd		172 568	193 681
SUM OMLØPSMIDLER		**262 062**	**278 763**
SUM EIENDELER		**262 062**	**278 763**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	237 797	257 425
SUM EGENKAPITAL		**237 797**	**257 425**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 265	21 338
SUM KORTSIKTIG GJELD		**24 265**	**21 338**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**262 062**	**278 763**

Oneflow ID 10507553 Page 3 / 6

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Oneflow ID 10507553 Page 4 / 6

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	330 000
Kabel-TV/Internett	66 000
Sum innkrevde felleskostnader	**396 000**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 2 115.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 15 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold brannsikring	5 180
Dører og porter	17 495
Sum vedlikehold	**22 675**

NOTE 6 - RENHOLD	
Renhold	33 548
Renhold tillegg	7 500
Sum renhold	**41 048**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Renovasjon	3 703
Egenandeler forsikring	20 000
Kostnader dugnad	3 227
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 261
Annen kostnad	8 833
Konstaterte tap på fordringer	1 842
Sum andre driftskostnader	**42 866**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER	
Annen renteinntekt	6 848
Kundeutbytte forsikring	8 809
Sum finansinntekter	**15 657**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	257 425
Overført til/fra egenkapital	-19 628
Opptjent egenkapital 31.12	**237 797**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	
Forskuddsbetalt forsikring	24 209
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	73 075
Andre forskuddsbetalte kostnader	5 900
Sum forskuddsbetalte kostnader	**103 184**

✔ Signert 05-05-2025 13:18:15 UTC Oneflow ID 10507553 Page 5 / 7

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 15 000,-
Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av 1 varamedlemmer

Vervet som varamedlem for ett år er på valg

6. REHABILITERING AV FASADE OG VINDU MOT GATE

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Fasade og vinduer er modne for rehabilitering. Enkelte vinduer har sprekker, er vanskelige å åpne/lukke, og er utette. Fasaden har i første etasje blitt malt med diffusjonstett maling, som gjør at murpussen innenfor brytes ned, og har områder med avskalling av maling og der mindre biter av murpussen har løsnet. Murermester og arkitekt Ulf Teigen fra ekspertorganisasjonen Murbyen Oslo var på befaring høsten 2024, og tilbakemeldingen var at rehabilitering burde gjøres innen 3-5 år. Finansiering av rehabilitering er tenkt via kapitalinnkreving fra beboere (da det er vanskelig for sameier å ta opp fellesgjeld). Kostnadsrammen for arbeidet er estimert til omtrent 1.7 millioner (ca 700k for reparasjon av fasade, 1 million for vinduer) før eventuell støtte fra Byantikvaren og Kulturminnefondet. Styret har hatt møte med byantikvaren og fått signal om at de på generell basis er positive til å støtte rehabilitering av vinduer. Hvis man får støtte er det anslått å utgjøre 30-50% av kostnaden

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styre henter inn formelle tilbud og og velger leverandør, og når dette er klart setter vi opp ekstraoridinær generalforsamling for å vedta rehabilitering av fasade/vinduer samt innbetaling fra sameierne

7.KOMMUNIKASJONSKANAL FOR BEBOERE

Forslagsstiller:

Andrea Josefine Fiskum Graue

Forslagsstillers saksfremstilling

Det hadde vært nyttig å ha en bedre kanal for ha kontakt med de som bor her; både for hjelp/tjenester, booke bakhagen til sammenkomster, melde fra om festligheter osv. Facebook er en populær kanal for dette formålet, og det fungerer bra mange andre steder.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Opprette facebookgruppe for oss som eier og bor i WTG24.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Waldemar Thranesgt. 24**

Megleropplysninger 06.01.2026
Vi viser til forespørsel av 05.01.2026

Boligselskap:	Sameiet Waldemar Thranesgt. 24
Organisasjonsnr:	914743702
Gnr./bnr:	217 / 472
Eier(e):	Jonas Garup Solem / Andrea Josefine Fiskum Graue
Seksjons-/andelsnr:	8
Adresse:	Waldemar Thranes gate 24, 0171 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/waldemarthranesgt24
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/waldemarthranesgt24/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 57493534
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Forretningsfører besitter ikke informasjon hvor vidt seksjonen disponerer parkering.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.930,- pr. md.
TV/Internett	kr 692,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 4.622,- pr. md.**

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 31 448	kr 2 912

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 19.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201215431-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WALDEMAR THRANES GATE 24	Eiendom:	217/472/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Waldemar Thranes gate 24	Adresse:	Waldemar Thranes gate 24, 0171 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 24

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.08.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215431			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	13.02.2013	8/4
Snitt	B1239-03	21.10.2012	8/6
Ny plan	B1239-04	01.03.2013	11/3
Fasader	B1239-05	01.03.2013	11/4

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.08.2013 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Waldemar Thranes gate 24, Waldemar Thranes gate 24, 0171 OSLO, wb@help.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201404083-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 11.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	WALDEMAR THRANES GATE	Eiendom:	217/472/0/0
Tiltakshaver:	ØYVIND HAUGE	Adresse:	WALDEMAR THRANES GATE 24,
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av

FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 24

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.06.2014.

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

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

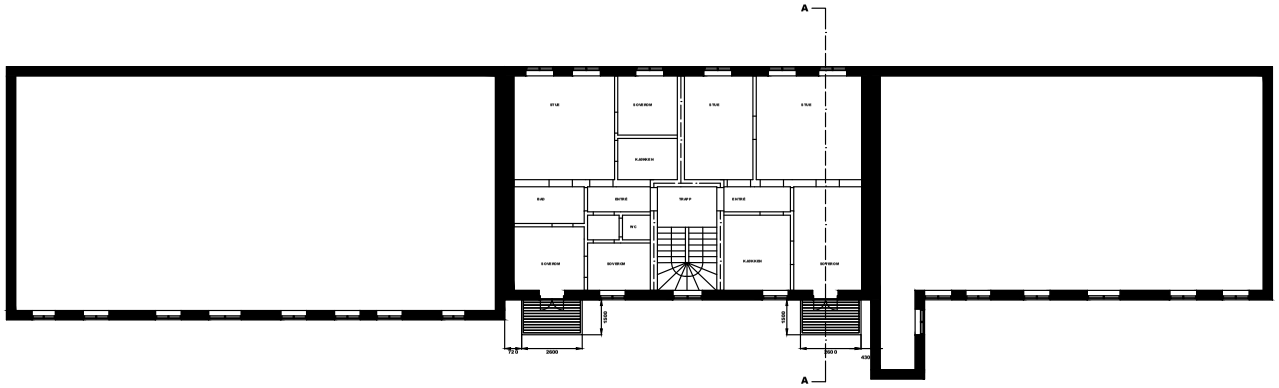
For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.06.2014 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ØYVIND HAUGE CHRISTIANSEN, WALDEMAR THRANES GATE 24, 0171 OSLO,
oyvind.christiansen@ikea.com



A	REVIDERING AV BALKONGER			01.03.2013	ALF
Rev.	Beskrivelse			Dato	Sign
Prosjekt	WALDEMAR THRANES GT 24				
Tegning	NY SITUASJON - PLAN				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
25.02.2013	ALF	B-team FG	1:200	A	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1239-04					
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett				
Byggesøknadstegninger					

Balkongmann as
Trondheimsveien 426
0663 Oslo
post@balkongmann.no
+47 23 20 15 70
+47 23 20 15 74
NO 979546483 MVA
Bankgiro 18006676800
www.balkongmann.no
Mgr Fredrik Granberg

Nr 871 1932

Anmeldes
Tegning
Stk. fra Etasje I

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosetter

på matr.nr. 24 Wm. Thranesgate

Innlevert 21 mai 1932 Attestert

Ferdig attestert 22.3.1933

Innsendes Oslo helseråd

Oslo den 21 mai 1932

A. Hilland

SB/VW.

Ad: 24 Wm. Thranesgate, jnr. 772/32.

Tilbakesendes herr bygningsschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt kravet om direkte lys.

Oslo helseråd den 26. mai 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Lundal

Mottatt fra Jnr.: 26 MAJ 1932

N.d. til innstilling

Oslo 27/5.32

Thranes.

Lundal

Sigurd Bay

1. Anmeldelse
6. Tegninger
1. Situationsplan
1. Stadsingeniør Bestemmelse

V. D. J.-No. 218. 91.
7. Bilag.

STADSKONDUKTØREN 1612 / 91 KRISTIANIA 1635 / 91.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af Drivningshus med Pimet.

for Matr.-No. 14 Wald. Thranes Gade

Indleveret 2 September 1891. Attesteret 21. 9. 92.

Oversendes den anden Sundhedskommission.
Naar den nedre Barring oppføres af 1½ Stens Mur
op maa 4de Bjelkelag vides Intet at bemerke.
Indstilles til Approbation.

Christiania den 2 September 1891
Chr. Linstow

CHRISTIANIA J. 12 284 91 SUNDHEDSKOMMISSION

Intet at bemerke ved Pimet.
Chr. 4/9 91

STADSINGENIØREN I CHRISTIANIA 1647-91 KRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af
de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania den 4de September 1891

5/9 91.

G. Thue

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren, idet de
i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
vedlegges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 5te September 1891.

328 / 91 B

Intet at bemærke.
d. 5/9 1891.
Theodor Gallis.

Hans Pappe

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning soverom,dusj/W.C. på loft
og trapp fra 4.etg. til loft.

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Waldemar Thranesgate 24		73/976

Byggherre

Dagfinn Sæther
Manglerudveien 20,

OSLO 6

Ansvarshavende

Tømmermester T. Gaarder
c/o Gaarder & Jensen A/S
Neuberggaten 4

OSLO 3

KR/AG
Dato

17.februar 1975

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

[illegible] ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj og W.C. i 1.,2.,3.. og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Waldemar Thranes gate 24		3/3339

Byggherre

Dagfinn Sæther
Manglerudveien 20

OSLO 6

HG/AG

Dato
13.mai 1974

Ansvarshavende

Tømrerm. Thomas Gaarder
Neubergsgaten 4

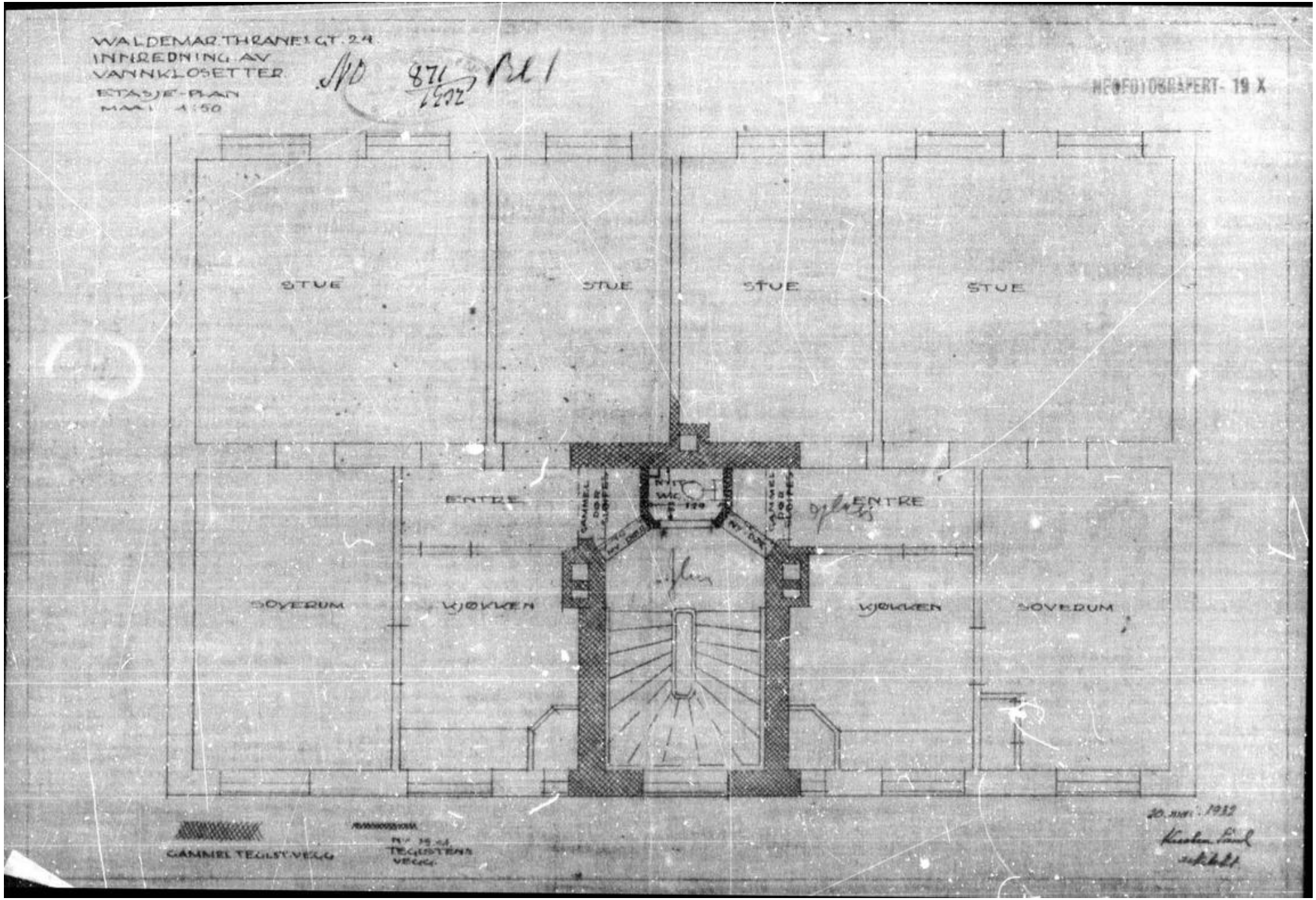
OSLO 3

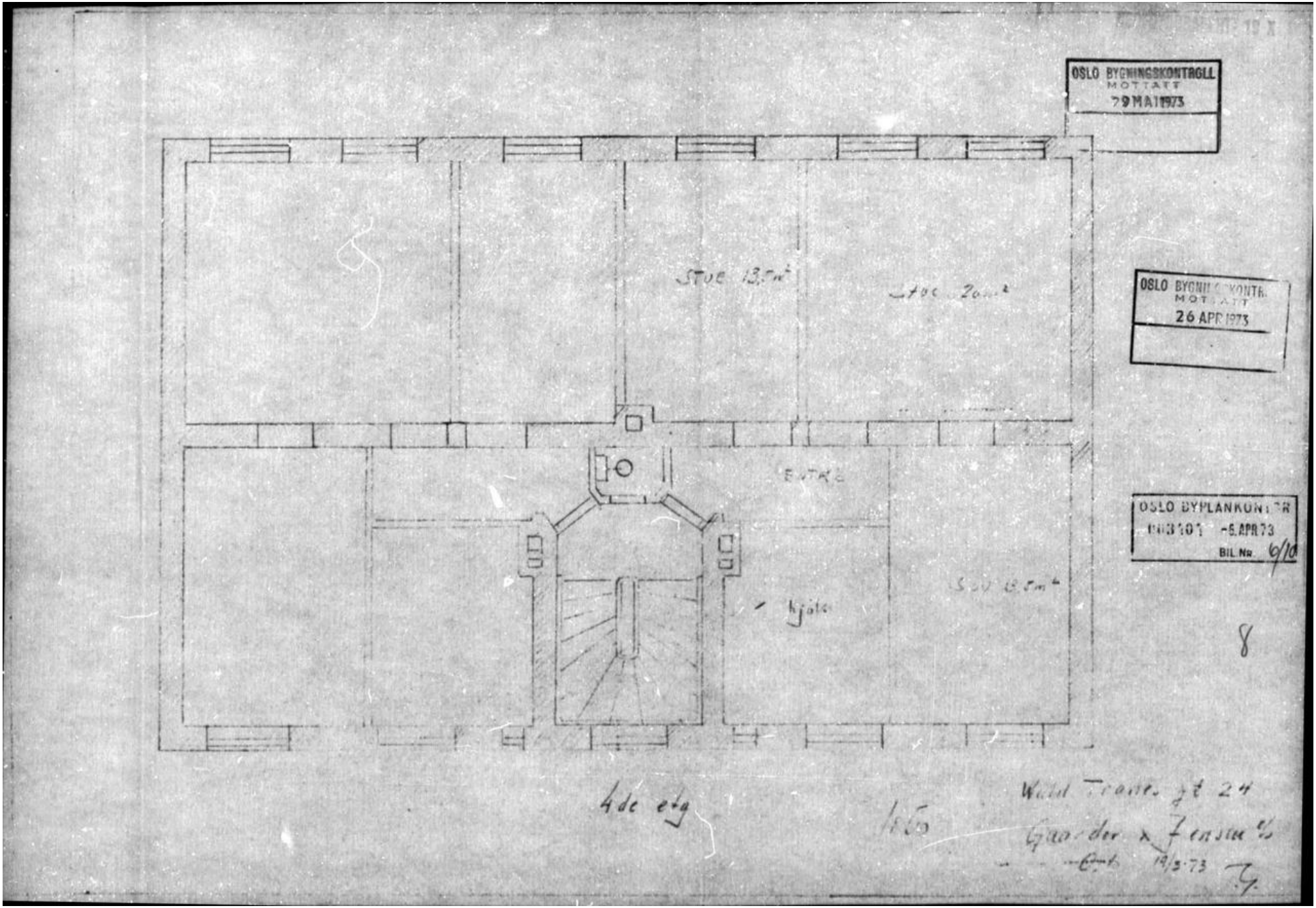
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

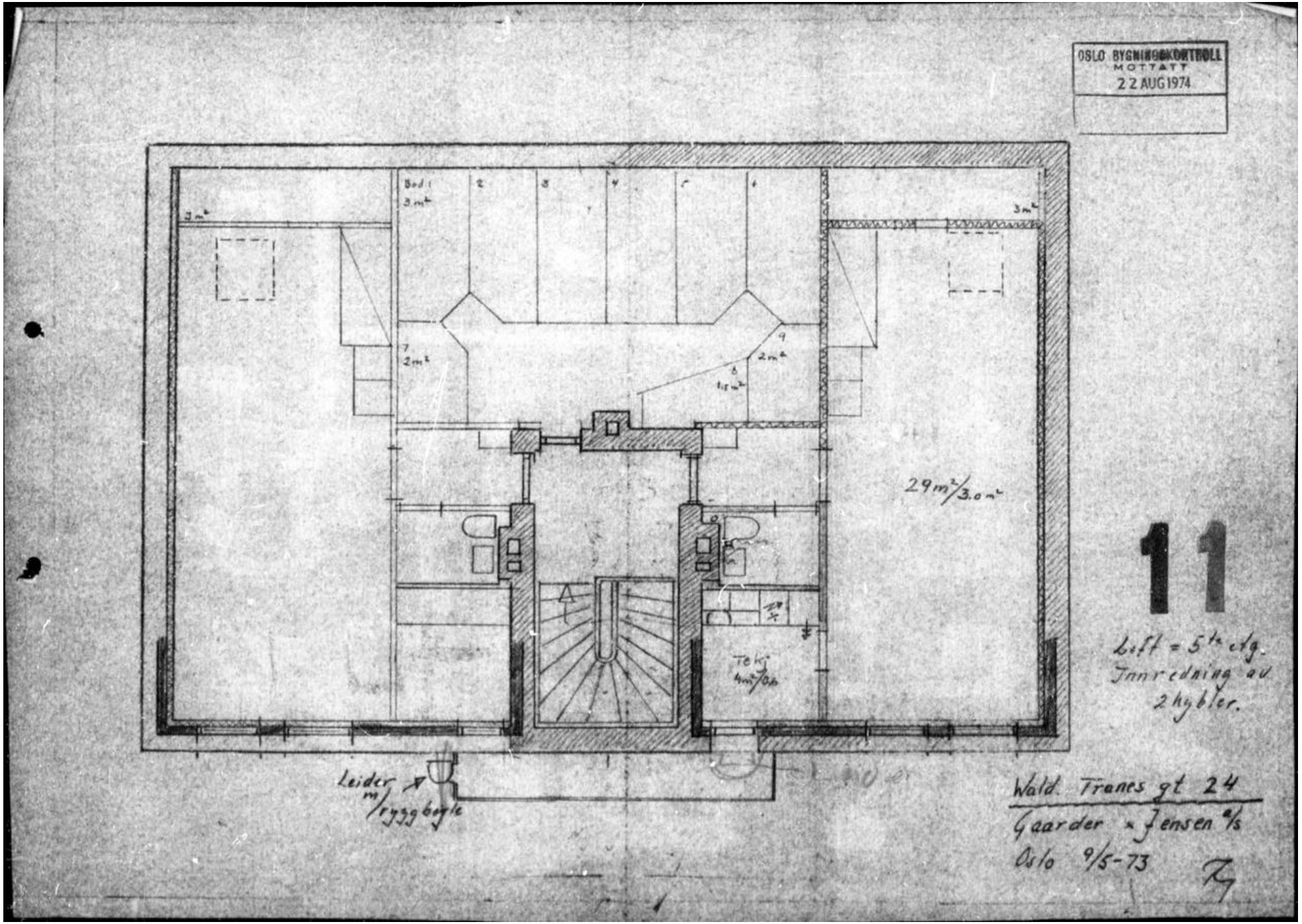
Bygningsinspektør
Hans Grefegreff

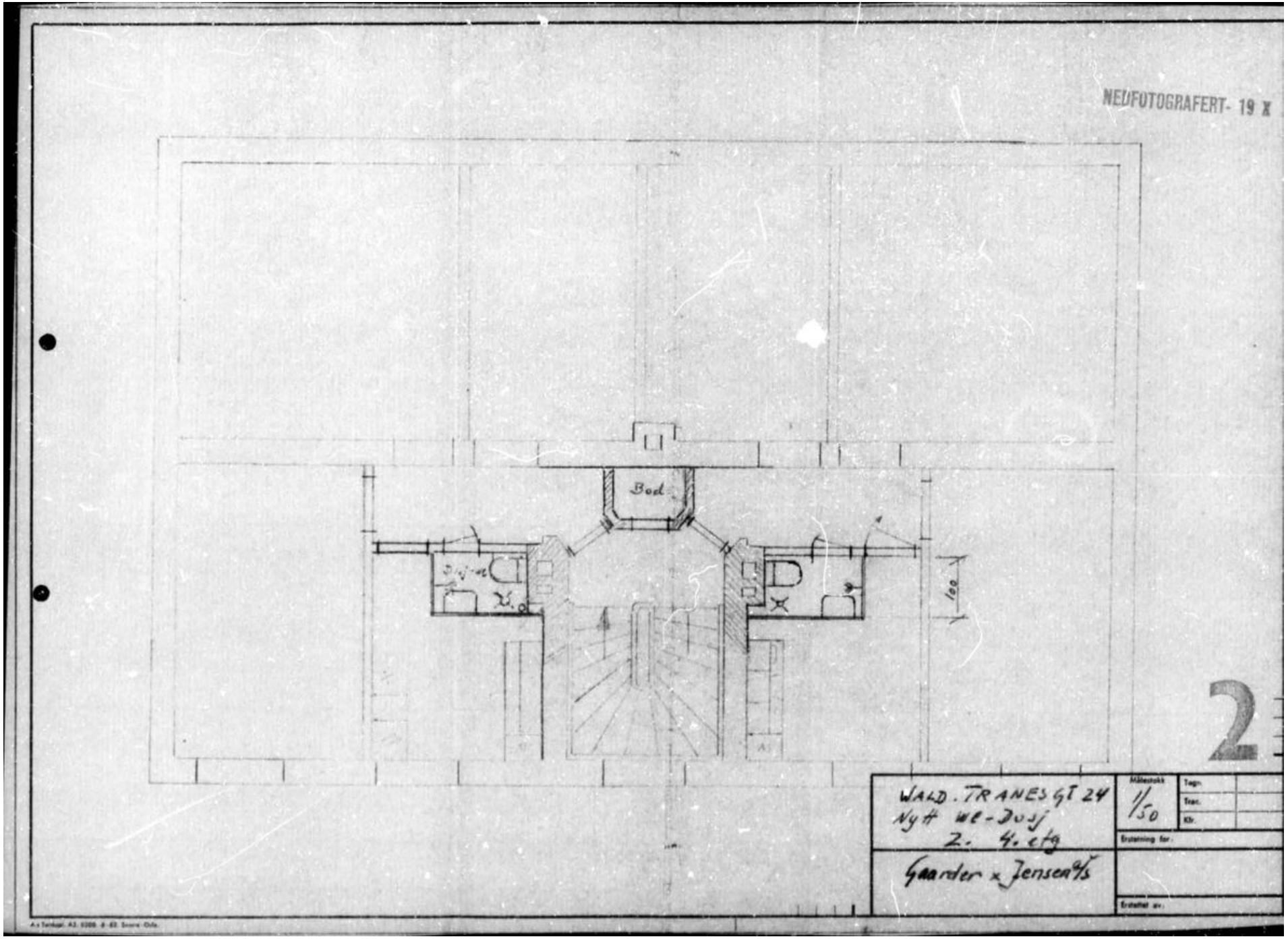
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt utomhusarbeidene av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

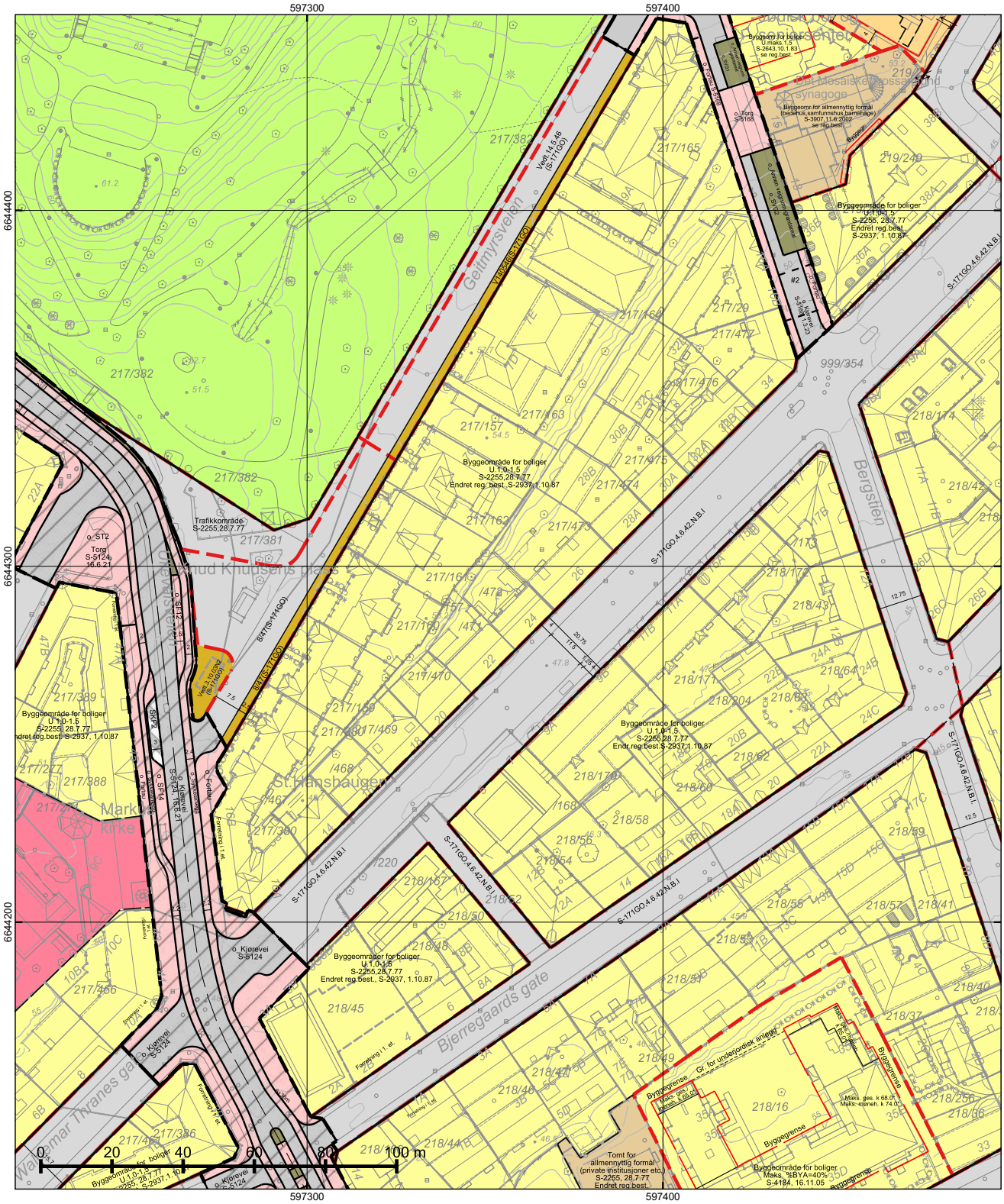
Skl. C-16 ANDVORD


WALDEMAR THRANES GT. 24
INNREDNING AV
VANNKLOSETTER
ETASJE-PLAN
MAAL 1:50
STUE
STUE
STUE
STUE
ENTRE
ENTRE
SOVEROM
KJØKKEN
KJØKKEN
SOVEROM
GAMMEL TEGLSTENSVEGG

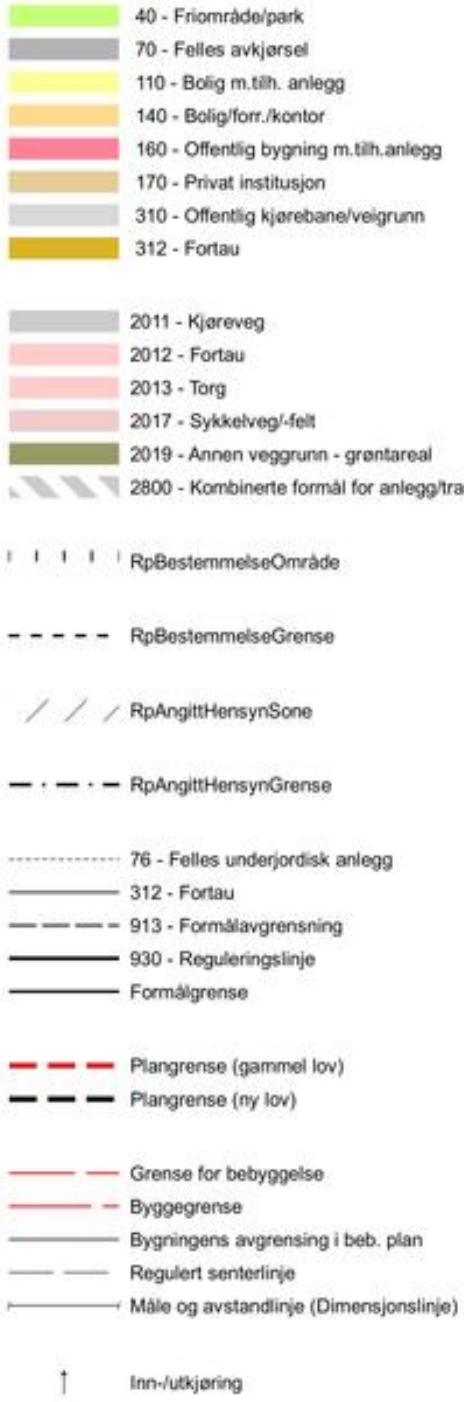

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 MAI 1973
OSLO BYGNINGSKONTR.
MOTTATT
26 APR 1973
OSLO BYPLANKONTOR
-6. APR 73
BIL Nr. 6/10
Stue 13.5m²
Stue 20m²
ENTRE
hjørne
Stue 18.5m²
8
4de etg
Wald Trondh. gt 24
Gaarder x Fensum
19/3-73

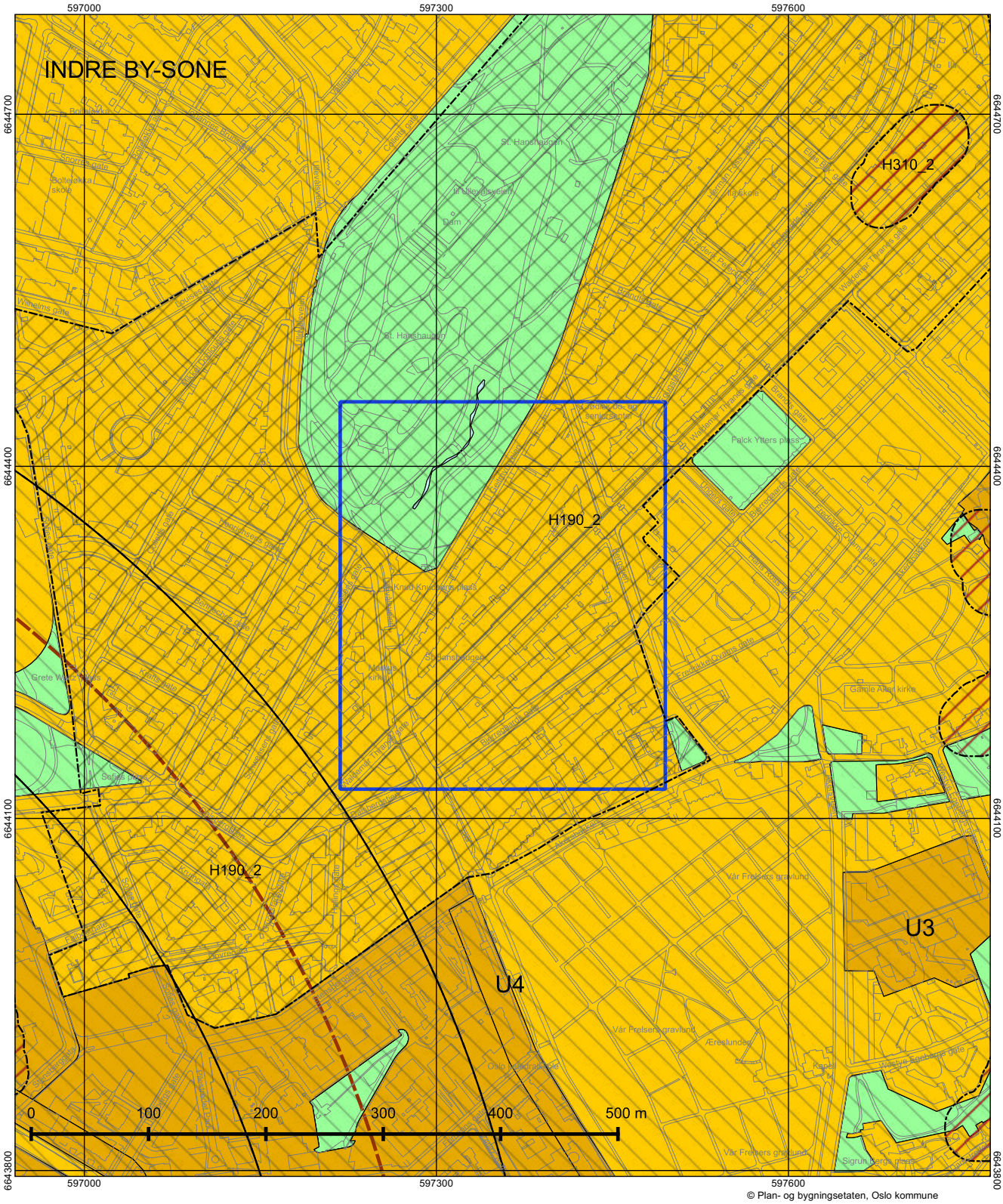

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 AUG 1974
Bod 1
3 m²
3 m²
3 m²
7
2 m²
9
2 m²
8
1,5 m²
29 m²/3.0 m²
Teki
4 m²/0,6
11
Loft = 5te etg.
Innredning av
2 hybler.
Leider
m/rygg bøyle
Wald. Tranes gt 24
Gaarder & Jensen a/s
Oslo 9/5-73


NEUFOTOGRAFERT- 19 X
Bod
100
2
WALD. TRANESGT 24
Nytt WC-Dusj
2. 4. etg
Gaarder x Jensen A/S
Målestokk
1/50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:


597300
597400
6644400
6644300
6644200
Geitmyrsveien
Vadsøgata (S-171GO)
Bergstien
Bjerregaards gate
Nansens plass
St.Hanshaugen
Marker kirke
Trafikkområde S-2255.28.7.77
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U maks 1.5 S-2643,10.1.63 se reg.best
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151252/86524426
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

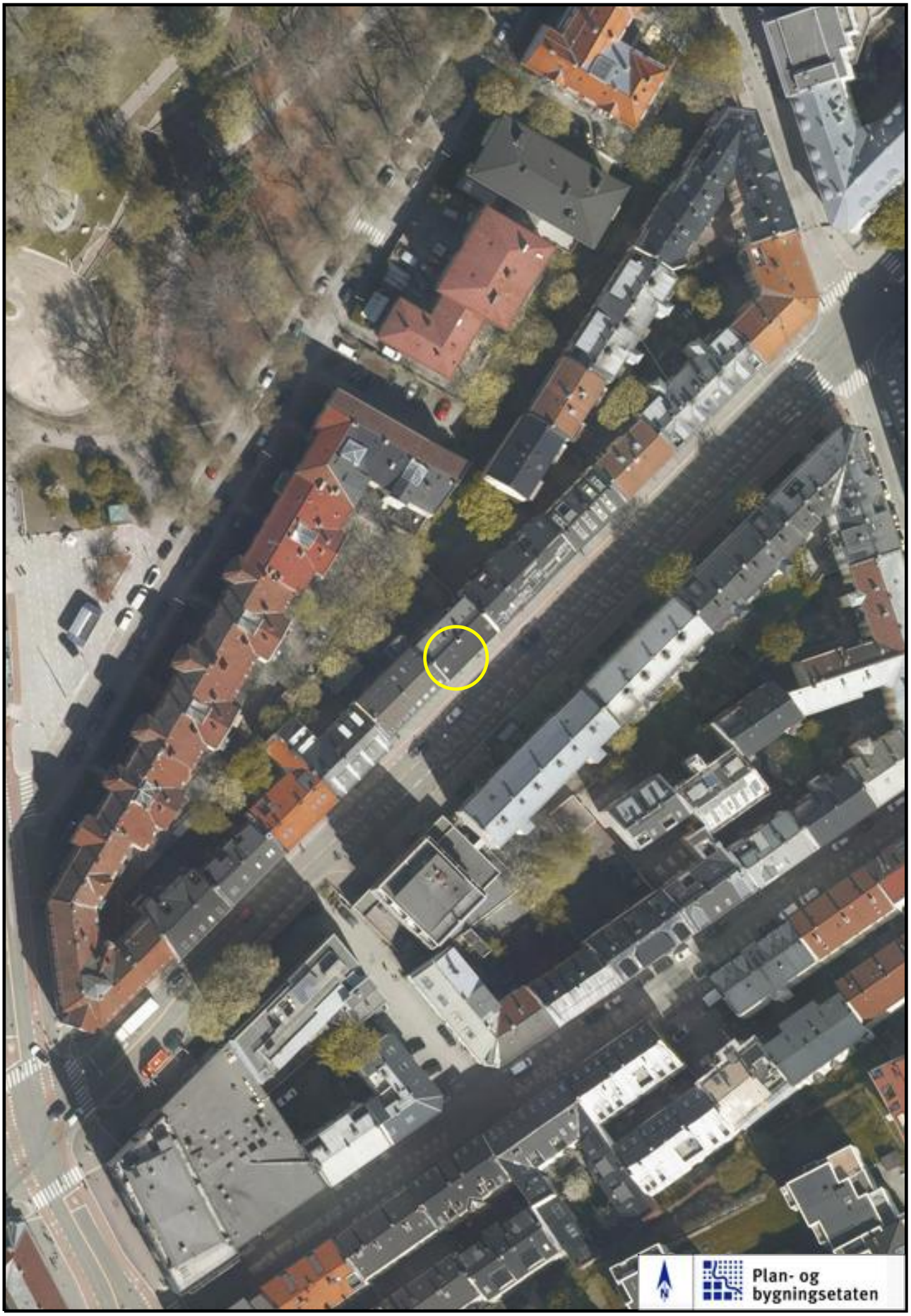
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

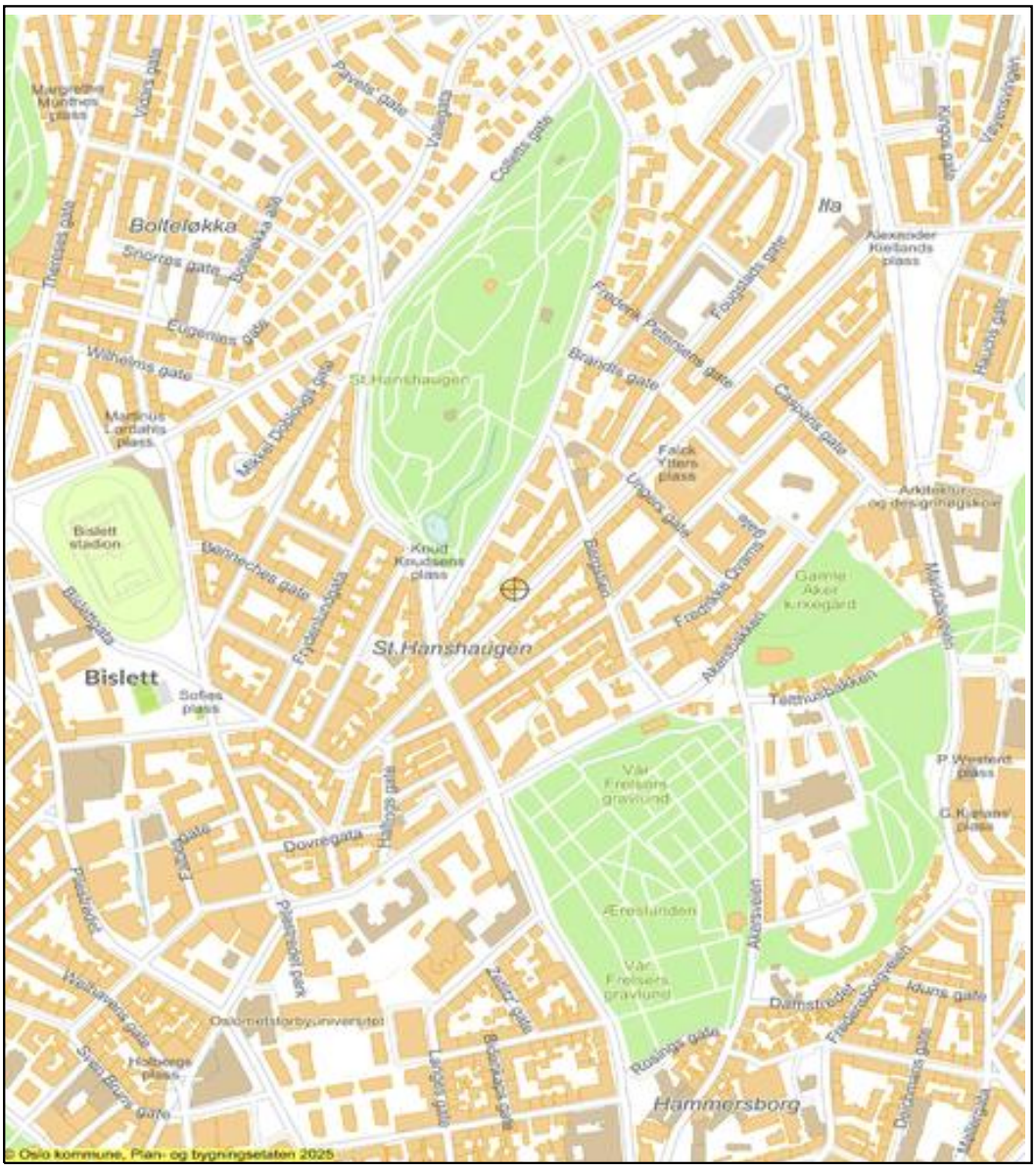
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



Waldemar Thranes gate 24 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.01.2026

Oversiktskart

Adr.:	Waldemar Thranes gate 24	**Bydel :**	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	217 / 472	**Skolekrets (2020/2021):**	Ila



Dato: 05.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
WALDEMAR THRANES GATE 24

Dato: 05.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524426
8915200

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 472

Vi viser til bestilling av 20260105 for WALDEMAR THRANES GATE 24.

GNR. 217 BNR. 472

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.1891.

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

353 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597350
597400
6644350
6644300
6644250
7D
217/163
217/157
7B
7C
32C
30B
217/475
28B
217/474
30A
28A
217/473
217/162
1
217/161
/472
26
5
157
217/160
/471
24
11A
11B
22
217/470
9B
20
9A
217/469
18
16
7
5
218/170
/168
218/58
218/56
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.01.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

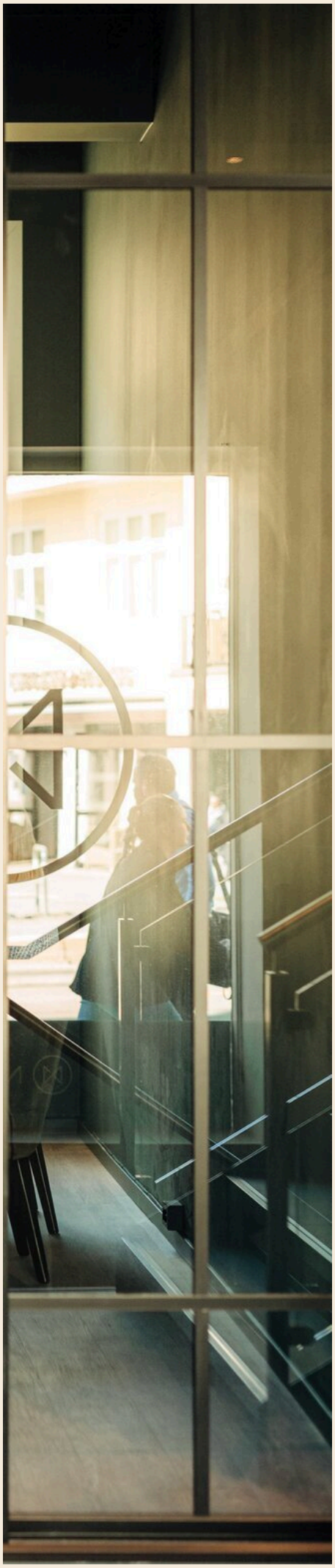
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.

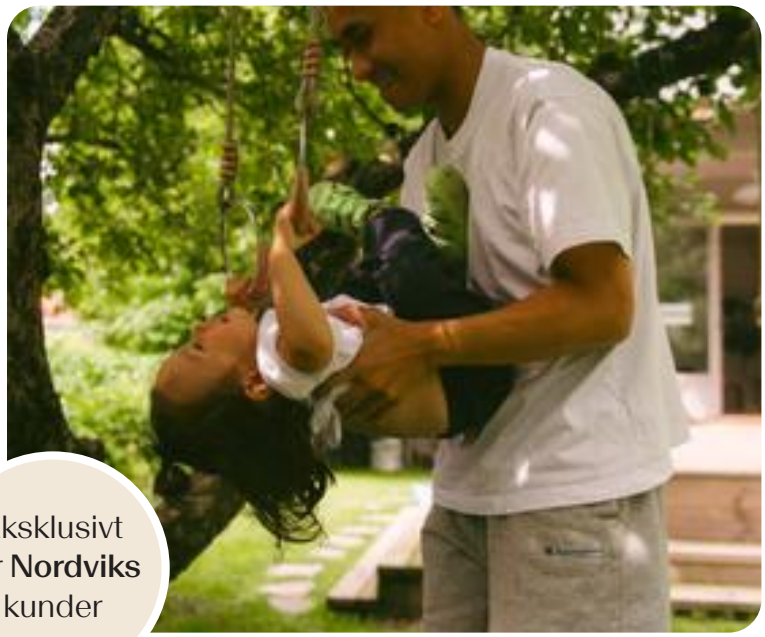


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0431/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Waldemar Thranes gate 24 0171 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 472, snr 8 (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: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

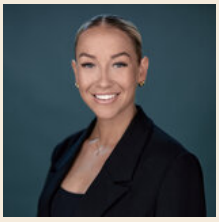
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874