



ST.HANSHAUGEN

Waldemar Thranes gate 8

Velkommen til
din nye bolig





Tonje H. Eide v/Emera Oslo Vest har gleden av å presentere Waldemar Thranes gate 8!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 4 750 000,-

BRA-I/BRA TOTAL
47/48 kvm

ENERGIMERKING
G - Grønn

OMKOSTNINGER
27 693,-

BOLIGTYPE
Aksjeleilighet

TOMTEAREAL
614.6 m² (eiet)

TOTALPRIS
4 937 832

EIEFORM
Aksje

FELLESKOSTNADER
6 859,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM
1

FELLESGJELD
Kr 160 139,-

ETASJE
2

FELLESFORMUE
31 182,-

BYGGEÅR
1955

Din megler



Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Med et sterkt engasjement for eiendom og mennesker, jobber jeg hver dag for å sikre en trygg, ryddig og lønnsom prosess for kundene mine - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Jeg er opptatt av ærlig rådgivning, god tilgjengelighet og kvalitet i alle ledd.



Tiltalende og romslig 2-roms med heis. Akonto v.vann og fyring inkl. Svært attraktiv beliggenhet. Ingen dok.avg/forkjøp

Velkommen til Waldemar Thranes gate 8 - en gjennomtenkt og funksjonell bolig med moderne løsninger og tidløse materialvalg. Attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen, midt i et av byens mest ettertraktede områder. Her bor du med umiddelbar nærhet til den flotte St. Hanshaugen park, samtidig som du har kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, hyggelige kaféer, restauranter og gode kollektivforbindelser.

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og har følgende romfordeling: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad.

- Lekker enstavs parkett
- Moderne kjøkken fra 2018
- Vinduer skiftet i 2019
- Malte overfalter i stue, soverom og gang i 2024
- Akonto for oppvarming, varmtvann og bredbånd inkludert
- Utleie tillatt iht vedtekter
- IN-ordning
- Kjellerbod

A modern living room with a dark grey sofa on the left, a glass coffee table with a black frame in the center, and a dark armchair on the right. The room features large windows with white frames and light-colored curtains. A white shaggy rug is on the floor, and a black track lighting system is on the ceiling. A potted plant and a framed poster are also visible.

Stue og kjøkken ligger i en åpen og lys del av leiligheten, hvor gulvene er belagt med 3-stavs parkett.



Malte overfalter i stue, soverom og gang i 2024.





Kjøkkenet ble ifølge eier oppgradert i 2018 og består av en moderne innredning med profilerte fronter.

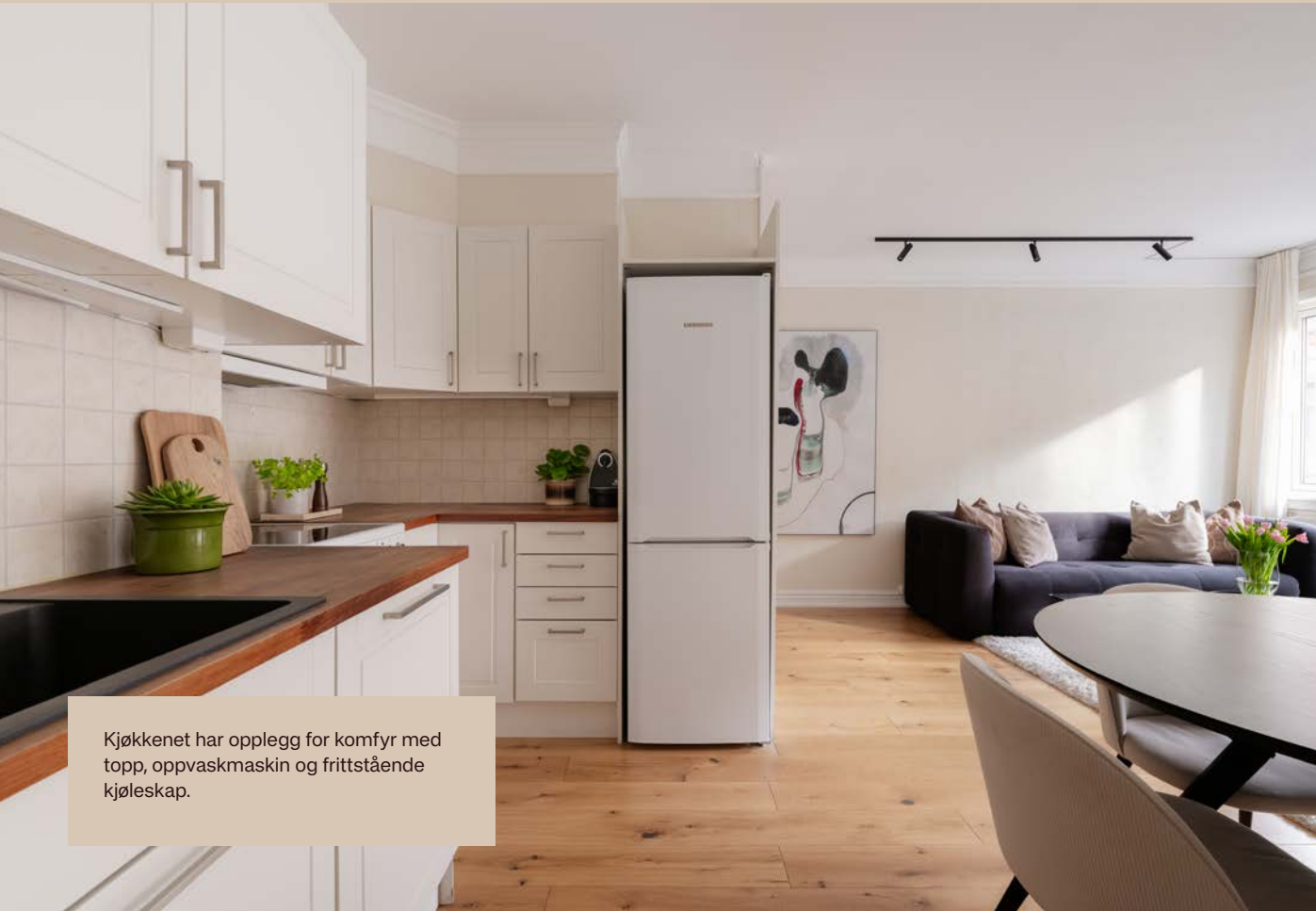




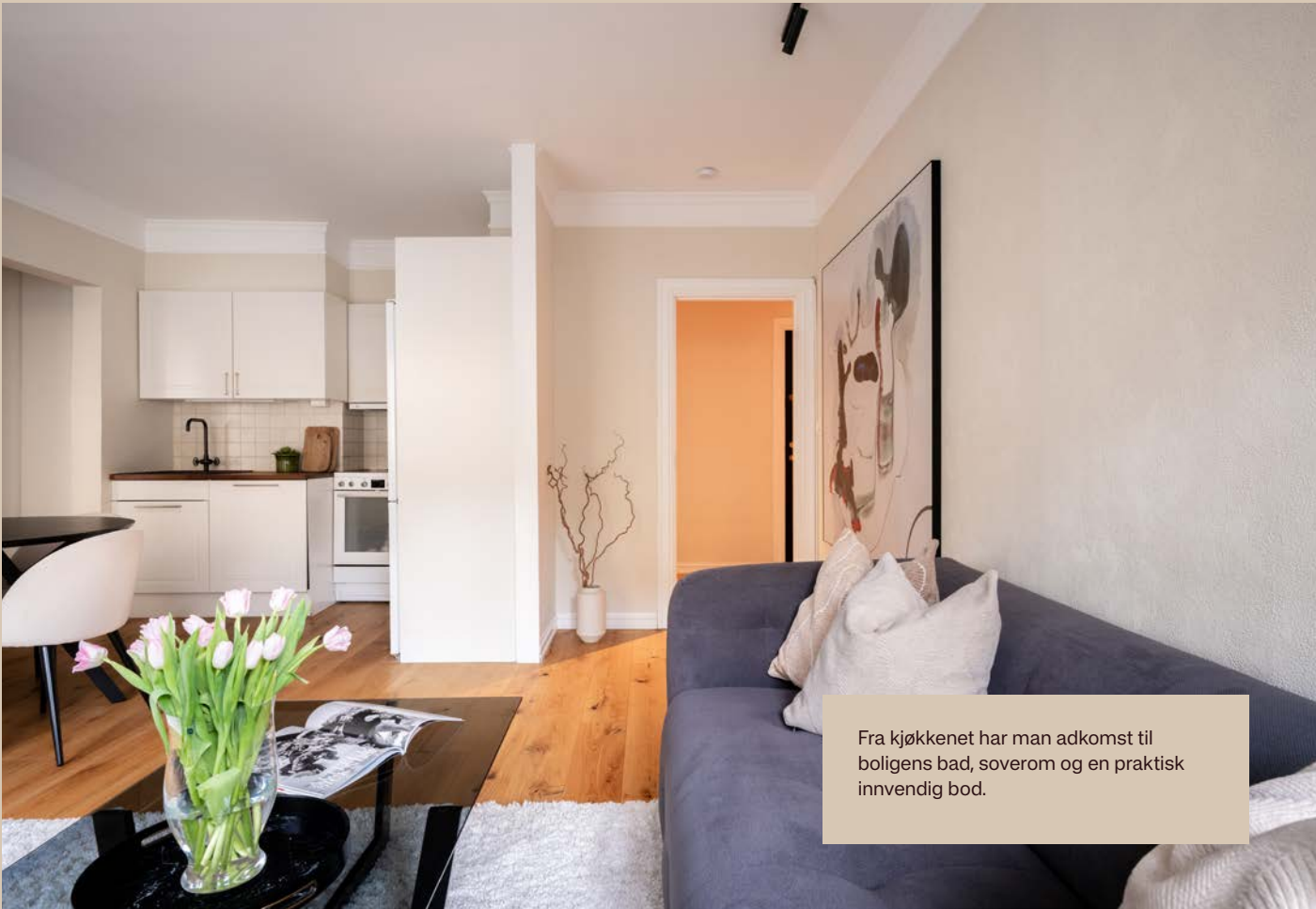
Over benkeplaten er det lagt fliser, og belysning er løst med en integrert LED-lyslist under overskapene.



Radiatorer sørger for jevn og behagelig oppvarming.



Kjøkkenet har opplegg for komfyr med topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.



Fra kjøkkenet har man adkomst til boligens bad, soverom og en praktisk innvendig bod.



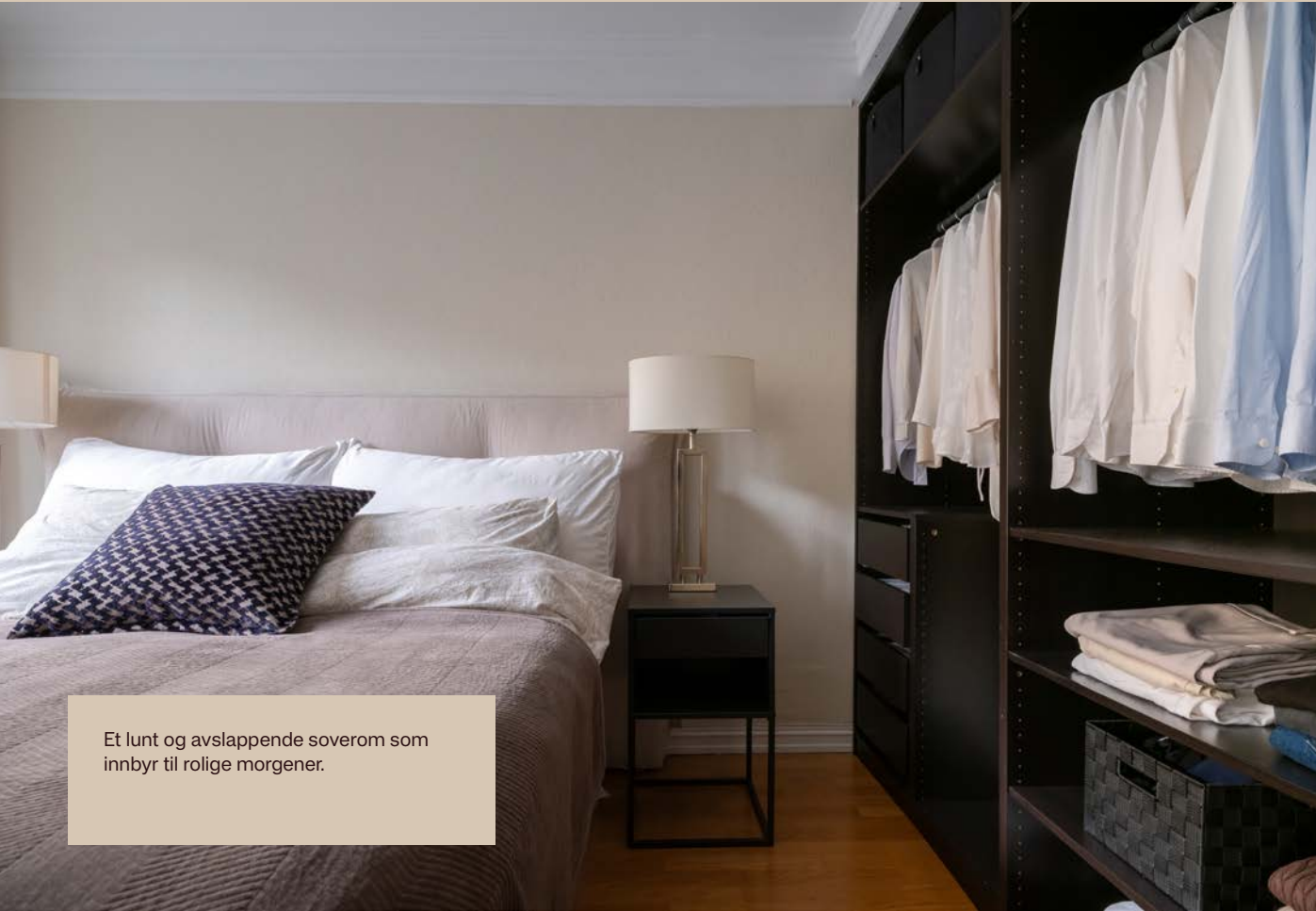
Badet fremstår som et praktisk og funksjonelt rom med flislagte overflater både på gulv og vegger.



Ifølge eier ble badet flislagt i 2005. Gulvet har termostattyrtte varmekabler som gir god komfort gjennom hele året.



Soverommet er romslig og godt utnyttet, med en praktisk garderobeløsning



Et lunt og avslappende soverom som innbyr til rolige morgener.



Ved inngangen møtes du av en praktisk entré hvor sikringsskapet er plassert



Det er heis i bygget for enkel og tilgjengelig adkomst til leiligheten.



Beboerne kan også glæde sig over en hyggelig og trivelig baggård. Perfekt på varmere dage!



Aksjelaget består av 25 leiligheter.



Waldemar Thranes gate 8 ligger svært sentralt til i et populært og ettertraktet boligområde på St. Hanshaugen.

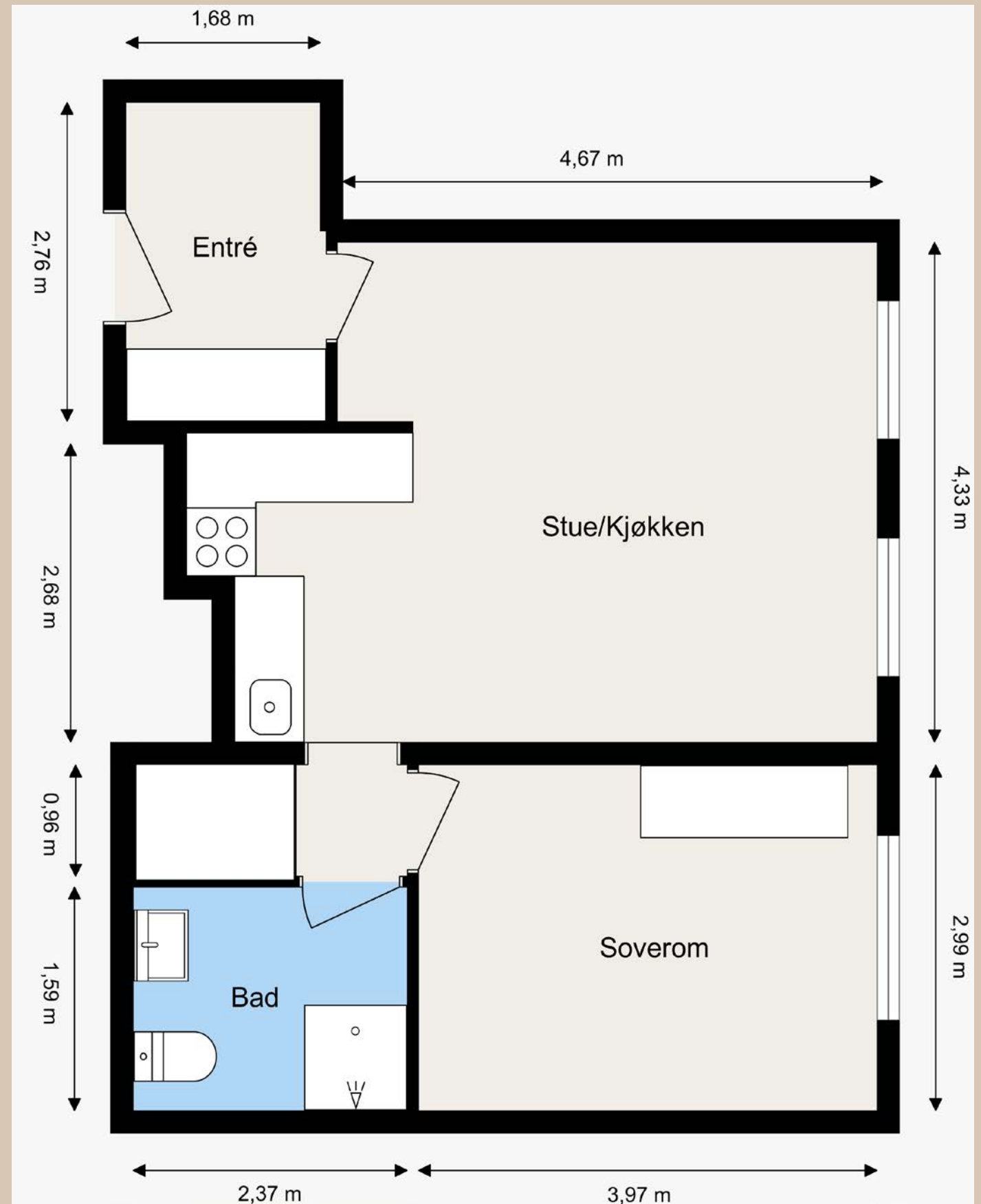


Rett utenfor døren finner du et stort utvalg av kaféer, bakerier, restauranter og spesialbutikker.



Flere buss- og trikkelinjer går like i nærheten, blant annet fra Ullevålsveien, Waldemar Thranes gate og Stensgata.

Plantegning



WALDEMAR THRANES GATE 8

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 750 000,00 (Prisantydning)

160 138,61 (Andel av fellesgjeld)

4 910 138,61 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger 13 500,00 (Boligkjøperforsikring*
(valgfritt))

10 043,00 (Eierskifte-/transportgebyr)

4 150,00 (Pantenoterings-/urådighetsgebyr)

14 193,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

27 693,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 924 331,61 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 937 831,61 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 937 831,61

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 859,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader pr.

Månedlig intervall: 6 859,05,-

Herav:

Brensel 1 138,00

Lån nr: 9820781760; IN lån 2 - Akonto renter 972,48

Lån nr: 9820781760; IN lån 2 - Akonto avdrag 232,56

Bredbånd 314,00

Felleskostnader 3 952,00

Kabel-tv 250,00

Oppvarming (sentralfyring) og varmt tappevann er inkludert. Årlig avregning. Måleravlesning på radiatorene som legges til grunn ved avregning. Tappevannet legges til grunn at 1/3 av eiendommens energiforbruk tilordnes varmt vann, og dette fordeles etter areal. Avlesning og avregning foretas av Brunata AS. Restaurantlokalet er ikke tilknyttet fellesanlegget for varme og varmt vann.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 8 % fra 01.01.2026. Med denne økningen vil boligselskapet kunne dekke budsjetterte kostnader for 2026 og sikre en god likviditet for tiden som kommer.

Bakgrunnen for økning av felleskostnader er sammensatt, hovedpunktene er som følger:

- Det er forventet at også 2026 blir et krevende år økonomisk og det legges til grunn en forventet økning i KPI på ca 3 % i budsjettet. Dette påvirker kostnader til blant annet vaktmester, renhold, internett, driftsmaterialer og generelle driftskostnader.
- I budsjettforslaget til Oslo Kommune er det foreslått at kommunale avgifter økes. Vann- og avløpsavgifter er foreslått økt med 4,3 % og renovasjonsavgiften med 6 %.
- Boligsameiets forsikringspremie har en årlig justering som er forventet å gi en økt kostnad på ca 12 %.
- Det er i 2026 tatt høyde for utskifting av enkelte vinduer og VVS vedlikehold.
- TV-avtale er avsluttet så dette faktureres ikke over felleskostnader fra 01.01.2026.

Planer i aksjelaget:

Det er planer om gradvis oppgradering av

soilrørsystemer i kjelleren i følge styret.

Svar fra styret 03.12.25: "Vi er i gang. Planen er gradvis,

over kanskje to år, å få skiftet flere rør/div forebyggende

rørarbeid uten å måtte ta opp lån for dette/øke

felleskostnader. Når vi nå snart, som varslet, øker

felleskostnadene med 8% håper vi det holder for 2026,

men før denne økningen har det gått flere år siden sist,

så kan ikke love at det må ytterligere økning til, men vi

forventer ikke det."

I løpet av noen år vil også fasade mot bakgård

oppgraderes, og det vil da bli tatt opp lån som kan

medføre en økning i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 160 139 pr. 17.10.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207817600

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,64%

Restsaldo: 3 384 586,70

Innfrielsesdato: 30.08.2049

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om

renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags

dato.

Sikringsordning

Aksjelaget er ikke med i en sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd (Global Connect) og

kabel-tv er inkludert i felleskostnadene (grunnpakke).

TV-pakke er avsluttet og blir ikke fakturert fra og med

01.01.2026.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 31 182 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Info om formuesverdi: Ingen formuesverdi funnet.

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 prosentandel av denne

boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se

Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Waldemar Thranes gate 8 ligger svært sentralt til i et

populært og ettertraktet boligområde på St.

Hanshaugen. En av Oslos mest levende og sjarmerende

bydeler. Her kombineres den urbane storbyfølelsen med

grønne omgivelser, historisk sjel og et rikt nærmiljø som

gir høy livskvalitet for både unge og etablerte.

Rett utenfor døren finner du et stort utvalg av kaféer,

bakerier, restauranter og spesialbutikker. Noen få

minutters gange unna ligger populære steder som Java,

Åpent Bakeri, Smalhans, St. Lars og Colonialen, samt

flere matbutikker og delikatesseforretninger. Bydelen har

også flere apotek, vinmonopol og gode helsetjenester i

umiddelbar nærhet.

For den handleglade er det kort vei til handlegatene på

Grünerløkka, Bogstadveien, Vulkan og Sentrum. Alt innen

gang- eller sykkelavstand.

St. Hanshaugen Park ligger kun få minutters gange unna

og fungerer som en grønn lunge midt i byen - perfekt for

avslapning, piknik eller joggeturer. I tillegg er det kort vei

til Akerselva, med flotte tur- og sykkelstier som strekker

seg helt fra Maridalsvannet til Bjørvika. Ønsker du større

grøntområder, er Vigelandsparken og Sognsvann lett

tilgjengelige med kollektivtransport eller sykkel.

Adressen har svært gode kollektivforbindelser. Flere

buss- og trikkelinjer går like i nærheten, blant annet fra

Ullevålsveien, Waldemar Thranes gate og Stensgata –

med hyppige avganger som tar deg til sentrum på 5–10

minutter. Tog- og T-banetilgang finner du ved

Nationaltheatret, Stortinget og Majorstuen. For syklist

og gående er det et trygt og tilgjengelig veinett, og det

finnes bysykkelstasjoner i området.

Det finnes flere barnehager og skoler i gangavstand,

både private og offentlige. For studenter og ansatte ved

universitetene er det kort vei til Universitetet i Oslo

(Blindern), OsloMet, Handelshøyskolen BI, samt flere

høyskoler og institutter.

St. Hanshaugen er kjent for sitt trygge, trivelige bomiljø

og mangfoldige beboersammensetning. Her bor

studenter, barnefamilier, unge voksne og eldre side om

side.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med

beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet,

også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser

reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner,

St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene –

innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr

6.200 per år

- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år

- Elbiler: kr 2.090 per år

- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert

informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å

klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt

startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved

fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 614.6 m²

Areal hentet fra seeiendom.no. Arealene er ikke

kontrollmålt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:

- Ferdigattest vedrørende våningshus datert 25.august

1961

- Ferdigattest vedrørende endring/reparasjon av

bygningstekniske installasjoner, 20 våtrom datert 2.juni

2005

- Ferdigattest vedrørende bruksendring blokk datert

24.november 2021(godkjente tegninger plan 2. etasje)

- Ferdigattest vedrørende fasadeendring blokk blokk

datert 18.juni 2024 (Fasade mot bakgård)

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er et mindre avvik fra de byggemeldte tegningene når det gjelder bruksendringen i 2. etasje. Veggen i entréen er utformet noe annerledes i dag enn det som fremgår av de opprinnelige tegningene.

Ved badet er det i dag etablert en bod, mens de byggemeldte tegningene viser en annen løsning med mellomgang før badet. Avvik fra godkjente tegninger er søknadspliktige, og kjøper overtar risiko og ansvar for dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 18.06.2024.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og har følgende romfordeling: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod som er målt til ca 0,8 m².

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m² Kjellerbod er målt til ca 0,8 m².

2. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, bad

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Standard

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og fremstår som en gjennomtenkt og funksjonell bolig med moderne løsninger og tidløse materialvalg. Ved inngangen møtes du av en praktisk entré hvor sikringsskapet er plassert hvor det er utstyrt med automatsikringer. Herfra ledes du videre inn i de øvrige rommene, som alle har en

behagelig atmosfære og naturlig ventilasjon med avtrekk via ventiler.

Stue og kjøkken ligger i en åpen og lys del av leiligheten, hvor gulvene er belagt med 3-stavs parkett som gir et varmt og harmonisk preg. Kjøkkenet ble ifølge eier oppgradert i 2018 og består av en moderne innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Over benkeplaten er det lagt fliser, og belysning er løst med en integrert LED-lyslist under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for komfyr med topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Ventilasjonen ivaretas av en kjøkkenventilator med kullfilter plassert over stekesonen.

Stekeovnen har en komfyrvakt som ikke fungerer som den skal. Dette medfører at ovnen kan slå seg av etter noen timers bruk og må tilbakestilles ved å koble av og på strømmen. Kjøper må påregne utbedring eller utskifting.

Badet fremstår som et praktisk og funksjonelt rom med flislagte overflater både på gulv og vegger. Ifølge eier ble badet flislagt i 2005. Gulvet har termostatstyrte varmekabler som gir god komfort gjennom hele året. Rommet ventileres via en naturlig avtrekksventil i himlingen. Badet er innredet med servantskap med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap med lysarmatur. Det er opplegg for vaskemaskin, og dusjsonen består av dusjkabinett med sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Toalettet er gulvmontert.

Soverommet er romslig og godt utnyttet, med en praktisk garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Radiatorer sørger for jevn og behagelig oppvarming. Vinduer med trerammer og isolerglass fra 2019 bidrar til gode lysforhold og god energieffektivitet. Entrédøren er brann- og lydklassifisert (B30/Db35) og har malt innside, noe som understreker boligens gode sikkerhets- og

kvalitetsstandard.

Leiligheten har rør-i-rør-system og synlige avløpsrør i plast, samt vannførende rør i plast og kobber. Rørstokken er samlet i fordelerskap på badet, noe som gir god tilgjengelighet ved eventuelle behov for vedlikehold.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 0,8 m², som gir praktisk lagringsplass til det man ikke ønsker å ha i leiligheten til daglig.

Alt i alt fremstår boligen som et velholdt og innbydende hjem med moderne fasiliteter, gode materialvalg og en gjennomført planløsning.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

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

- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger for kobber. Vannskap er ikke inspisert da det mangler nøkler.

- Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- Ventilasjon bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
- Overflater gulv bad: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)
- Overflater vegger og himling bad: Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Kjøleskap medfølger ikke handelen.

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

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens

tilstand

Takstmann: Taksator AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

- Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 - Svar Ja
 - Beskrivelse I november 2022 var det en lekkasje fra baderomstaket. Kilden til lekkasjen var fra bygningen, og den berørte tre leiligheter. Dette var dekket av bygningsforsikringen, hvor de sendte Recover AS for å inspisere og fikse problemet. Recover AS fant kilden til problemet og fikset det. Deretter fjernet de deler av baderomstaket og veggen fra hovedsiden og byttet disse. Faglært arbeid utført av Recover AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.
 - 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Installerte en ny håndvask på badet
- Arbeid utført av Moodys Arkitekt & Entreprenør
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 - Svar Ja
 - Beskrivelse Lekkasje på fyrrommet September 2025, bytting av rør i kjeller har blitt utført. I dialog med forsikringsselskap og vil dekke kostander for dette i sin helhet.

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Svar Ja
- Beskrivelse Det har blitt observert rotter i bakgård.
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget

- og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja
- Beskrivelse I 2021 ble det elektriske anlegget i leiligheten kontrollert og det ble utført noe sikkerhetsarbeid. Faglært arbeid utført av Bravida. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Fasade ble rehabilitert samtidig som vinduer ble byttet i 2019-2020
- Arbeid utført av Palmgren AS
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Svar Ja
- Beskrivelse Det vil komme en økning på felleskostandene i Januar 2026 på 8% fra 3952.
- Bakgrunnen for dette er en forventet økning i KPI, kommunale avgifter forventes å økes.

Moderniseringer og påkostninger: 2024- Malt overfalter på stue, soverom og gang. Arbeid utført av Mikkel Blaker 2018- Nytt kjøkken. 2019-Nye vinduer

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer.

Bygningsdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten: Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder. Bygning oppført i 1955 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Takkonstruksjon av typisk saltak, antatt tekket med papp/folie. Fasaden er pusset og malt. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Øvrig informasjon

Adresse

Waldemar Thranes gate 8, 0171 OSLO

Gnr. 217, bnr. 465, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Siril Lavoll og Mikkel Christopher Blaker

Aksjeselskap

Wdm Thranesg 8 AS

Organisasjonsnummer: 934843355

Aksjelaget består av 25 leiligheter i følge Vibbo.

Selskapet har avtale om IN ordning. Dato for innbetaling 30.05 og 30.11. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for

felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Styrets årsrapport
Det har ikke vært gjennomført noen større vedlikeholdsprosjekter siden forrige årsmøte. Fyringsanlegget har fungert godt etter oppgraderingen forrige sesong. Videosnutter der ingeniøren som hadde ansvar for utbedringsprosjektet forklarer hvordan anlegget fungerer er lastet opp i «Styrerommet» så de er trygt lagret. Vi søkte om ENOVA prosjektmidler mtp å få utredet mulighet for å få til en felles varmepumpeløsning knyttet til fyringsanlegget for renere, rimeligere oppvarming, men vi kom ikke med i dette prosjektet i denne omgang.

Fortløpende vedlikehold/reparasjoner/utskiftings av lamper, kabelkasser, heis, rørleggerarbeid er utført.

Vi har skiftet forsikringsselskap fra Tryg til Gjensidige etter å ha vurdert tilbud fra sistnevnte som gunstigere.

Proessen med å få ordnet med ferdigattest fra Plan & bygningsetaten for balkongene på husets bakside (etter at firmaet som oppførte balkongene ble slått konkurs) er i havn.

Styret har nylig kjøpt inn nøkler som beboere kan kjøpe direkte fra styret.

Vi mener det bør foretas en ny vurdering av behov for

rehabilitering av gårdens bakvegg i løpet av høsten. Denne siden av bygget er ikke reparert/malt på ca 30 år nå. Avhengig av behov, kan dette altså komme til å bli et prosjekt for 2026-27.

Det er god overensstemmelse mellom budsjettet og årsregnskapet for 2024.

Planer i aksjelaget:
Det er planer om gradvis oppgradering av soilrørssystemer i kjelleren i følge styret.
Svar fra styret 03.12.25: "Vi er i gang. Planen er gradvis, over kanskje to år, å få skiftet flere rør/div forebyggende rørarbeid uten å måtte ta opp lån for dette/øke felleskostnader. Når vi nå snart, som varslet, øker felleskostnadene med 8% håper vi det holder for 2026, men før denne økningen har det gått flere år siden sist, så kan ikke love at det må ytterligere økning til, men vi forventer ikke det."

I løpet av noen år vil også fasade mot bakgård oppgraderes, og det vil da bli tatt opp lån som kan medføre en økning i felleskostnader.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Aksjeselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 93332501

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av aksjelagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for år 2024 var på kr. 173 167,-. Budsjettet for år 2025 er kr. 120 568,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgave.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Oppvarming via radiatorer.
- Gulvvarme (kabler) på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 2 535 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Bebyggelse og anlegg (nåværende)
Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående byggesaker:
Waldemar Thranes gate 10 A - bruksendring av loft til nye boenheter og fasadeendringer (Se sak 202455743)
Saksnummer 202508363
Status: Saken er avsluttet

Waldemar Thranes gate 4 - loftsutbygging (rammetillatelse)
Saksnummer 202507625
Søknaden omfatter bruksendring av loft til 5 leiligheter. Videre omfatter søknaden fasadeendringer i form av 12 arker og 12 takvinduer mot gate, samt 5 takoppbygg, 19 takvinduer, og private takterrasser mot bakgård. Trapp forlenges opp til loftsplan for å sikre tilfredsstillende rømningsforhold.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

18.07.1893 - Dokumentnr: 900137 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:217 Bnr:81

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.

Utleie

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

I vedtektene til aksjelaget: "Aksjonær kan fritt overlate bruken av boligen eller næringslokalet til tredjemann. Ved bruksoverlating skal det straks gis melding til styret om hvem bruken er overlatt til. Overlating av bruk av bolig må kun skje til boligformål.Ved bruksoverlating er aksjonæren fullt ut ansvarlig for at bruker overholder husordensregler og andre forpliktelser overfor selskapet. "

Konsesjon

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må

kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Tilrettelegging: kr 3000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 12 500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 15 500, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 111 950
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Tonje Heitmann Eide
 Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner
 tonje.eide@emera.no
 Tlf: 480 58 025

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
 Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
 francis.johansson-merrick@emera.no
 Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

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

Salgsoppgavedato

02.12.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
 Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
 SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

WALDEMAR THRANES GATE 8

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Vest

Oppdragsnr.

01250039

Selger 1 navn

Mikkel Christopher Blaker

Selger 2 navn

Siril Lavoll

Gateadresse

Waldemar Thranes gate 8

Poststed

OSLO

Postnr

0171

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Mikkel Christopher Blaker, Siril Louise Lavoll

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

92792620

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MCB, SL

1

Document reference: 01250039

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I november 2022 var det en lekkasje fra baderomstaket. Kilden til lekkasjen var fra bygningen, og den berørte tre leiligheter. Dette var dekket av bygningsforsikringen, hvor de sendte Recover AS for å inspisere og fikse problemet. Recover AS fant kilden til problemet og fikset det. Deretter fjernet de deler av baderomstaket og veggen fra hovedsiden og byttet disse. Faglært arbeid utført av Recover AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installerte en ny håndvask på badet

Arbeid utført av

Moodys Arkitekt & Entreprenør

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje på fyrrommet September 2025, bytting av rør i kjeller har blitt utført. I dialog med forsikringsselskap og vil dekke kostander for dette i sin helhet.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt observert rotter i bakgård.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2021 ble det elektriske anlegget i leiligheten kontrollert og det ble utført noe sikkerhetsarbeid. Faglært arbeid utført av Bravida. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MCB, SL

2

Document reference: 01250039

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasade ble rehabilitert samtidig som vinduer ble byttet i 2019-2020

Arbeid utført av

Palmgren AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det vil komme en økning på felleskostandene i Januar 2026 på 8% fra 3952. Bakgrunnen for dette er en forventet økning i KPI, kommunale avgifter forventes å økes.

27

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

☒ Nei☐ Ja

28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 012500039

Tilleggskommentar

Stekeovnen har en komfyrvakt som ikke fungerer som den skal. Dette medfører at ovnen kan slå seg av etter noen timers bruk og må tilbakestilles ved å koble av og på strømmen. Kjøper må påregne utbedring av komfyrvakt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Tilstandsrapport

📍 Waldemar Thranes gate 8, 0171 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 465

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 22030-25309

Referansenummer: KO4012

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Oppdragsnr.: 22030-25309

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2.etasje.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.
Oppvarming via radiatorer.

Flislagt baderom fra 2005, i følge eier.
Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Kjøkkenet er fra 2018, i følge eier.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/ topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

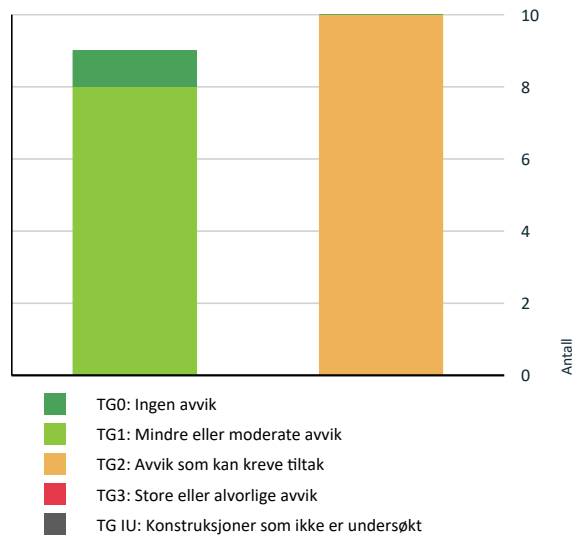
2-roms leilighet i 2.etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir

Sammendrag av boligens tilstand

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

2-roms leilighet i 2.etasje:

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE:



Byggeår
1955

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren har malt innside.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Noe bruksslitasje er også registrert.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1955 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Takkonstruksjon av typisk saltak, antatt tekket med papp/folie.



Tilstandsrapport

Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1955 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke 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.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett og parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flisatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og malt mur.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,55 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedwise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue 13 mm og på soverom 7 mm).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befarng.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befarngstidspunkt.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon.
Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmes uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

Innvendige dører

Profilerte, folierte og malte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2005, i følge eier.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.



Tilstandsrapport

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år. Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingen tar høyde for dette. Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid. Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer). Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.



Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 15 mm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn dagens krav.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fallforholdene i dusjsonen avviker fra dagens anbefalinger, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring. Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Det er registrert manglende bruk av mansjetter som gir potensiell fare for vanninntrenging i våtsonen (ved vask). Dette utgjør en risiko for fukt- og vannskader på tilstøtende bygningskonstruksjoner, spesielt ved manglende eller utilstrekkelig tetting. I tillegg er det avdekket mangelfull forsegling rundt rørgjennomføringer under vask i våtsonen.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak som bør gjennomføres inkluderer å sikre at alle rørgjennomføringer i våtsonen er korrekt forseglet med egnede tettemetoder som gir tilstrekkelig fuktbeskyttelse. Uten nødvendige utbedringer kan dette føre til vannskader på nærliggende vegg- og gulvkonstruksjoner.

Det anbefales at det fortsettes å dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandeatteri.
Gulvmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Det påpekes noe slipp i folien på innredning.
Ellers normal, forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, via eksisterende hullboring, på soverom mot våtrommets våtsone.
Det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport

Det ble i tillegg, rutinemessig, søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen på tilgjengelige steder, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Kjøkkenet er fra 2018, i følge eier.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/ topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det er ikke montert komfyrvakt iht krav.

Kjøkkenet viser noe bruksslitasje på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter.
Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov. Vedlikehold kan ikke utelukkes. Det er også registrert at skuff subber, og trenger justering.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger for kobber.

Vannskap er ikke inspisert da det mangler nøkler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet brukstid:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Skap:

Nøkkel bør foreligge slik at inspeksjon og vedlikehold kan gjennomføres.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarng.

TG 2 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer.
Hovedsikring på 32 A og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Montering av takbelysning og bytte av stikkontakter og kabling.
Lagt kabel og lagt kanal
Lagt kabel, kanal, montert 2 lamper og en dimmer
Montert spotskinner, lys og kastet søppel"
- Datert 04.01.2024

Øvrig anlegg er ikke fremvist.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EI-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
3.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
4.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

5.

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
6.

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7.

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja Det er kun fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EI-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1.

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

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

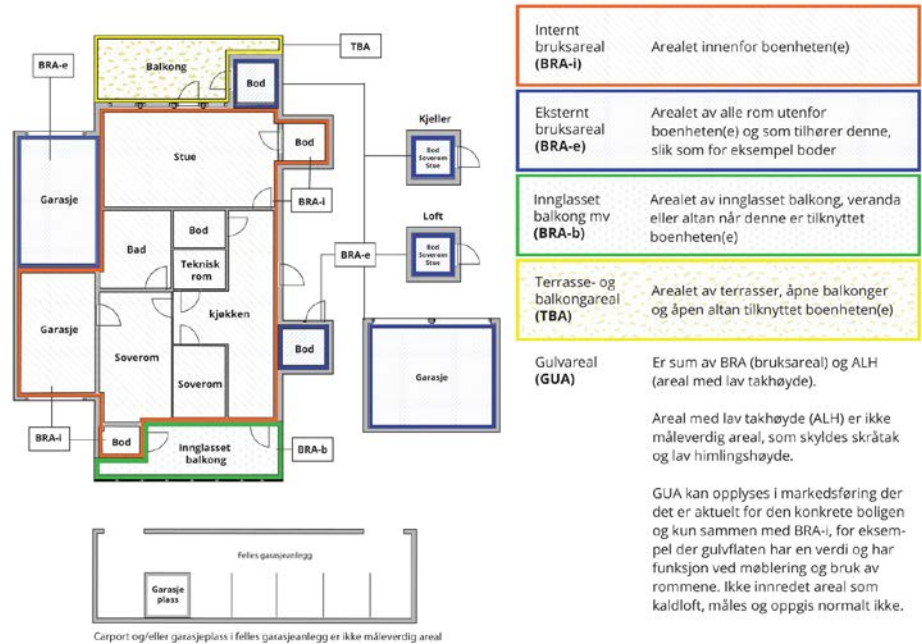
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 2.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	47			47	
Kjeller (bod)		1		1	
SUM	47	1			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 0,8 m².

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstillende ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2024- Malt overfalter på stue, soverom og gang. Arbeid utført av Mikkel Blaker
2018- Nytt kjøkken.
2019-Nye vinduer

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 2.etasje:	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Siril Lavoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	465		0	614.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Waldemar Thranes gate 8

Hjemmelshaver
As Wdm Thranesgt 8

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Waldemar Thranes gate 8 ligger i et populært, og svært sentralt område på St. Hanshaugen, med kort vei til alle nødvendige fasiliteter. Området er kjent for flott arkitektur, rolige gater, og nærhet til Oslo sentrum, som ligger kun en kort spasertur unna.

Du finner flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet, blant annet Rema 1000, Kiwi og Coop, noe som gjør hverdagsinnkjøpene enkle og praktiske. Ila senter og Kiellands hus med et større utvalg av servicetilbud er i direkte nærhet.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder. Bygning oppført i 1955 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Takkonstruksjon av typisk saltak, antatt tekket med papp/folie. Fasaden er pusset og malt. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRISISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

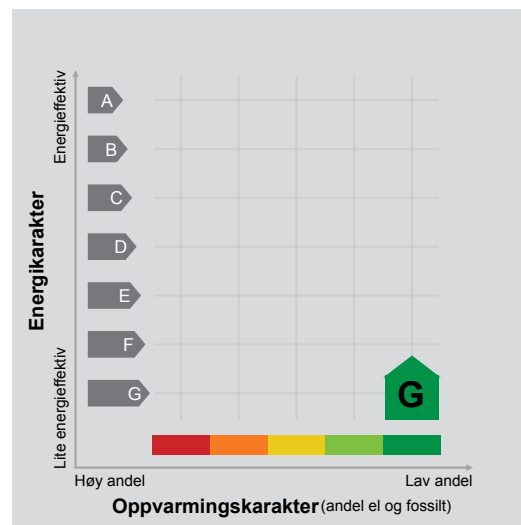
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO4012>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Waldemar Thranes gate 8
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	465
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80534663
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-82877
Dato	20.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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



VEDTEKTER
FOR
AS WDM. THRANESGT. 8

Org. nr. 934 843 355

Sist endret i generalforsamling 29. mai 2017

§ 1 Formål

AS Wdm. Thranesgt. 8 er et selskap med hovedformål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig eller eget næringslokale i selskapets eiendom Wdm. Thranesgt. 8, gnr.217, bnr. 465 i Oslo.

§ 2 Aksjekapitalen

Aksjekapitalen er på kr. 156.000 fordelt på 780 aksjer á kr. 200, fullt innbetalt og lydende på navn.

Til hver aksje, med unntak for aksje nr. 25, er det knyttet en andelsobligasjon/lån med det beløp som fremgår av § 6. Andelsobligasjonen/lånet er ikke rentebærende og kan ikke sies opp av aksjonæren. Ved overdragelse av aksje overdras samtidig andelsobligasjonen/lånet. Det kan ikke overdras på annen måte.

§ 3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Oslo.

§ 4 Bruksrett til bolig eller næringslokale

Hver aksjonær eier 20, 30 eller 60 aksjer i selskapet. Hver aksjonær har et aksjenummer, til hvilket det er knyttet eksklusiv rett til bruk av en bestemt bolig eller næringslokale (kontor, butikk og restaurant), slik det fremgår av § 6.

§ 5 Overdragelse og erverv av aksje

De øvrige aksjonærene har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av aksjer i selskapet. Overdragelse av aksjer innebærer samtidig en overdragelse av den tilhørende andelsobligasjonen.



Salg eller annen overdragelse av aksjer kan ikke finne sted med mindre styret på forhånd har gitt skriftlig samtykke. Samtykke kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

Ved overdragelse av aksjer (aksjenummer) opphører leieforholdet med overdragende aksjonær og det inngås ny leiekontrakt mellom selskapet og den nye aksjonæren.

§ 6 Boretten og overlating av bruk

Aksjonær har eksklusiv rett til å bruke en bestemt bolig eller næringslokale i selskapets eiendom. Det inngås leiekontrakt mellom selskapet og den enkelte aksjonær. Leiekontrakten kan av selskapet bare sies opp dersom aksjonær vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet. Tilknytningen mellom aksje og bolig/næringslokale fremgår slik :

Aksjenr.	Aksjer	Innskudd	Leieobjekt		Areal m2	Faktor	Korrigert areal	Etg.	Teller brøk
1	60	33 202	Butikk		111	2,25	249,75	1	24975
2	60	34 557	Restaurant		230	2,25	517,5	1	51750
3	30	22 191	Leil 4		48	1,75	84	2	8400
4	30	26 765	Kont.		48,5	1,75	84,88	2	8488
5	30	31 847	Leil 5	H0304	68	1	68	3	6800
6	30	30 153	Leil 7	H0302	47	1	47	3	4700
7	30	21 847	Leil.8	H0301	68	1	68	3	6800
8	30	25 072	Leil.9	H0404	68	1	68	4	6800
9	30	25 072	Leil.10	H0403	47	1	47	4	4700
10	30	25 072	Leil.11	H0402	47	1	47	4	4700
11	30	31 847	Leil.12	HO401	68	1	68	4	6800
12	30	25 072	Leil.13	HO504	68	1	68	5	6800
13	30	25 072	Leil.14	HO503	47	1	47	5	4700
14	30	25 072	Leil.15	HO502	47	1	47	5	4700
15	30	31 847	Leil.16	HO501	68	1	68	5	6800
16	30	31 847	Leil.20	HO601	68	1	68	6	6800
17	30	25 072	Leil.18	HO603	47	1	47	6	4700
18	30	25 072	Leil.19	HO602	47	1	47	6	4700
19	30	31 847	Leil.17	HO604	68	1	68	6	6800
20	30	28 459	Leil.21	HO702	40	1	40	7	4000
21	30	38 623	Leil.22	HO701	60	1	60	7	6000
22	20	31 020	Leil.23	HO202	51	1,75	89,25	2	8925
23	20	29 358	Leil.24	HO201	55	1,75	96,25	2	9625
24	20	29 912	Leil.25	HO203	52	1,75	91	2	9100
25	30	-	Leil.6	H0303	48	1	47	3	4800
	780				1616,5				223363

Aksjonær kan fritt overlate bruken av boligen eller næringslokalet til tredjemann. Ved bruksoverlating skal det straks gis melding til styret om hvem bruken er overlatt til. Overlating av bruk av bolig må kun skje til boligformål. I næringslokale må det ikke utøves virksomhet som er i strid med den tiltenkte bruken av lokalet. Ved bruksoverlating er aksjonæren fullt ut ansvarlig for at bruker overholder husordensregler og andre forpliktelser overfor selskapet.

§ 7 Vedlikehold av bolig og næringslokale

Aksjonæren skal holde boligen eller næringslokalet i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre aksjonærene.

Vedlikeholdsplikten omfatter nødvendig reparasjon eller utskifting av elektriske ledninger frem til og med koplingsskap, innvendige rør frem til tilknytningspunkt for felles rørledninger, alle innvendige overflater som tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, membran og elektrisk gulvvarme i baderom, sluk i baderom med avløp frem til felles avløpsstamme, inngangsdør fra felles trappeløp. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade på det som er nevnt foran. Aksjonærer med balkong mot gårdsrommet har vedlikeholdsplikten for balkongen utvendig og innvendig og innfesting i fasaden. Videre har diss aksjonærene vedlikeholdsplikten for den tofløyede balkongdøren.

§ 8 Deling av felleskostnader

Felleskostnadene fordeles etter den brøk som fremgår av § 6.

Styret fastsetter det månedlige beløp hver skal betale på grunnlag av et budsjett for hvert regnskapsår over selskapets antatte driftskostnader.

Det kan gjøres vedtak i generalforsamling om at renter og avdrag på lån, eller deler av lån, som selskapet tar opp til utbedring av bestemte boliger eller næringslokaler, bare skal betales av aksjonærene med bruksrett til disse.

§ 9 Ansvar for felleskostnader ved eierskifte

Ved eierskifte trer ny aksjonær inn i tidligere aksjonærs ansvar for ubetalte felleskostnader og eventuelt andre uoppgjorte krav selskapet måtte ha mot tidligere aksjonær.

§ 10 Skader og forsikring

Selskapets eiendom er forsikret gjennom en felles huseierforsikring. Den enkelte aksjonær tegner selv egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre i egen bolig eller næringslokale.

Oppstår det skade i en bolig eller et næringslokale som følge av svikt i felles bygningsmessige bestanddeler som aksjonæren ikke har vedlikeholdsansvaret for (jfr. § 7), skal selskapet betale egenandelen dersom skaden dekkes av selskapets forsikring. Har skaden ikke forsikringsdekning skal selskapet dekke utbedringskostnadene i sin helhet.

Ved skade i en bolig som skyldes svikt i bygningsdeler som aksjonæren har vedlikeholds- eller fornyelsesplikt for, eller skade forårsaket av aksjonærens husholdningsapparater og lignende, skal egenandelen betales av aksjonæren. Det samme gjelder utbedringskostnader for slike skader som ikke dekkes av forsikringen.

§ 11 Styre

Selskapets styre består av tre medlemmer, som må være aksjonærer. Styret velges av generalforsamlingen med en funksjonstid på ett år.

Selskapet forpliktes ved underskrift av styrets leder sammen med et av de øvrige styremedlemmer.

Styret har enhver myndighet som ikke etter lov eller vedtektene er tillagt generalforsamlingen. Dog kan styret ikke uten bemyndigelse fra generalforsamlingen, rive ned, selge eller bygge om selskapets eiendom. Styret ansetter forretningsfører.

§ 12 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år før utgangen av mai måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av aksjekapitalen skriftlig krever det og oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkalling så vel til ordinær som ekstraordinær generalforsamling, skjer skriftlig med åtte dagers varsel til de i aksjeboken oppførte aksjonærer. Innkallelsen skal angi de saker som foreligger til behandling.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Vedtak treffes ved alminnelig flertall, hvor ikke annen bestemmelse er truffet i vedtekter. Ved likt stemmetall avgjøres valg ved loddtrekning. I andre saker er formannens stemme avgjørende.

En aksjonær kan møte ved fullmektig. Denne må ha skriftlig fullmakt. Generalforsamlingen åpnes av styrets formann eller person utpekt av styret, og møteleder velges. Over forhandlingene føres protokoll, som underskrives av møteleder og en annen utpekt møtedeltaker.

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

- a) Årsmelding.
- b) Regnskap.
- c) Spørsmål om anvendelse av overskudd og dekning av tap.
- d) Valg av styremedlemmer, herunder styreformann, samt to varamenn for et år og fastsettelse av disses godtgjørelse.
- e) Valg av revisor og bestemmelse av hans honorar.
- f) Øvrige meldte saker.

På ekstraordinær generalforsamling kan kun behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

Wdm.thrane-vedtekter

HUSORDENSREGLER

For

Waldemar Thranes gate 8 AS

Vedtatt av styret, august 2017

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom eller fellesbalkonger. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Det er tillatt å oppbevare sykler i bakgården.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

Alle beboere bør være oppmerksomme på og hjelpe til med å holde sluk på fellesbalkongene holdes frie for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende.

§ 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er forbudt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong,

papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Gassbeholdere kan ikke oppbevares i kjellerboden.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

HUSORDENSREGLER

For

Waldemar Thranes gate 8 AS

Vedtatt av styret, august 2017

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom eller fellesbalkonger. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Det er tillatt å oppbevare sykler i bakgården.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

Alle beboere bør være oppmerksomme på og hjelpe til med å holde sluk på fellesbalkongene holdes frie for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende.

§ 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er forbudt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong,

papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Gassbeholdere kan ikke oppbevares i kjellerboden.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7756

AS WDM THRANESGT 8

Velkommen til årsmøte i AS WDM THRANESGT 8

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 12:00 og lukker 8. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7756>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utbedre bakgård
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS WDM THRANESGT 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tea Linge fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingeborg Bjertnes og Helene Brygmann er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- Vedlegg**
- 1. Årsregnskap 2024.pdf
 - 2. 7756 AS Wdm Thranesgt 8.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 6

Utbedre bakgård

Forslag fremmet av:
Askild Haagensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

"Shine" opp bakgården slik at det er hyggeligere å ta den i bruk.

Styrets innstilling

Styret er helt enige i at bakgården trenger maling, opprydning og utskifting av møbler, og vi ser gjerne på hva det vil koste å få fjernet huskestativet. Mht til platting, tenker vi det vil bli for dyrt å jevne ut takpapp-området slik at det blir flatt, og denne delen av bakgården ligger dessuten mye av dagen i skygge, Heller enn å få bygget et skur til sykler, er det kanskje tilstrekkelig og rimeligere å få montert et sykkelstativ. Det er ellers kanskje ikke så mange som vil benytte bakgården til sykkelparkering ettersom den dessverre har upraktisk utgang fra 2. etasje. I skrivende stund har vi ennå ikke avholdt årets dugnad og håper vi rekker å få malt gjerdet denne ettermiddagen (29. april). En beboer som skal flytte har donert pent brukte hagemøbler som blir båret ut i løpet av påsken. Disse kan oljes på dugnaden og kan vare et par år. På dugnaden kan vi også kaste de møblene som er utlevd og skakke. Styret anbefaler å stemme nei til forslaget, ikke fordi vi er grunnleggende negative til det som foreslås, men for ikke å binde oss til utbedringer vi foreløpig ikke vet prisen på. Med unntak av fjerning av

huskestativ og montering av sykkelstativ, tenker vi det som på det nåværende tidspunkt bør gjøres, kan skje på dugnaden.

Forslag til vedtak
Forslag til utbedringer:

- Male tregjerde og mur (dugnad)
- Fjerne huskestativ og møblene som ligger rundt omrking
- Kjøpe solide bord og benker i én stil som kan stå året rundt
- Sjekke ut muligheten for å legge platting og lage sykkelstur

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thyra Kolltveit

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eric Johannes Caspari
- Helene Brygmann

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kathrine Holteberg

Styrets årsrapport

Det har ikke vært gjennomført noen større vedlikeholdsprosjekter siden forrige årsmøte. Fyringsanlegget har fungert godt etter oppgraderingen forrige sesong. Videosnutter der ingeniøren som hadde ansvar for utbedringsprosjektet forklarer hvordan anlegget fungerer er lastet opp i «Styrerommet» så de er trygt lagret. Vi søkte om ENOVA prosjektmidler mtp å få utredet mulighet for å få til en felles varmepumpeløsning knyttet til fyringsanlegget for renere, rimeligere oppvarming, men vi kom ikke med i dette prosjektet i denne omgang.

Fortløpende vedlikehold/reparasjoner/utskiftinger av lamper, kabelkasser, heis, rørleggerarbeid er utført.

Vi har skiftet forsikringsselskap fra Tryg til Gjensidige etter å ha vurdert tilbud fra sistnevnte som gunstigere.

Prosessten med å få ordnet med ferdigattest fra Plan & bygningsetaten for balkongene på husets bakside (etter at firmaet som oppførte balkongene ble slått konkurs) er i havn.

Styret har nylig kjøpt inn nøkler som beboere kan kjøpe direkte fra styret.

Vi mener det bør foretas en ny vurdering av behov for rehabilitering av gårdens bakvegg i løpet av høsten. Denne siden av bygget er ikke reparert/malt på ca 30 år nå. Avhengig av behov, kan dette altså komme til å bli et prosjekt for 2026-27.

Det er god overensstemmelse mellom budsjettet og årsregnskapet for 2024.

AS WDM THRANESGT 8
ORG.NR. 934 843 355, KUNDENR. 7756

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		368 522	372 240	371 568	371 568
Innkrevde felleskostnader	2	1 365 364	1 345 712	1 335 432	1 336 000
Andre inntekter	3	8 380	510 993	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 742 266	2 228 945	1 707 000	1 707 568

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-14 262	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 604	-18 975	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-92 045	-87 535	-92 360	-97 000
Konsulenthonorar	7	-24 668	-15 750	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-169 947	-390 735	-261 000	-173 000
Forsikringer		-213 050	-195 157	-205 000	-246 000
Kommunale avgifter	9	-330 015	-225 049	-265 313	-304 000
Energi/fyring		-32 980	-501 719	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 301	-212 987	-214 000	-223 000
Andre driftskostnader	10	-122 380	-135 596	-148 000	-129 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 316 533	-1 874 783	-1 349 953	-1 337 000

DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT	425 733	354 162	357 047	370 568
Innbetalt andel fellesgjeld	0	141 046	0	0
DRIFTSRESULTAT	425 733	495 208	357 047	370 568

FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 986	6 766	0	0
Finanskostnader	12	-256 552	-235 577	-253 000	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-252 566	-228 811	-253 000	-250 000

ÅRSRESULTAT	173 167	266 397	104 047	120 568
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:				
Til annen egenkapital	173 167	266 397		

AS WDM THRANESGT 8
ORG.NR. 934 843 355, KUNDENR. 7756

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 411 938	1 426 200
Tomt		40 800	40 800
SUM ANLEGGSMIDLER		1 452 738	1 467 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	520
Energiavregning	20	74 441	15 833
Forskuddsbetalte kostnader		147 549	348 662
Andre kortsiktige fordringer	14	16 402	245
Driftskonto OBOS-banken		633 920	453 879
Sparekonto OBOS-banken		3 891	3 756
SUM OMLØPSMIDLER		876 239	822 895
SUM EIENDELER		2 328 977	2 289 895
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	156 000	156 000
Udekket tap	17	-2 206 319	-2 379 486
SUM EGENKAPITAL		-2 050 319	-2 223 486
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 604 674	3 716 669
Borettsinnskudd	19	691 152	691 152
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 295 826	4 407 821
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 444	27 030
Leverandørgjeld		29 203	45 493
Påløpte renter		1 376	22 840
Påløpte avdrag		0	10 197
Annen kortsiktig gjeld	21	17 447	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		83 470	105 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 328 977	2 289 895
Pantstillelse	22	5 191 152	9 941 152
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i AS Wdm Thranesgt 8

Thyra Kolltveit/s/ Ingeborg Rødseth Bjertnes/s/ Helene Brygmann/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	734 136
Felleskostnader lokale	452 784
Kabel-TV	66 000
Bredbånd	82 896
Eiendomsskatt	29 548
Kapitalkostnader IN-lån 1	73 179
Kapitalkostnader IN-lån 2	305 314
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	-12 800
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 829
Overført til kapitalkostnader	-368 522
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 365 364

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering, plan- og bygningsetaten, adm.kostnad balkonger	8 380
SUM ANDRE INNTEKTER	8 380

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 604.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 668
SUM KONSULENTHONORAR	-24 668

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 084
Drift/vedlikehold VVS	-63 630
Drift/vedlikehold elektro	-31 896
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 506
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-831
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-169 947

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-29 551
Vann- og avløpsavgift	-220 720
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-79 472
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-330 015

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 557
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 968
Vaktmestertjenester	-29 966
Renhold ved firmaer	-42 111
Andre fremmede tjenester	-19 414
Kontor- og datarekvisita	-599
Andre kontorkostnader	-125
Bank- og kortgebyr	-2 644
Øreavrunding	4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 380

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	135
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 832
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	19
SUM FINANSINNTEKTER	3 986

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-254 346
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 181
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-256 552

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 261 250	
Tomt utskilt	-40 800	
Avskrevet tidligere	-853 250	
Årets avskrivning	-3 672	363 528
Tilgang bad 2011	1 014 129	
Avskrevet tidligere	-630 129	
Årets avskrivninger	-3 840	380 160
Tilgang fasade 2012	750 000	
Avskrevet tidligere	-75 000	
Årets avskrivning	-6 750	

	668 250
SUM BYGNINGER	1 411 938

Arets avskrivninger	-14 262
Tomten ble kjøpt i 1953.	
Gnr.217/bnr.465	

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utfakturert utflyttere etter avregning av energi 2024	15 023
Avregningskonto IN	1 379
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 402

NOTE: 15

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er 780 på 200 kr	156 000
SUM AKSJEKAPITAL	156 000

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-2 640 197
Egenkapital fra IN tidligere år	694 584
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-260 706
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 206 319

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet. Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.24: 6,99%, løpetid 7 år		
Opprinnelig, 2017	-856 463	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	587 134	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	58 198	
Nedbetalt tidligere, IN	211 131	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.24: 6,99% , løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2019	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	358 076	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	53 797	
Nedbetalt tidligere, IN	483 453	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-3 604 674

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 604 674
------------------------------------	-------------------

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-691 152
SUM BORETTSINNSKUDD	-691 152

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-141 972
SUM INNTEKTER	-141 972

KOSTNADER

Administrasjon Brunata	14 805
Olje	136 225
Strøm	65 383
SUM KOSTNADER	216 413

SUM ENERGIAVREGNING	74 441
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Eierne til gode etter innfrielse av IN-lån	-13 025
Utflyttere til gode etter avregning av energi 2024	-4 422
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 447

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	691 152
Pantelån	3 604 674
Bregnede IN-forpliktelse	433 878
TOTALT	4 729 704

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 411 938
Tomt	40 800
TOTALT	1 452 738

Resultatanalyse 2024

As Wdm Thranesgt 8

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	368 522	371 568	3 046	1 %
Innkrevde felleskostnader	1 365 364	1 335 432	-29 932	-2 %
Andre inntekter	8 380	0	-8 380	100 %
Sum driftsinntekter	1 742 266	1 707 000	-35 266	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-11 280	-11 280	0	0 %
Styrehonorar	-80 000	-80 000	0	0 %
Avskrivninger	-14 262	0	14 262	100 %
Revisjonshonorar	-5 604	-13 000	-7 396	57 %
Forretningsførerhonorar	-92 045	-92 360	-315	0 %
Konsulenthonorar	-24 668	-10 000	14 668	-147 %
Drift og vedlikehold	-169 947	-261 000	-91 053	35 %
Forsikringer	-213 050	-205 000	8 050	-4 %
Kommunale avgifter	-330 015	-265 313	64 702	-24 %
Energi/fyring	-32 980	-50 000	-17 020	34 %
TV-anlegg/bredbånd	-220 301	-214 000	6 301	-3 %
Andre driftskostnader	-122 380	-148 000	-25 620	17 %
Sum driftskostnader	-1 316 533	-1 349 953	-33 420	2 %
Driftsresultat før in/adm.avt	425 733	357 047	-68 686	-19 %
Driftsresultat	425 733	357 047	-68 686	-19 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	3 986	0	-3 986	100 %
Finanskostnader	-256 552	-253 000	3 552	-1 %
Res. finansinnt./-kostnader	-252 566	-253 000	-434	0 %
Årsresultat	173 167	104 047	-69 120	-66 %



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS WDM THRANESGT 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS WDM THRANESGT 8.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgj en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-04 12:12:54 UTC

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillistjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: UIPZG-IVUHU-XSZ3T-ELB1E-731NN-5VJLN

Penneo Dokumentnøkkel: UIPZG-IVUHU-XSZ3T-ELB1E-731NN-5VJLN

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.25
Selskapsnummer: 7756 Selskapsnavn: AS WDM THRANESGT 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Tea Linge fra OBOS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Ingeborg Bjertnes og Helene Brygmann er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000. ☐ For ☐ Mot
Sak 6 Utbedre bakgård Forslag til utbedringer: - Male tregjerde og mur (dugnad) - Fjerne huskestativ og møblene som ligger rundt omrking - Kjøpe solide bord og benker i én stil som kan stå året rundt - Sjekke ut muligheten for å legge platting og lage sykkelstur ☐ For ☐ Mot
Sak 7 Valg av tillitsvalgte Styreleder (kun 1 skal velges) ☐ Thyra Kolltveit Styremedlem (kun 2 skal velges) ☐ Eric Johannes Caspari ☐ Helene Brygmann Varamedlem (kun 1 skal velges) ☐ Kathrine Holteberg

Protokoll til årsmøte 2025 for AS WDM THRANESGT 8

Organisasjonsnummer: 934843355

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 12:00 til 8. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Tea Linge fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Ingeborg Bjertnes og Helene Brygmann er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Utbedre bakgård

Fremmet av: Askild Haagensen

"Shine" opp bakgården slik at det er hyggeligere å ta den i bruk.

Styrets innstilling

Styret er helt enige i at bakgården trenger maling, opprydning og utskifting av møbler, og vi ser gjerne på hva det vil koste å få fjernet huskestativet. Mht til platting, tenker vi det vil bli for dyrt å jevne ut takpapp-området slik at det blir flatt, og denne delen av bakgården ligger dessuten mye av dagen i skygge, Heller enn å få bygget et skur til sykler, er det kanskje tilstrekkelig og rimeligere å få montert et sykkelstativ. Det er ellers kanskje ikke så mange som vil benytte bakgården til sykkelparkering ettersom den dessverre har upraktisk utgang fra 2. etasje. I skrivende stund har vi ennå ikke avholdt årets dugnad og håper vi rekker å få malt gjerdet denne ettermiddagen (29. april). En beboer som skal flytte har donert pent brukte hagemøbler som blir båret ut i løpet av påsken. Disse kan oljes på dugnaden og kan vare et par år. På dugnaden kan vi også kaste de møblene som er utlevd og skakke. Styret anbefaler å stemme nei til forslaget, ikke fordi vi er grunnleggende negative til det som foreslås, men for ikke å binde oss til utbedringer vi foreløpig ikke vet prisen på. Med unntak av fjerning av huskestativ og montering av sykkelstativ, tenker vi det som på det nåværende tidspunkt bør gjøres, kan skje på dugnaden.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Thyra Kolltveit (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thyra Kolltveit

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helene Brygmann (9 stemmer)
Eric Johannes Caspari (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helene Brygmann
Eric Johannes Caspari

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kathrine Holteberg (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kathrine Holteberg

Protokollen signeres av:
Møteleder: Tea Linge /s/
Protokollvitne 1: Ingeborg Bjertnes /s/
Protokollvitne 2: Helene Brygmann /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Leder Thyra Kolltveit	2025 - 2026
Styremedlem Helene Brygmann	2025 - 2026
Styremedlem Eric Johannes Caspari	2025 - 2026
Varamedlem Kathrine Holteberg	2025 - 2026

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Tonje Heitmann Eide
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: tonje.eide@emera.no

Deres ref.: 01250039 . Vår ref.: 7756-1-23 Dato: 17.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: As Wdm Thranesgt 8
Organisasjonsnr: 934843355
Aksjonær: Blaker, Mikkel Christopher
Medaksjonær: Lavoll, Siril Louise
Leilighetsnummer: 23
Aksjeboenhetsnummer: 00002
Adresse: Waldemar Thranes Gate 8, 0171 OSLO
Aksjenummer: 691-710
Gnr. 217
Bnr. 465

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93332501.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Dato for innbetaling 30.05 og 30.11. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Oppvarming (sentralfyring) og varmt tappevann er inkludert. Årlig avregning. Måleravlesning på radiatorene som legges til grunn ved avregning. Tappevannet legges til grunn at 1/3 av eiendommens energiforbruk tilordnes varmt vann, og dette fordeles etter areal. Avlesning og avregning foretas av Brunata AS. Restaurantlokalet er ikke tilknyttet fellesanlegget for varme og varmt vann.
Generalforsamling 29.05.17, vedtektsendring: Det er nå vedtektsfestet at aksjer og innskudd bare kan overdras sammen og slik at overdragelse av aksjer samtidig innebærer overdragelse av innskudd. Innskuddet er ikke rentebærende og kan ikke sies opp av aksjonæren. Det er melding fra panthaver til selskapet v/forretningsfører som etablerer rettsvern for panthaver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207817600
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats:	6,64%
Restsaldo:	3 384 586,70
Innfrielsesdato:	30.08.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 859,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Brensel	1 138,00	
Lån nr: 9820781760; IN lån 2 - Akonto renter	972,48	
Lån nr: 9820781760; IN lån 2 - Akonto avdrag	232,56	
Bredbånd	314,00	
Felleskostnader	3 952,00	
Kabel-tv	250,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	165,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 451,-
Annen formue:	31 182,-
Gjeld:	162 272,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207817600
Restsaldo:	160 138,61
Kapitalkostnader:	1 052,19

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 160 138,61,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Thyra Koltveit, e-post: wdmthranesgt8@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte
tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Denne nyheten er publisert på Vibbo

Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 11. november

Nyhet

Endring av felleskostnader fra 01.01.26

Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 8 % fra 01.01.2026. Med denne økningen vil boligselskapet kunne dekke budsjetterte kostnader for 2026 og sikre en god likviditet for tiden som kommer.

Bakgrunnen for økning av felleskostnader er sammensatt, hovedpunktene er som følger:

- Det er forventet at også 2026 blir et krevende år økonomisk og det legges til grunn en forventet økning i KPI på ca 3 % i budsjettet. Dette påvirker kostnader til blant annet vaktmester, renhold, internett, driftsmaterialer og generelle driftskostnader.
- I budsjettforslaget til Oslo Kommune er det foreslått at kommunale avgifter økes. Vann- og avløpsavgifter er foreslått økt med 4,3 % og renovasjonsavgiften med 6 %.
- Boligsameiets forsikringspremie har en årlig justering som er forventet å gi en økt kostnad på ca 12 %.
- Det er i 2026 tatt høyde for utskifting av enkelte vinduer og VVS vedlikehold.
- TV-avtale er avsluttet så dette faktureres ikke over felleskostnader fra 01.01.2026.

Vi forstår at en økning i felleskostnadene kan være en belastning, men det er nødvendig for å sikre forsvarlig drift av vår felles eiendom, og sørge for at boligselskapet kan dekke de nødvendige utgiftene.

Ny faktura sendes den enkelte.

Har du avtalegiro?

Dersom du har avtalegiro med beløpsgrense, må du selv endre dette i din nettbank, eventuelt ta kontakt med banken din for å få endret denne.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III 41 72 00

KOPI

Oslo, den

25. august 1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Wdm. Thranes gt. 8

Arbeidets art

Bygningens art
Våningshus

Byggherre
Murmester E.B. Taugbøl, Anton Schjölthsgt. 25, Oslo.

Byggemøder
Arkitekt Gunnar Schultz, Hoffsevn. 30, Skøyen.

Ansvarshavende

Murmester E.B. Taugbøl,

Journalnr.
52/4616 /HF.

Avsluttende synsforretning

24/11-60.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold: Friarealet på gårdsplassen må holdes forsvarlig og ryddet
og beplantet stand.

Kaare Regbo

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreliggende tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Plan- og bygningsetaten



Oslo

PROJEKT PLANUNG AS
Kristian Augusts gate 3
0164 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 18.06.2024
201708822 - 10
Oppgis alltid ved henvendelse
Edvard Bondi Knowles

Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 8 Eiendom: 217/465/0/0
Tiltakshaver: AS WDM THRANESGT 8 Søker: PROJEKT PLANUNG AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for balkonger, mottatt 06.06.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201708822

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade mot bakgård			3/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.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

Plan- og bygningsetaten



PI ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C
0356 OSLO

Deres ref.: KRISTIAN SCHØNBERG
CHRISTENSEN
Vår ref. (saksnr.): 201618097 - 11
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbehandler: Jetmir Sabani
Dato: 24.11.2021

Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 8
Tiltakshaver: Henning G. Smith
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 217/465/0/0
Søker: PI ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 21.10.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201618097			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2. etasje	A20-3	09.01.2017	3/9
Snitt	A30-1	09.01.2017	3/10

Klagefristen er tre uker

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Kjell I. Garshol
Postboks 47

1301 SANDVIKA

Deres ref.: Vår ref (saksnr): 9704284-12
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbeh: Leif Oskar Solheim

Dato: 16 SEPT, 1998
Arkivkode:

Byggeplass: WALDEMAR THRANES
GATE 8
Eiendom: 217/465/0/0
Tiltakshaver: Thor Hognrø
Søker: Meinich Arkitekter AS
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg
Adresse: Niels Juels gate 50 0257 Oslo
Adresse: Briskebyveien 74, 0259 Oslo
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Avd.ing.II



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

G.E. Bentsen & Co AS
Enebakkveien 117
0680 OSLO

Katja Beer

Dato: 28 JUNI 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200502946-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Katja Beer

Arkivkode: 531

Byggeplass: WALDEMAR THRANES
GATE 8 Eiendom: 217/465/0/0

Tiltakshaver: Waldemar Thranes gate 8 AS Adresse: Waldemar Thranes gate 8, 0171 OSLO
Søker: G.E. Bentsen & Co AS Adresse: Enebakkveien 117, 0680 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygnings-
tekniske installasjoner, 20 våtrom

FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 8

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger Jul Hansen
Inger Jul Hansen
for avdelingsenhetsleder

Katja Beer
Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Waldemar Thranes gate 8 AS, Waldemar Thranes gate 8, 0171, OSLO

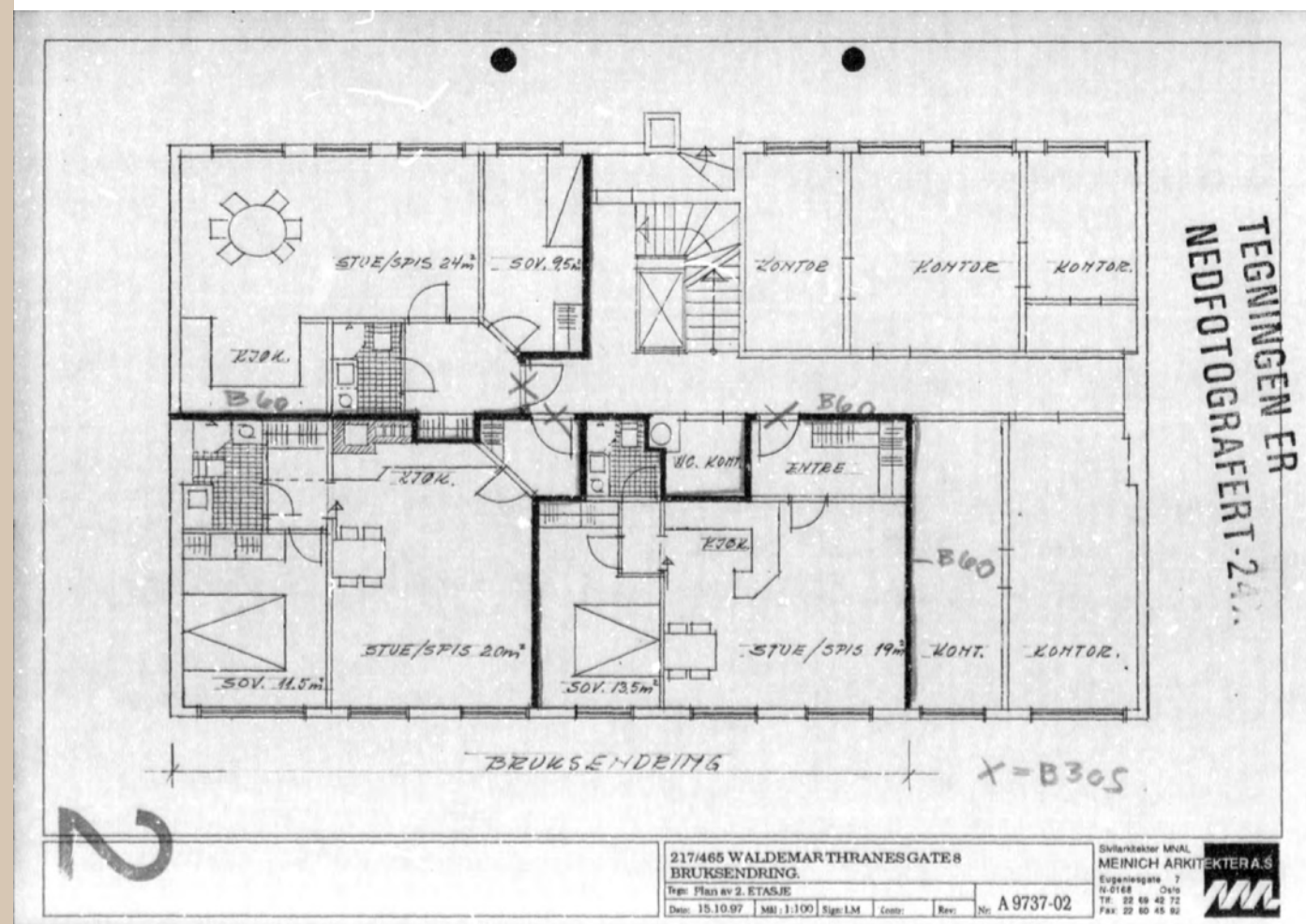


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA





Nabolagsprofil

Waldemar Thranes gate 8 - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 397 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

St. Hanshaugen	0 min
Linje FB5A, FB5B, 21, 37	0 km
Dalsbergstien	6 min
Linje 17, 18	0.5 km
Nationalteatret stasjon	15 min
Totalt 10 ulike linjer	1.2 km
Nationalteatret	15 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Nationalteatret	15 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	1.2 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	8 min
550 elever, 28 klasser	0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	9 min
366 elever, 19 klasser	0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	9 min
508 elever, 26 klasser	0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	8 min
412 elever, 30 klasser	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	17 min
417 elever, 24 klasser	1.4 km
Oslo katedralskole	4 min
560 elever, 21 klasser	0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo	6 min
450 elever	0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

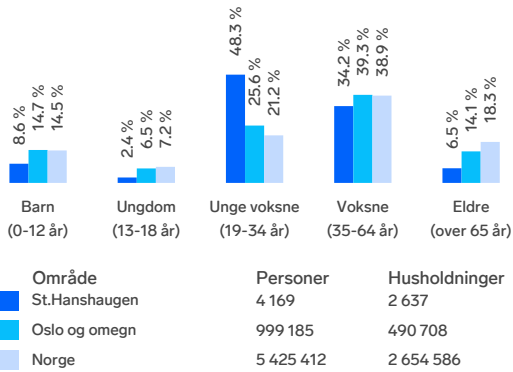
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Melkeveien barnehage (1-5 år)	3 min
69 barn	0.3 km
Katta barnehage (1-5 år)	4 min
60 barn	0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	4 min
57 barn	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Wm.thranesgate	1 min
Iceland Mat St. Hanshaugen	1 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



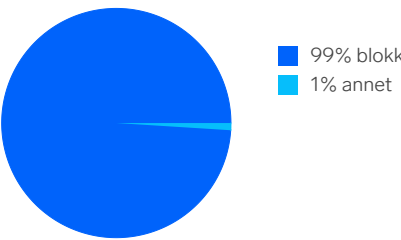
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Oslo katedralskole	4 min
Aktivitetshall	0.3 km
Lille bislett	4 min
Ballspill, sandvolleyball	0.3 km
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min
SATS Bislett	6 min

Boligmasse



«10 minutter å gå til hele Oslo.»

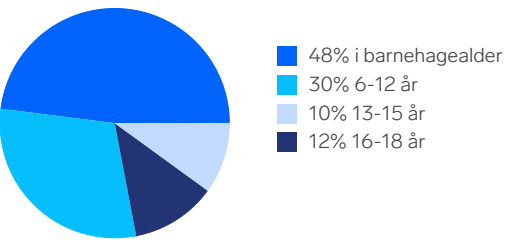
Sitat fra en lokalkjent



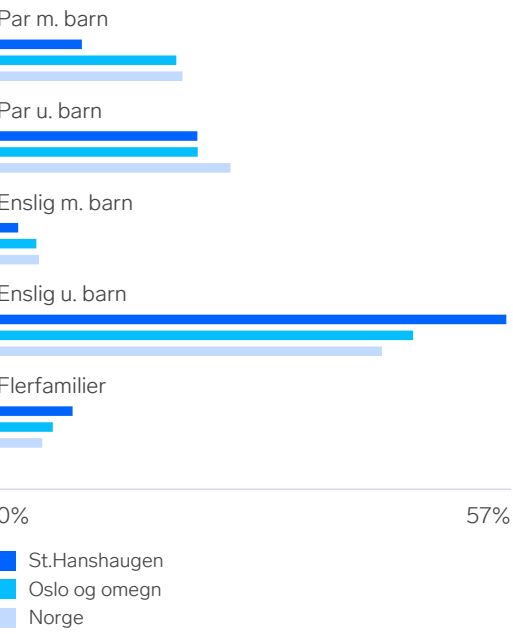
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	6 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

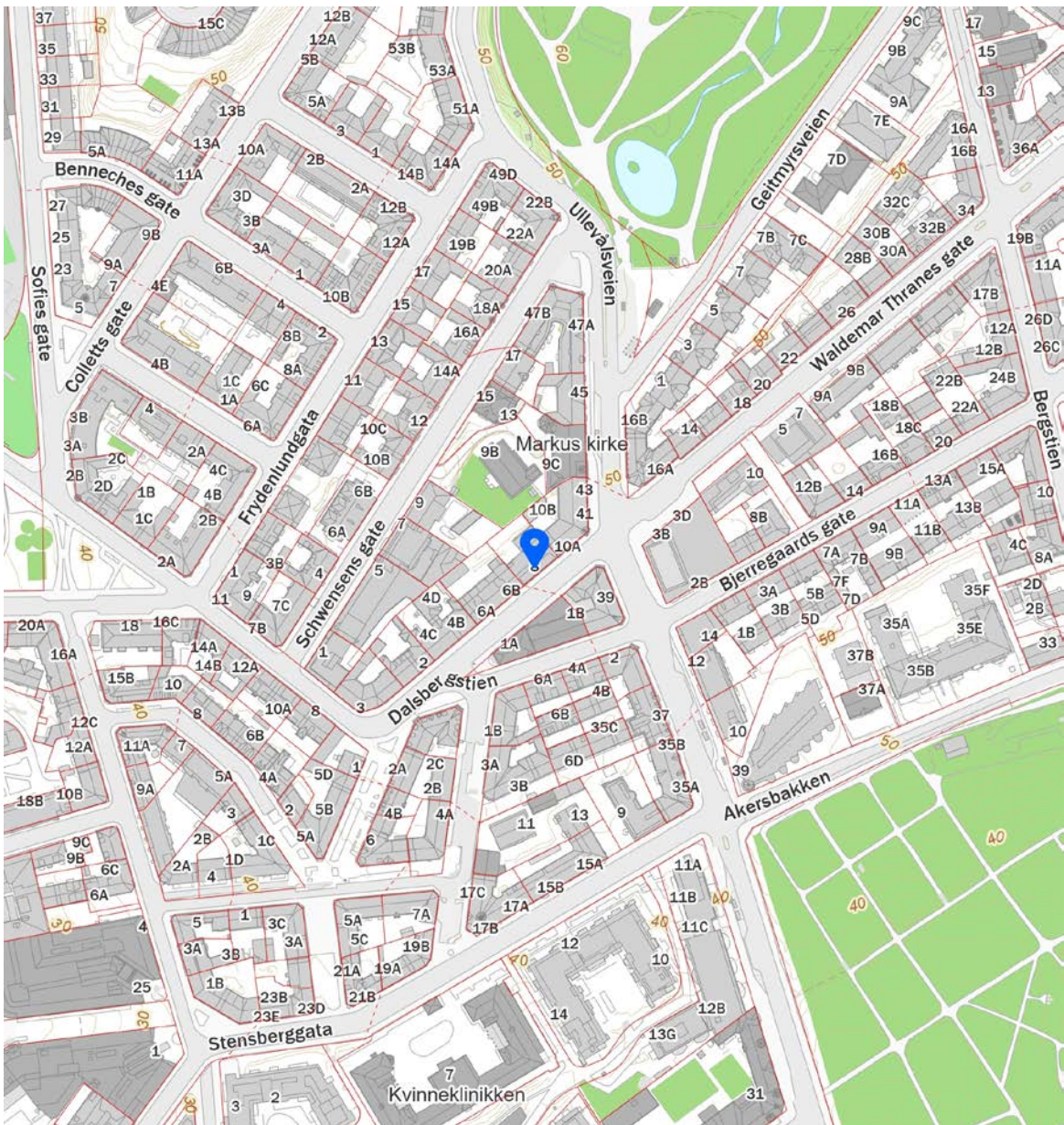
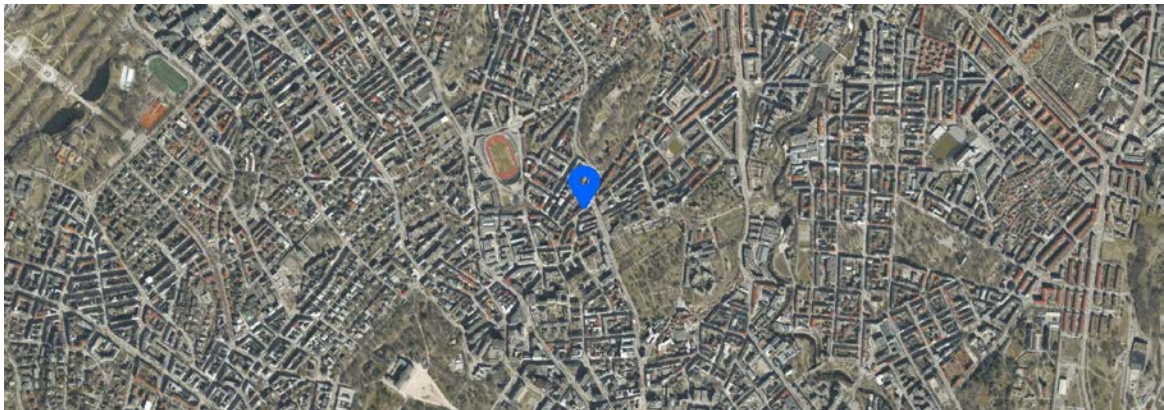
		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



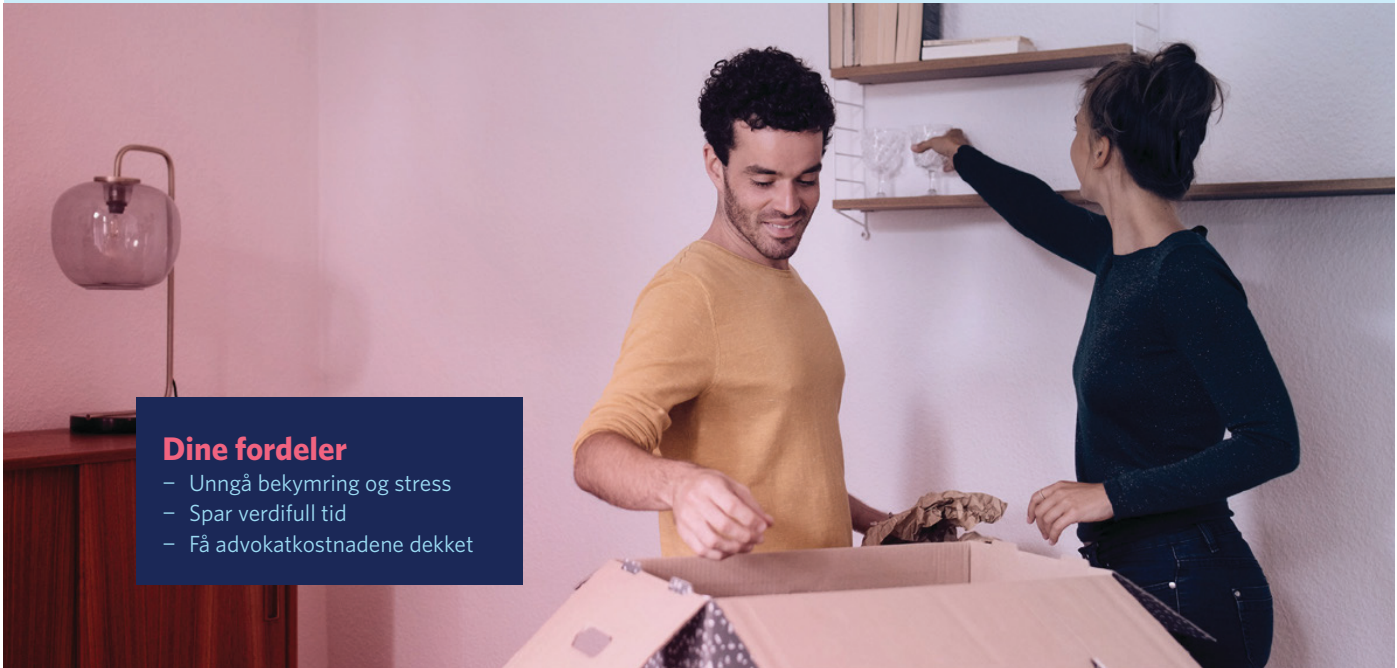
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN 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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

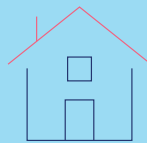
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

Ærlighet varer lengst

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

En prosess du fortjener

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Tonje Heitmann Eide
tonje.eide@emera.no
480 58 025

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING