



ST. HANSHAUGEN

Waldemar Thranes gate 40C

Velkommen til  
din nye bolig





Velkommen til Waldemar Thranes Gate  
40C - Presentert av Emera  
eiendomsmegling.

# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING  
Kr 6 900 000,-

OMKOSTNINGER  
190 240,-

TOTALPRIS  
7 216 440,-

FELLESKOSTNADER  
4 459,- pr. mnd

FELLESGJELD  
Kr 126 200,-

FELLESFORMUE  
14 126,-

BRA-I/BRA TOTAL  
60/61 kvm

BOLIGTYPE  
Eierseksjon

EIEFORM  
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM  
2

ETASJE  
5

BYGGEÅR  
1905

ENERGIMERKING  
- Ikke angitt

TOMTEAREAL  
656.5 m² (eiet)

# Din megler



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner  
  
emir.resulbegovic@emera.no  
+47 473 97 811

# Særdeles tiltalende 3-r toppleilighet i klassisk, æverdig bygård | Utsikt og fransk balkong | Heis | Felles takterasse

Velkommen til Waldemar Thranes gate 40C!

Lys og arealeffektiv 3-roms toppleilighet med heisadkomst, sentralt beliggende ved nedre del av St. Hanshaugen/Ila. Dette er en selveierleilighet i et etablert boligområde med gangavstand til alt du trenger. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva og i St. Hanshaugen park, samt et pulserende byliv ved Vulkan med Mathallen og treningssenter.

Kort fortalt:

- Toppleilighet med heis
- Herlig utsikt, fransk balkong og felles takterasse
- Lekker en-stavs parkett
- BRA-i på 60 m<sup>2</sup> med 2 soverom
- Moderne bad med opplegg for vaskemaskin
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Gode lagringsmuligheter med to boder
- Nært offentlig kommunikasjon, servicetilbud og grøntområder

Velkommen til visning!



Dobbeltdørene åpner opp mot en fransk luftbalkong på ca. 2 kvm.

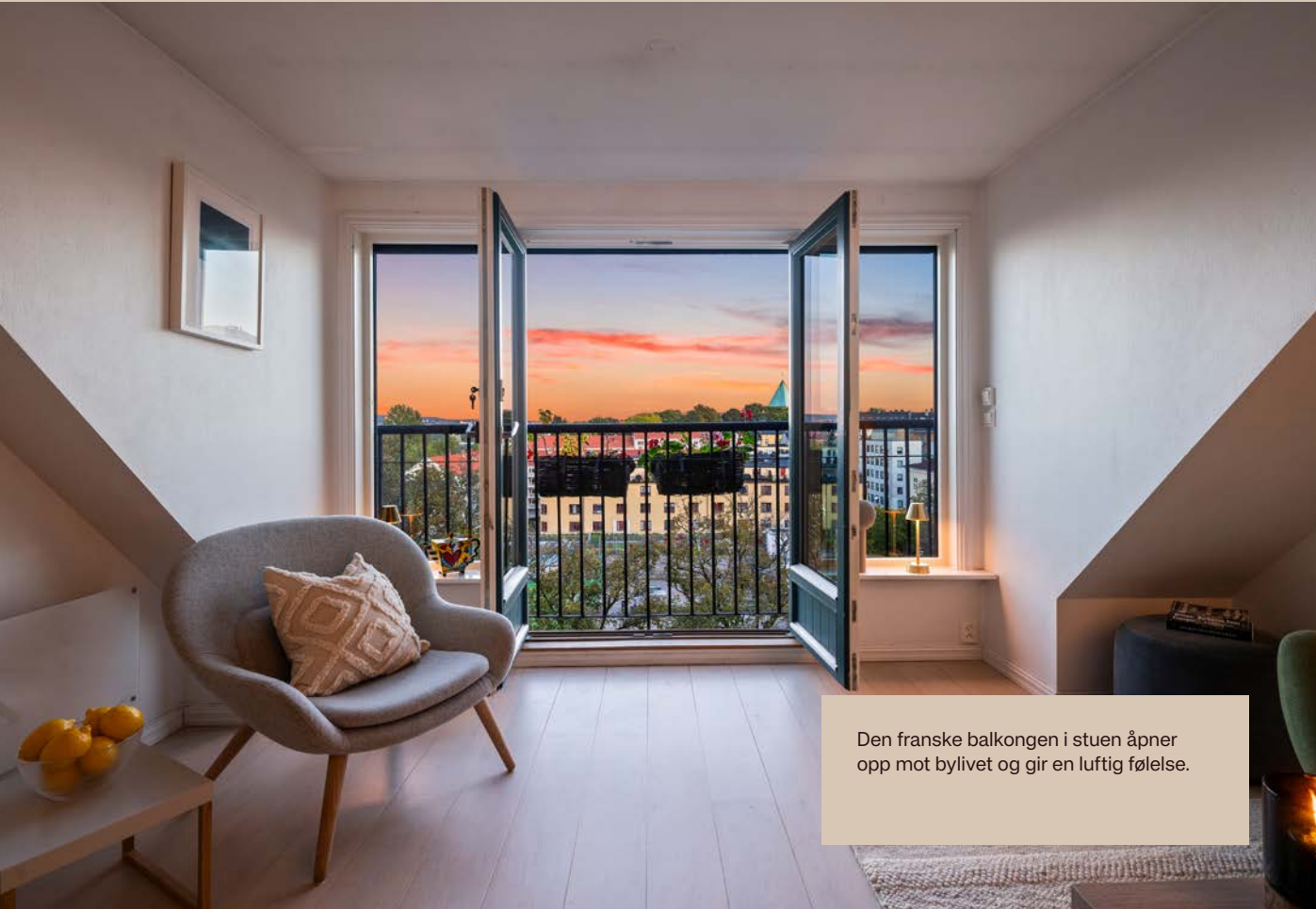




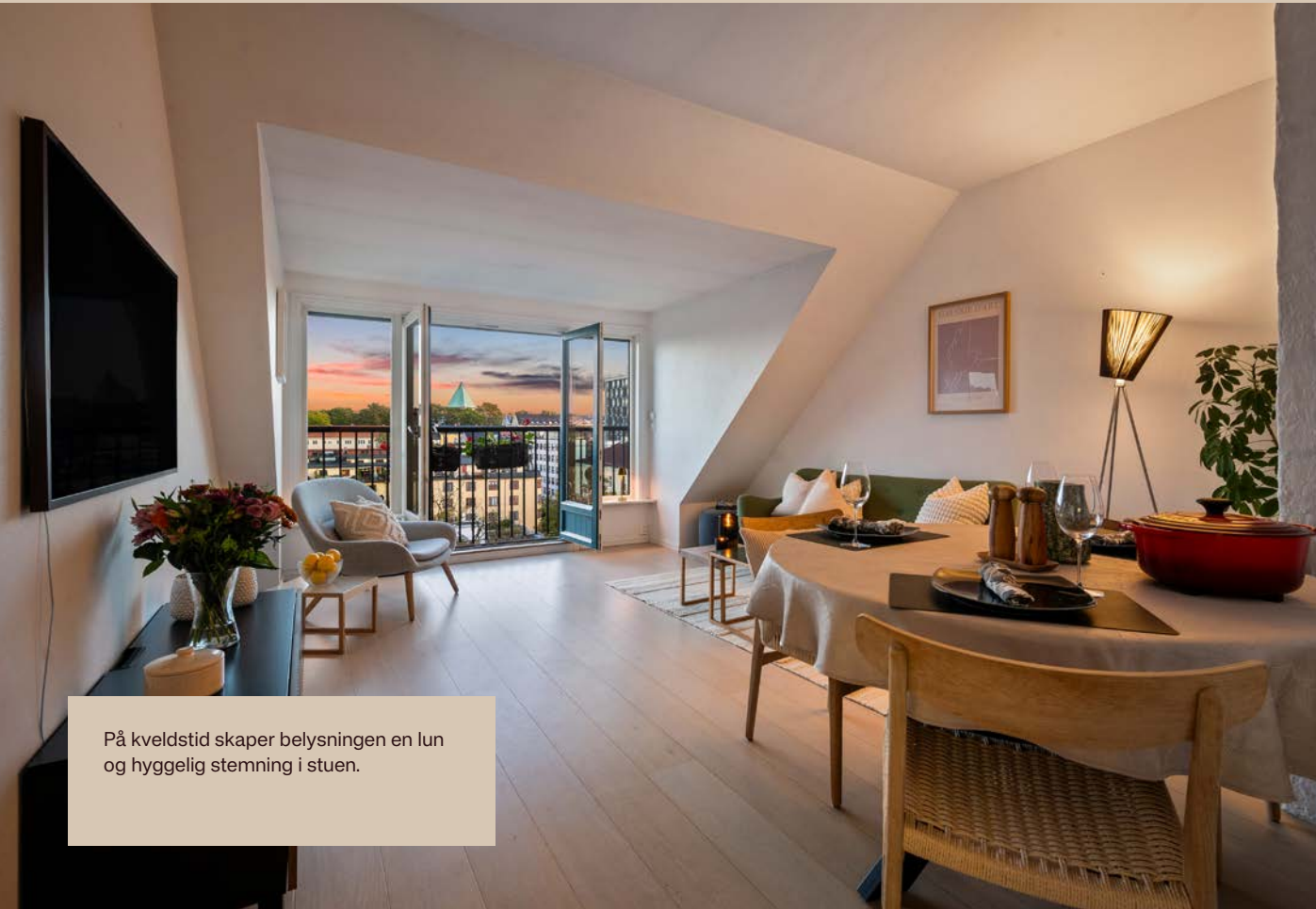
Skråtakket og de rene flatene gir rommet en særegen karakter.



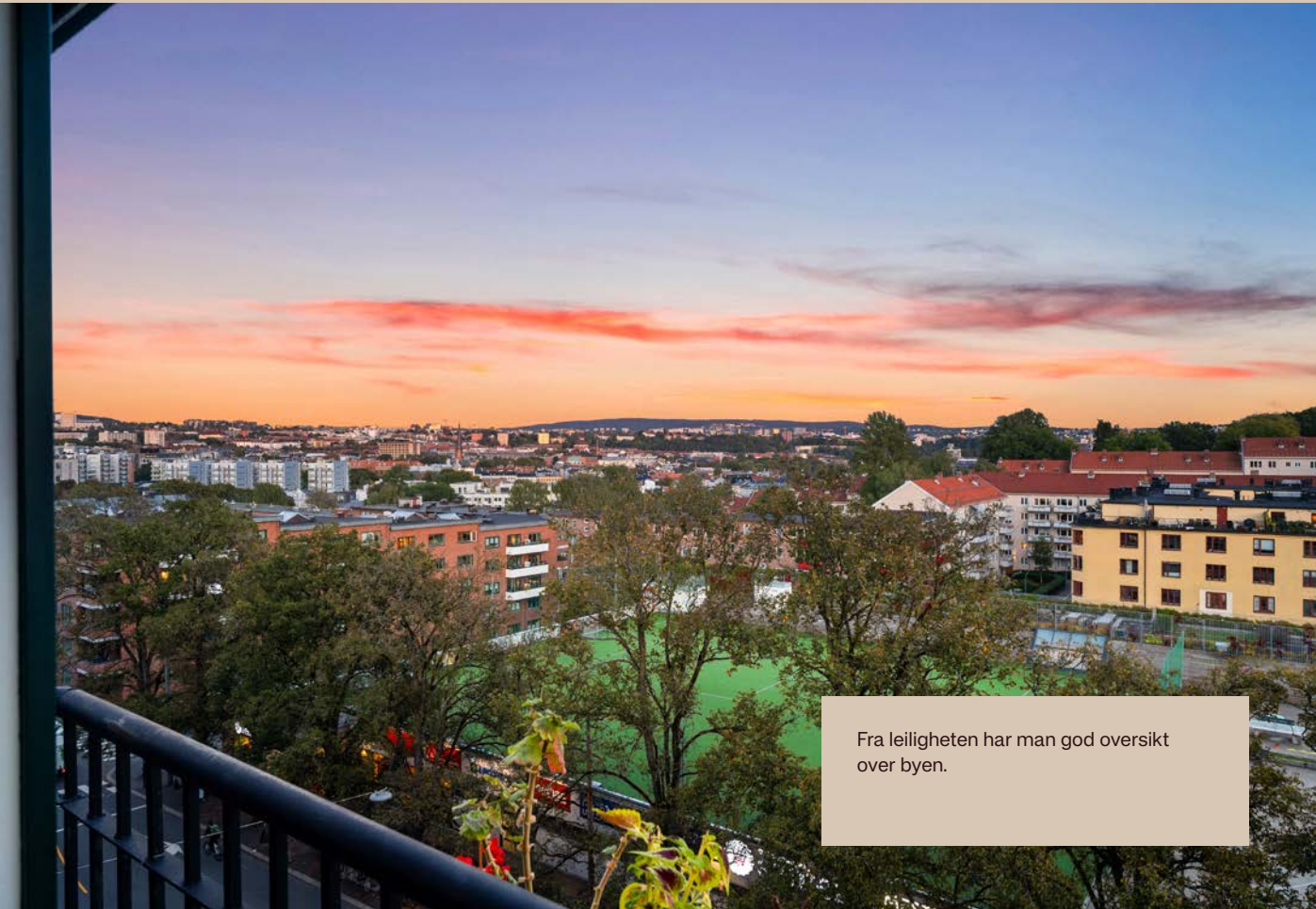
De store vindusflatene slipper inn godt med dagslys.



Den franske balkongen i stuen åpner opp mot bylivet og gir en luftig følelse.



På kveldstid skaper belysningen en lun og hyggelig stemning i stuen.



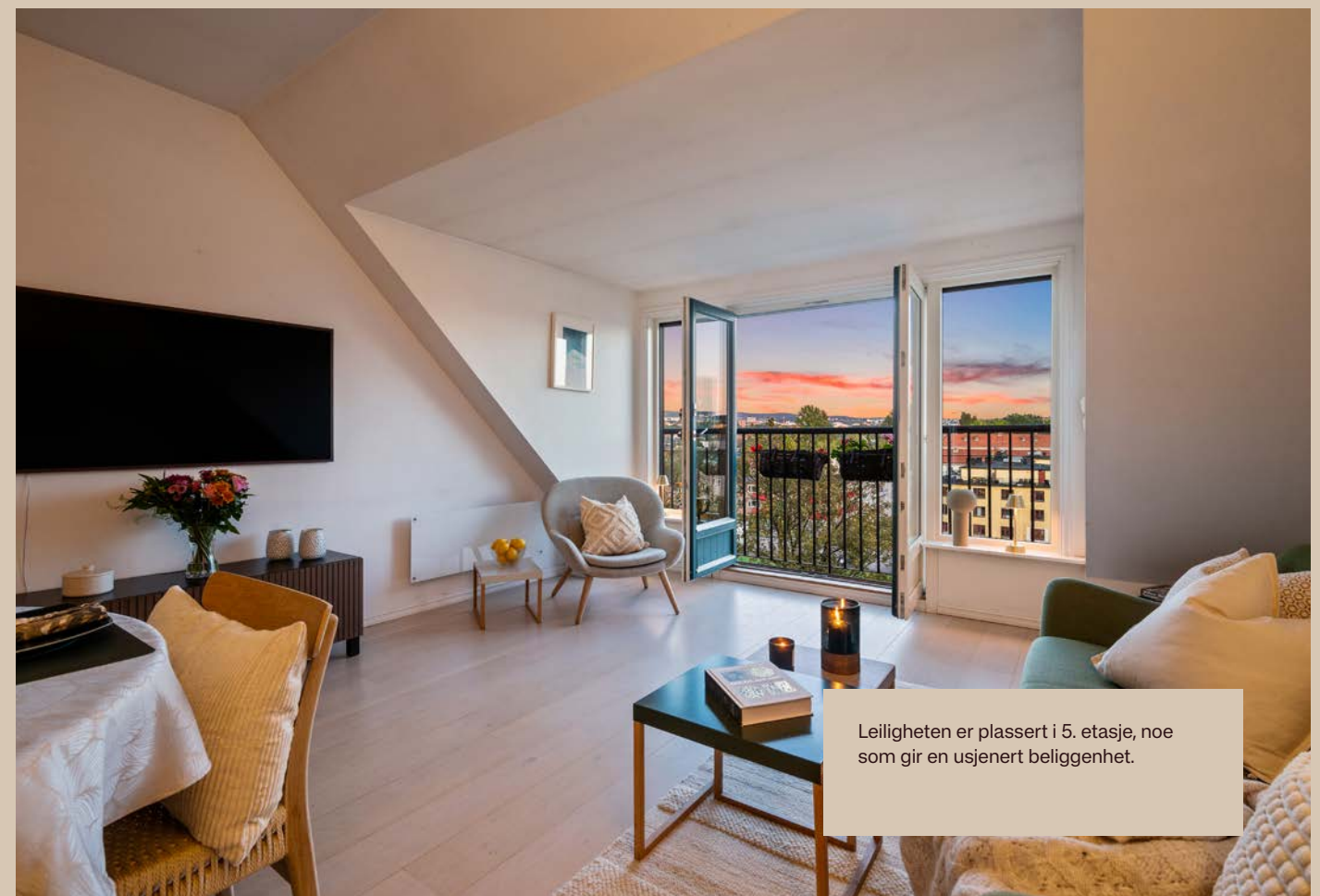
Fra leiligheten har man god oversikt over byen.



Kombinasjonen av utsikt og sentral beliggenhet er en sjelden kvalitet.



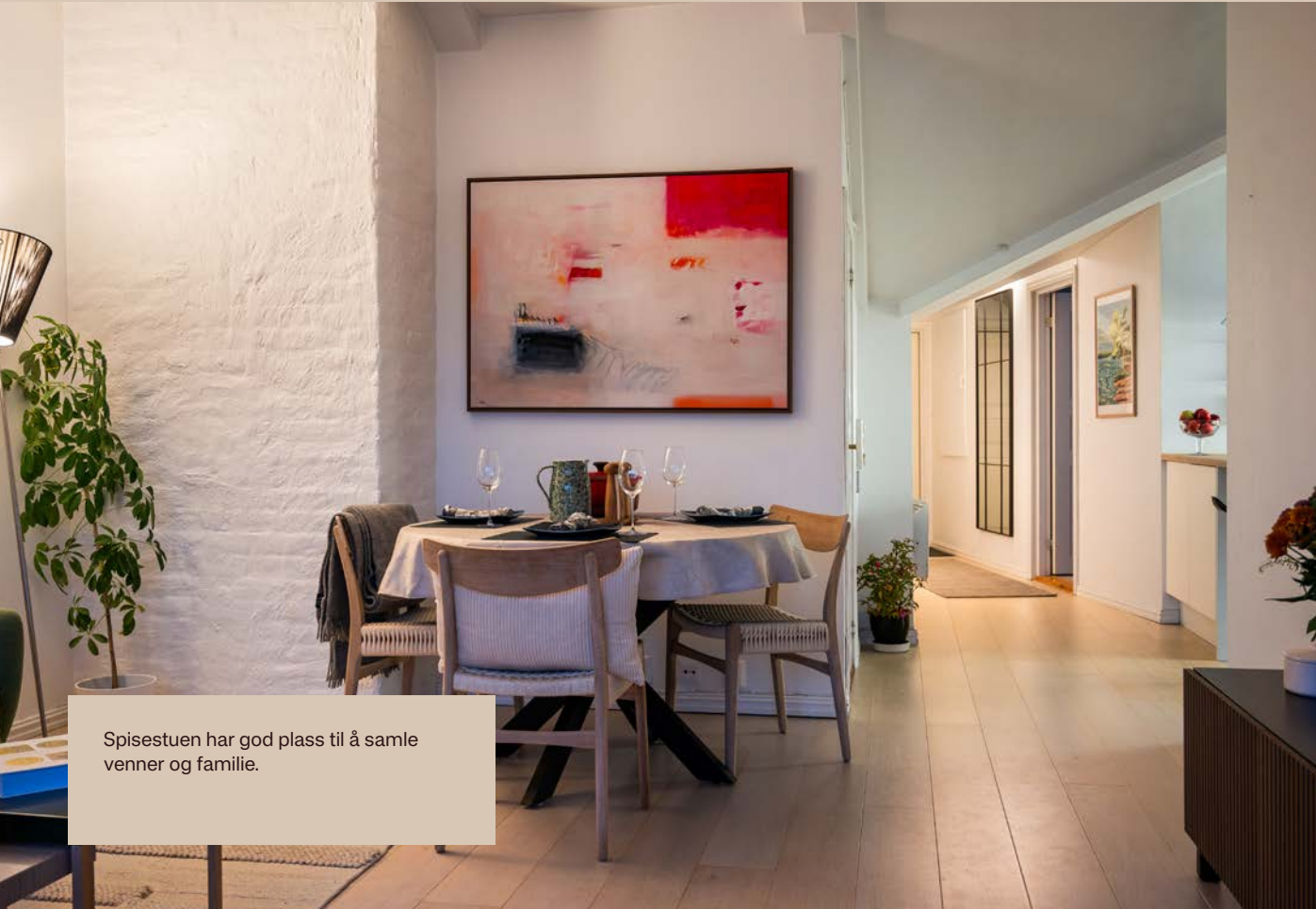
Fra stuen har man en fin utsikt over byens tak og himmel. Herfra ser man ut over de klassiske bygårdene.



Leiligheten er plassert i 5. etasje, noe som gir en usjenert beliggenhet.



En eksponert murvegg tilfører rommet en rustikk og sjarmerende detalj.



Spisestuen har god plass til å samle venner og familie.



Kjøkkenventilatoren over øya er utstyrt med kullfilter.



Den åpne løsningen gir en god romfølelse og fin siktlinje gjennom leiligheten.



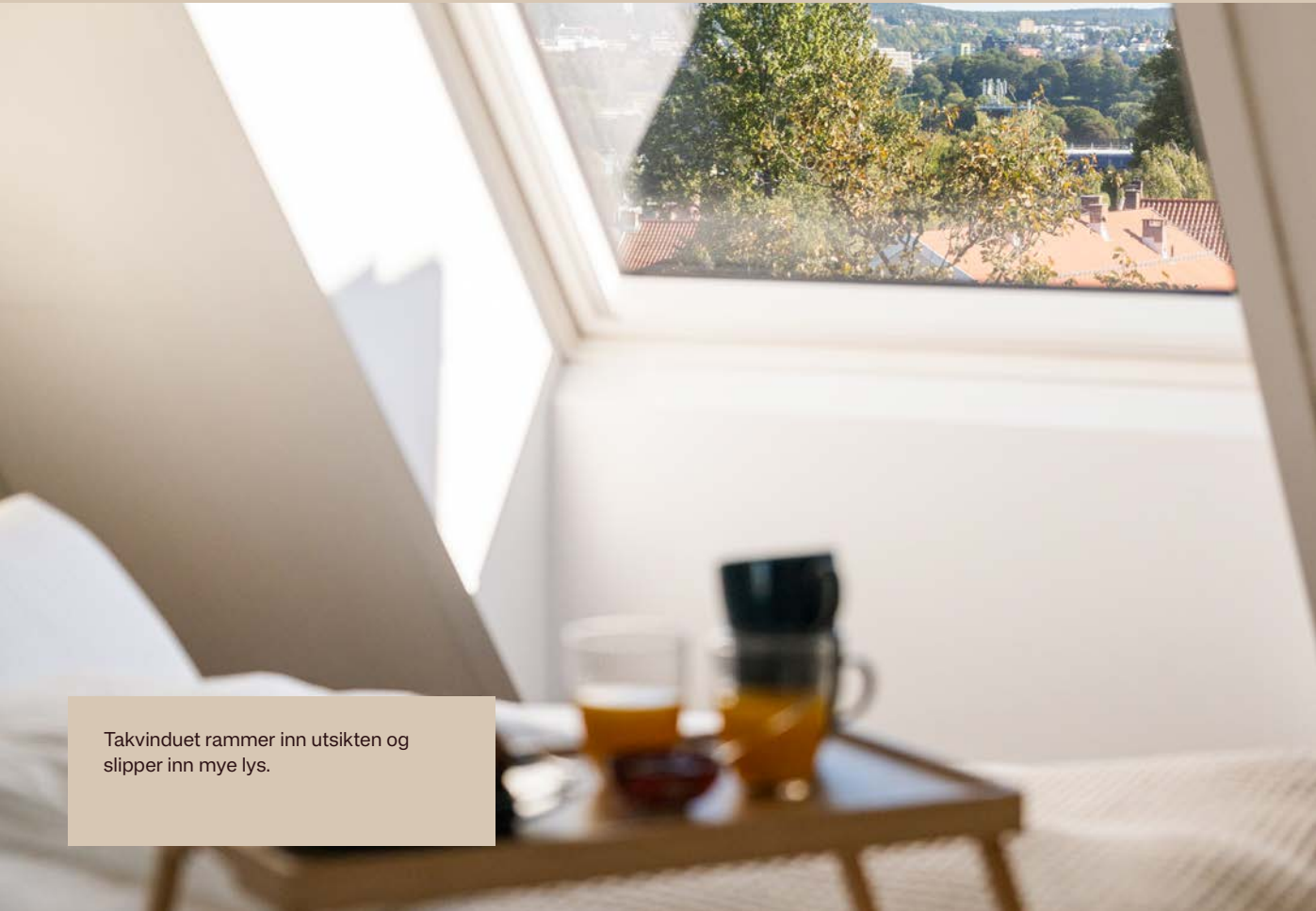
Her er det integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.



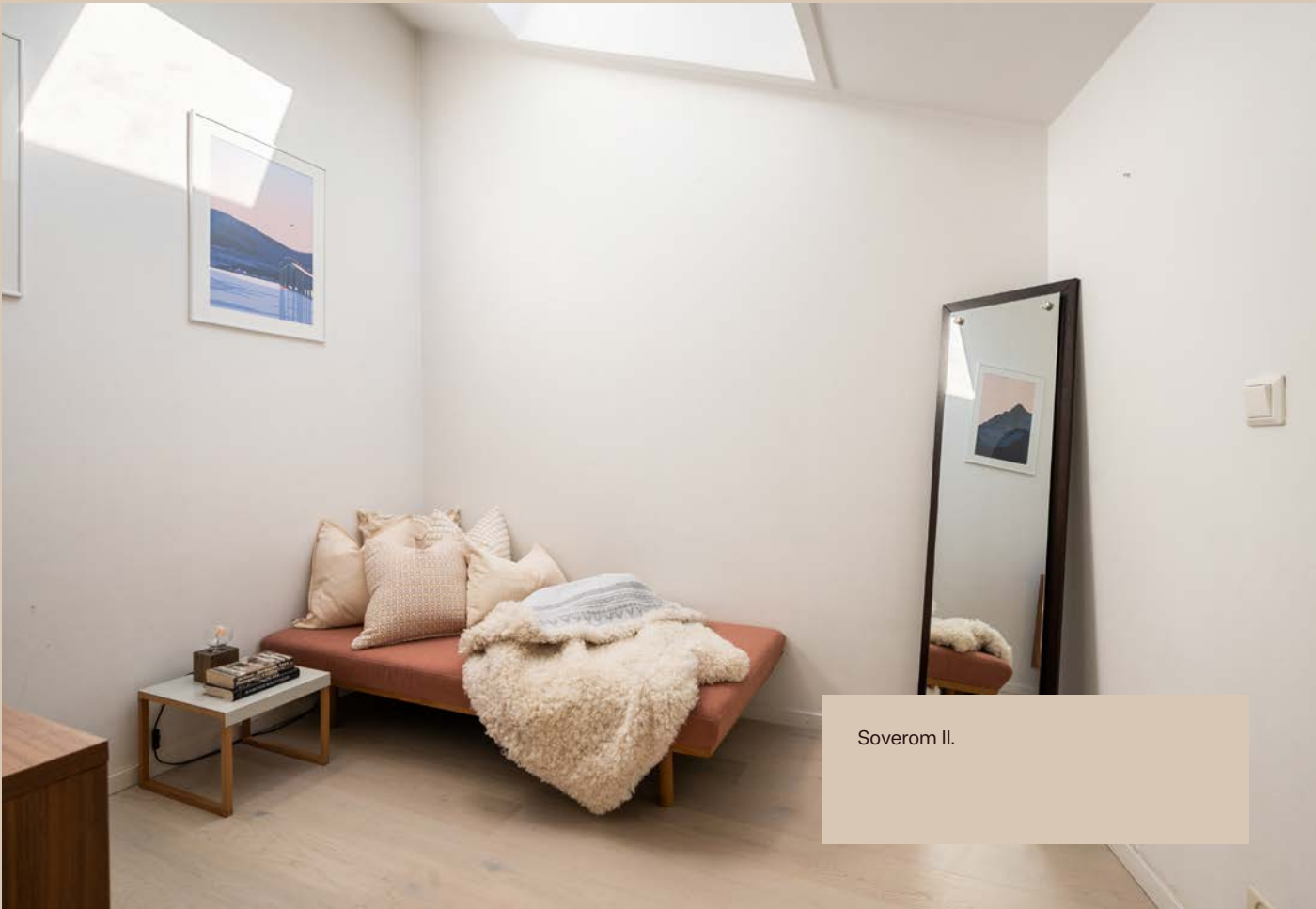
Hovedsoverommet er et lyst og trivelig rom med plass til dobbeltseng.



En stor skyvedørgarderobe med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass.



Takvinduet rammer inn utsikten og slipper inn mye lys.



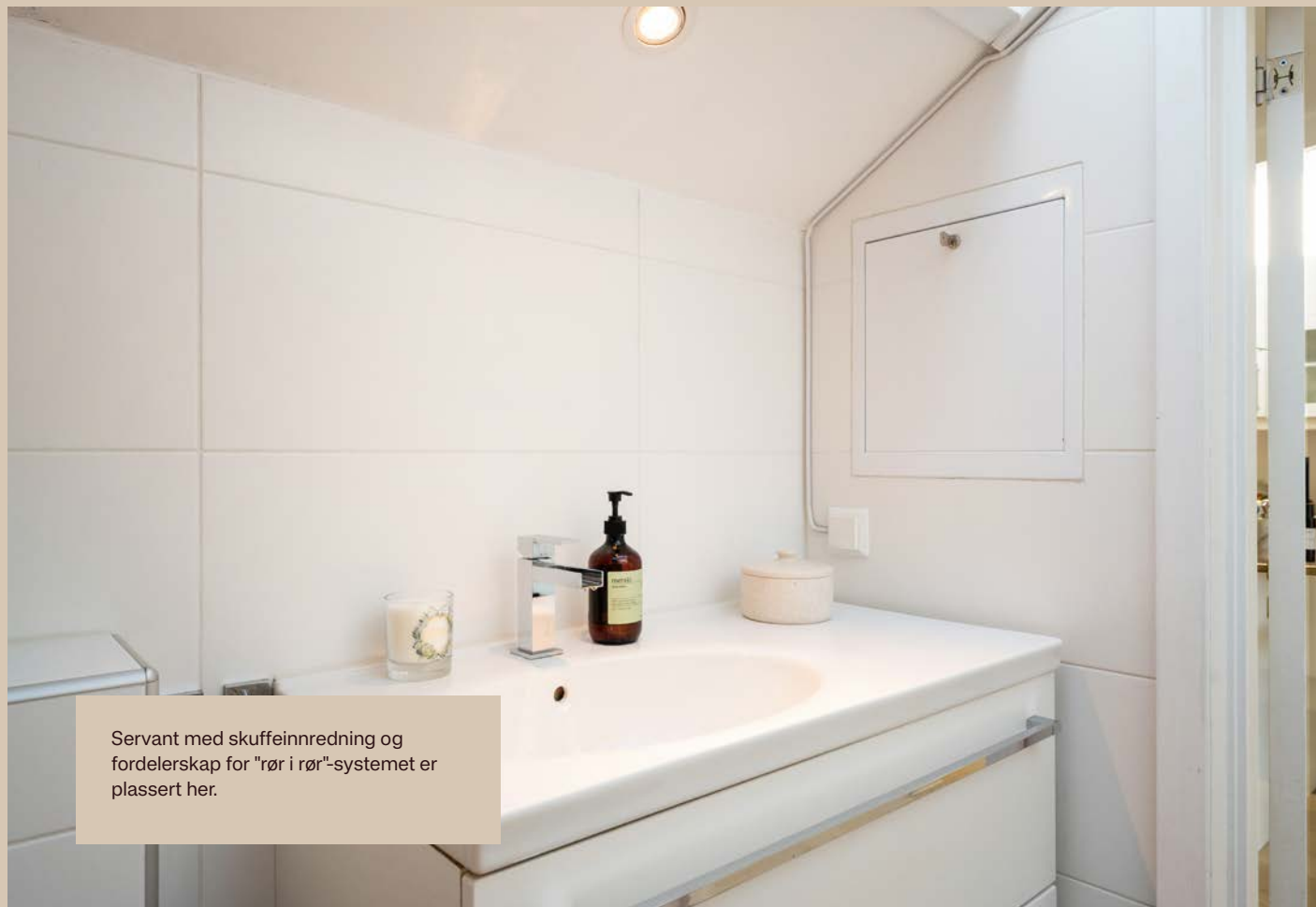
Soverom II.



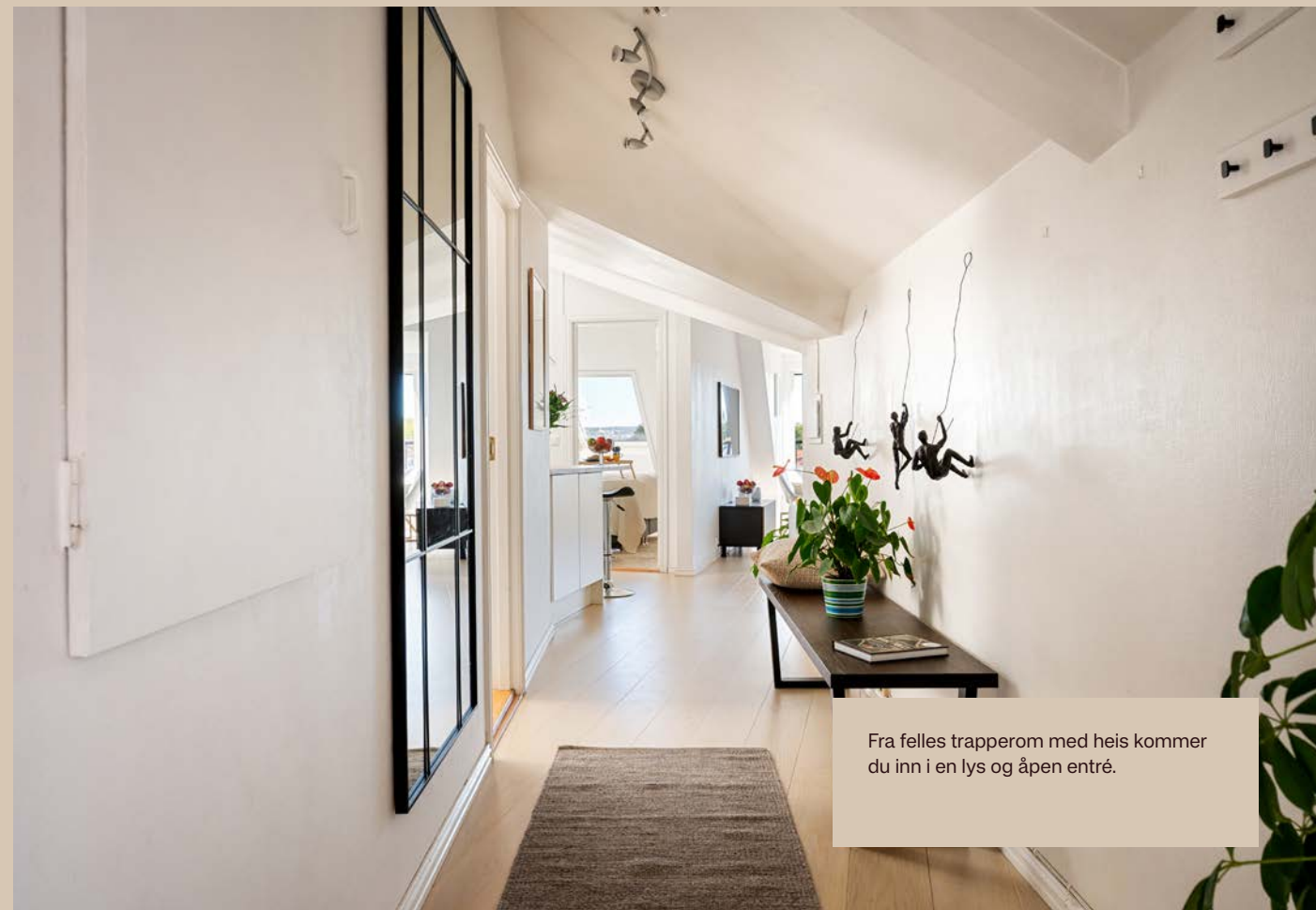
Badet ble modernisert i 2014 og fremstår med flislagte overflater.



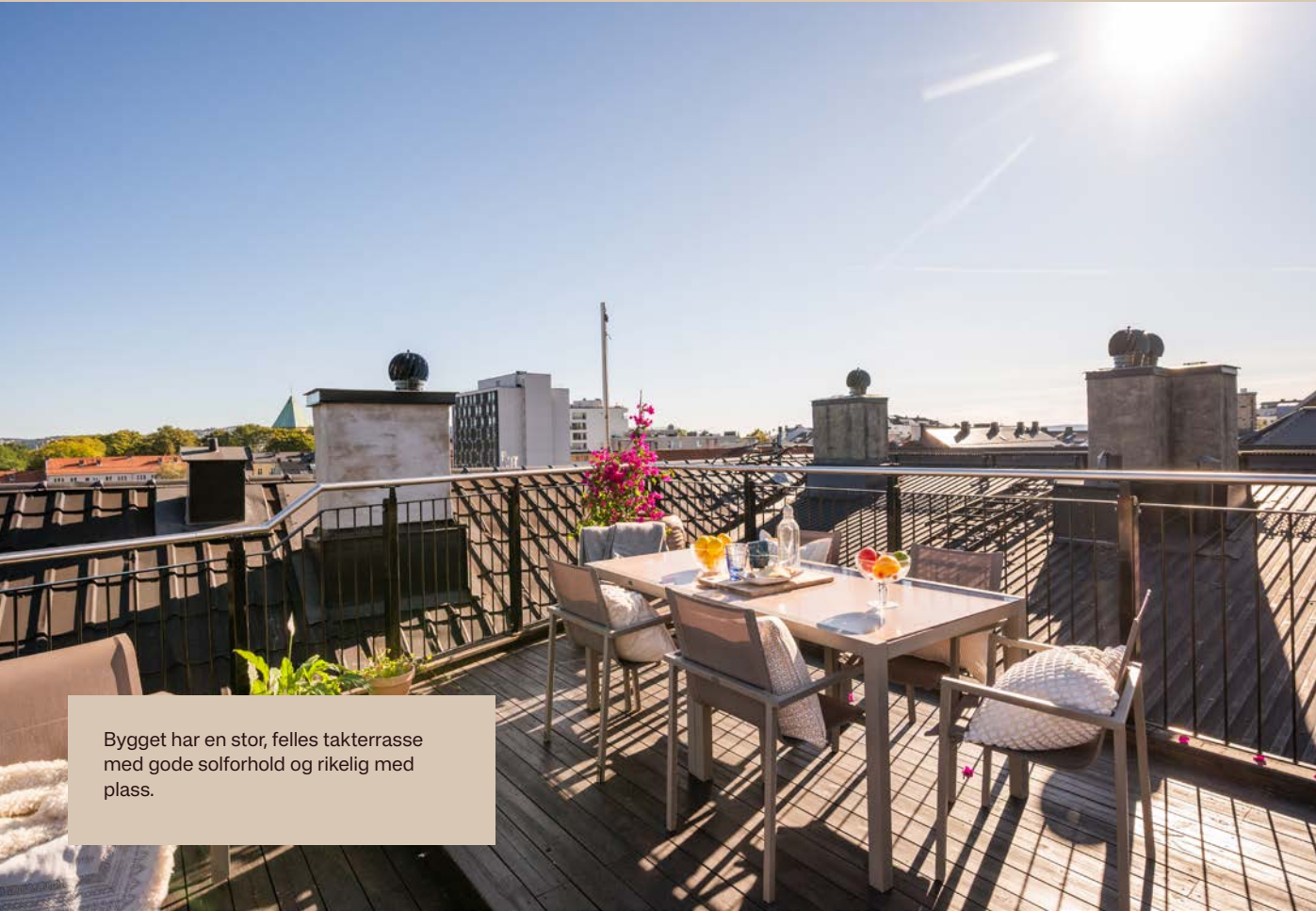
Det er varmekabler i gulvet for ekstra komfort, og downlights i himlingen.



Servant med skuffeinndretning og fordelerskap for "rør i rør"-systemet er plassert her.



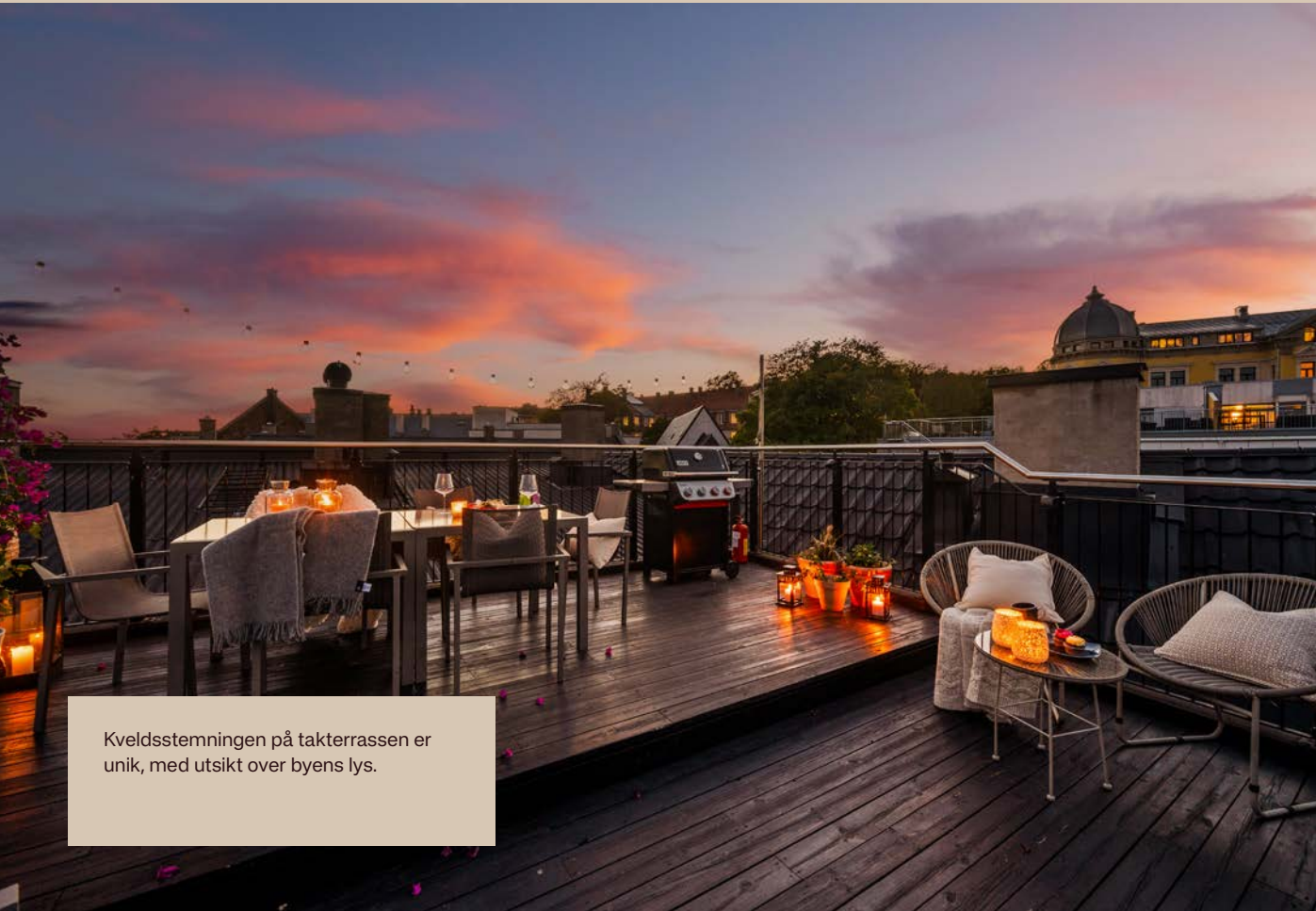
Fra felles trapperom med heis kommer du inn i en lys og åpen entré.



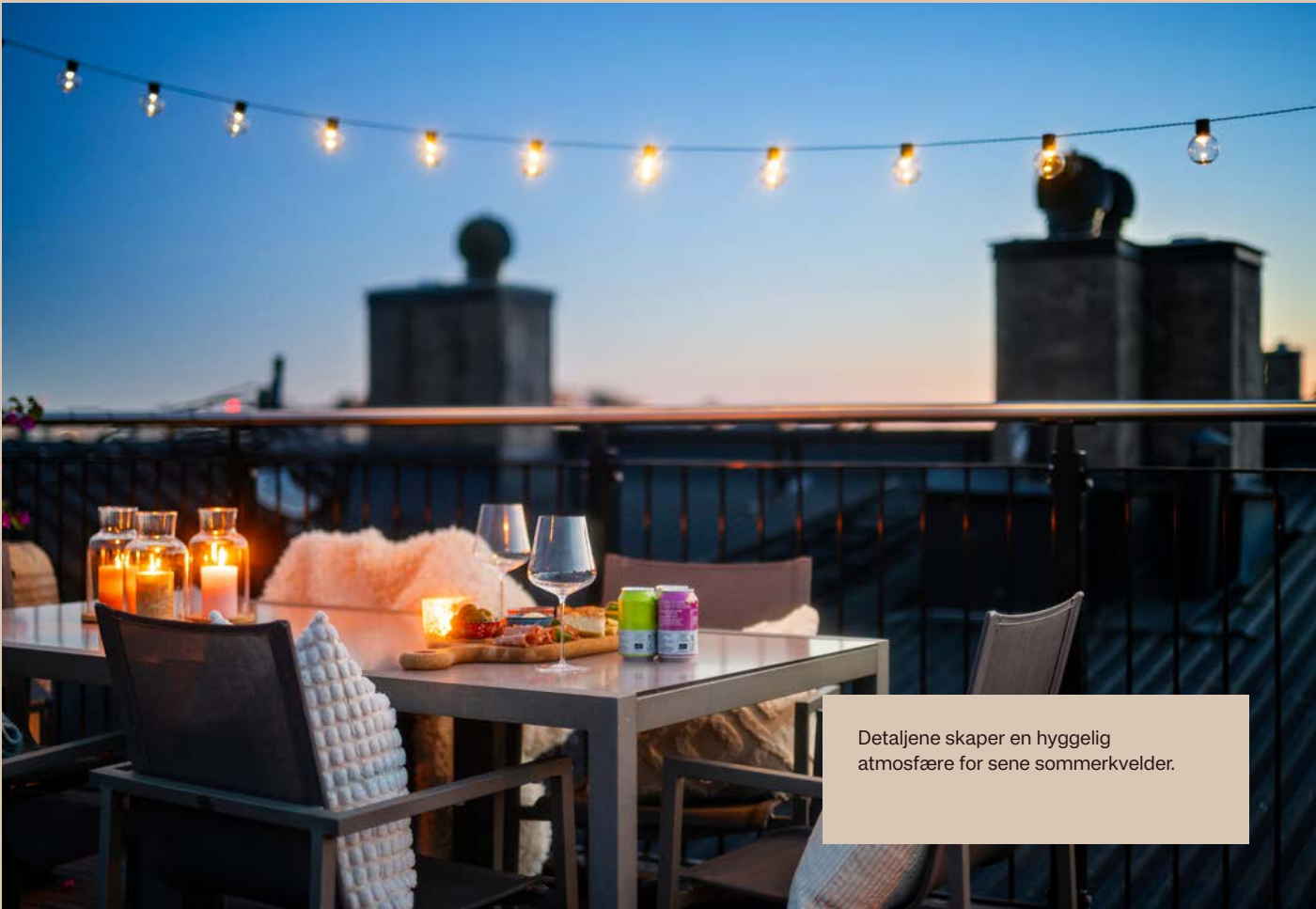
Bygget har en stor, felles takterrasse med gode solforhold og rikelig med plass.



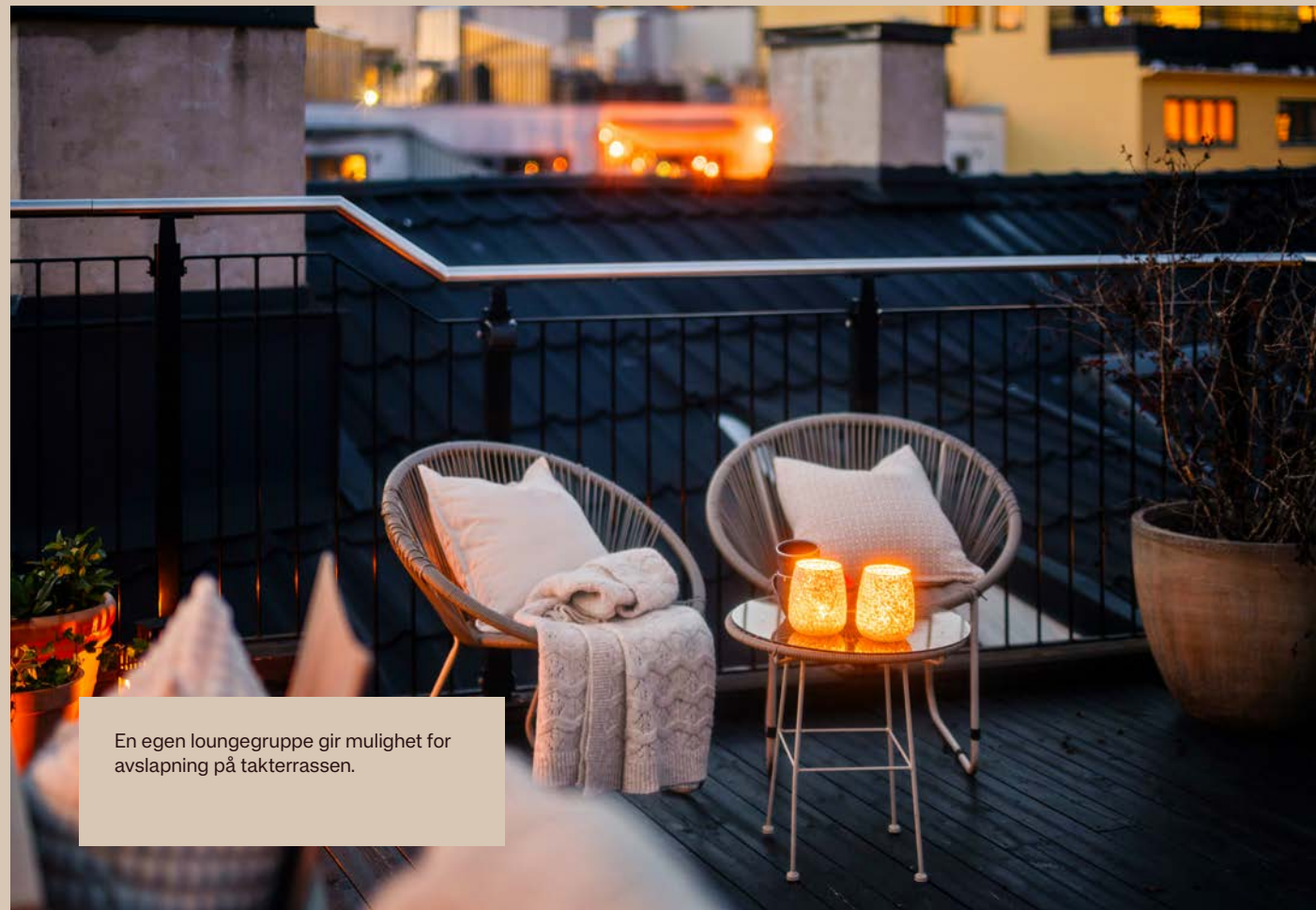
Det er også kort vei til flotte turmuligheter langs Akerselva.



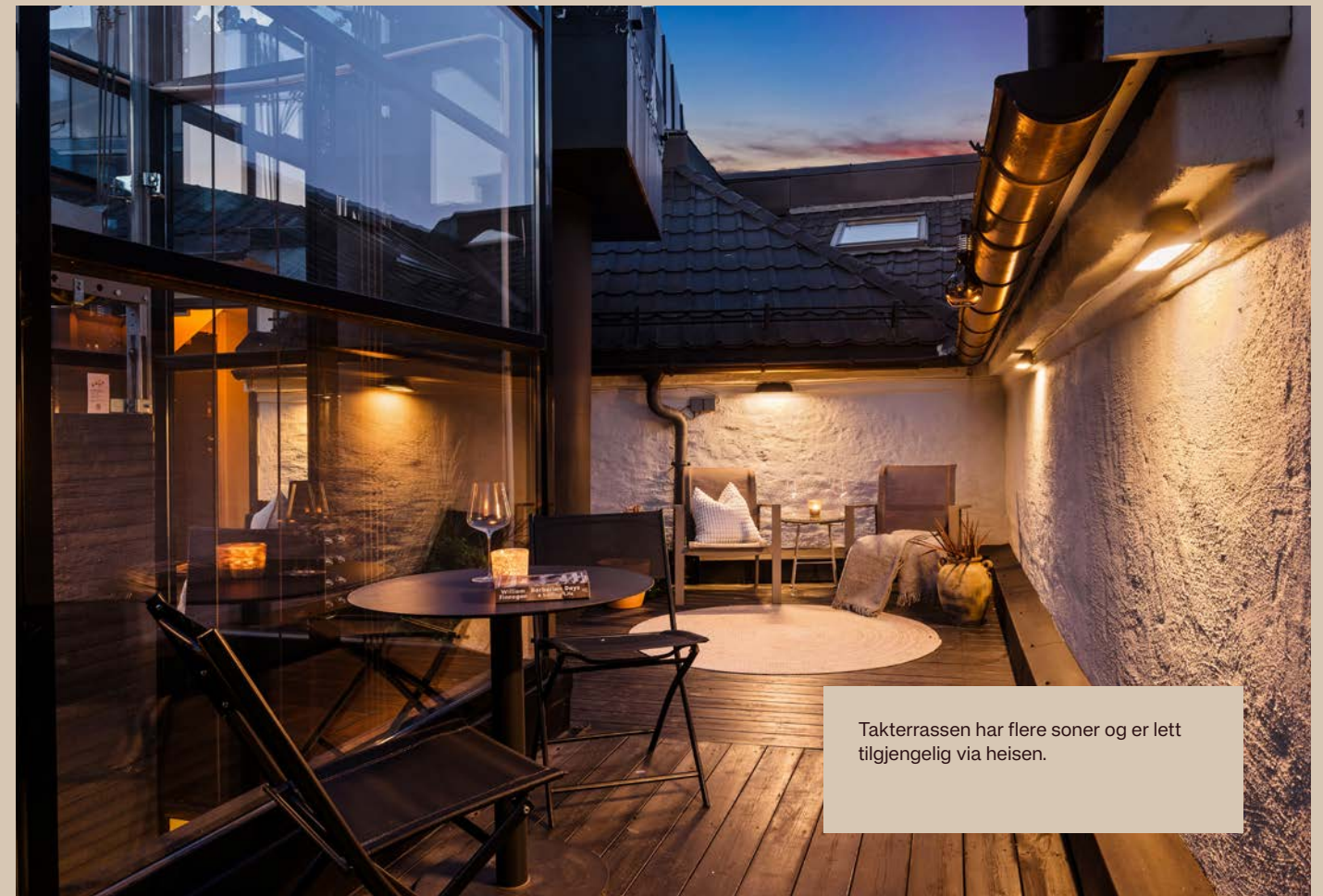
Kveldsstemningen på takterrassen er unik, med utsikt over byens lys.



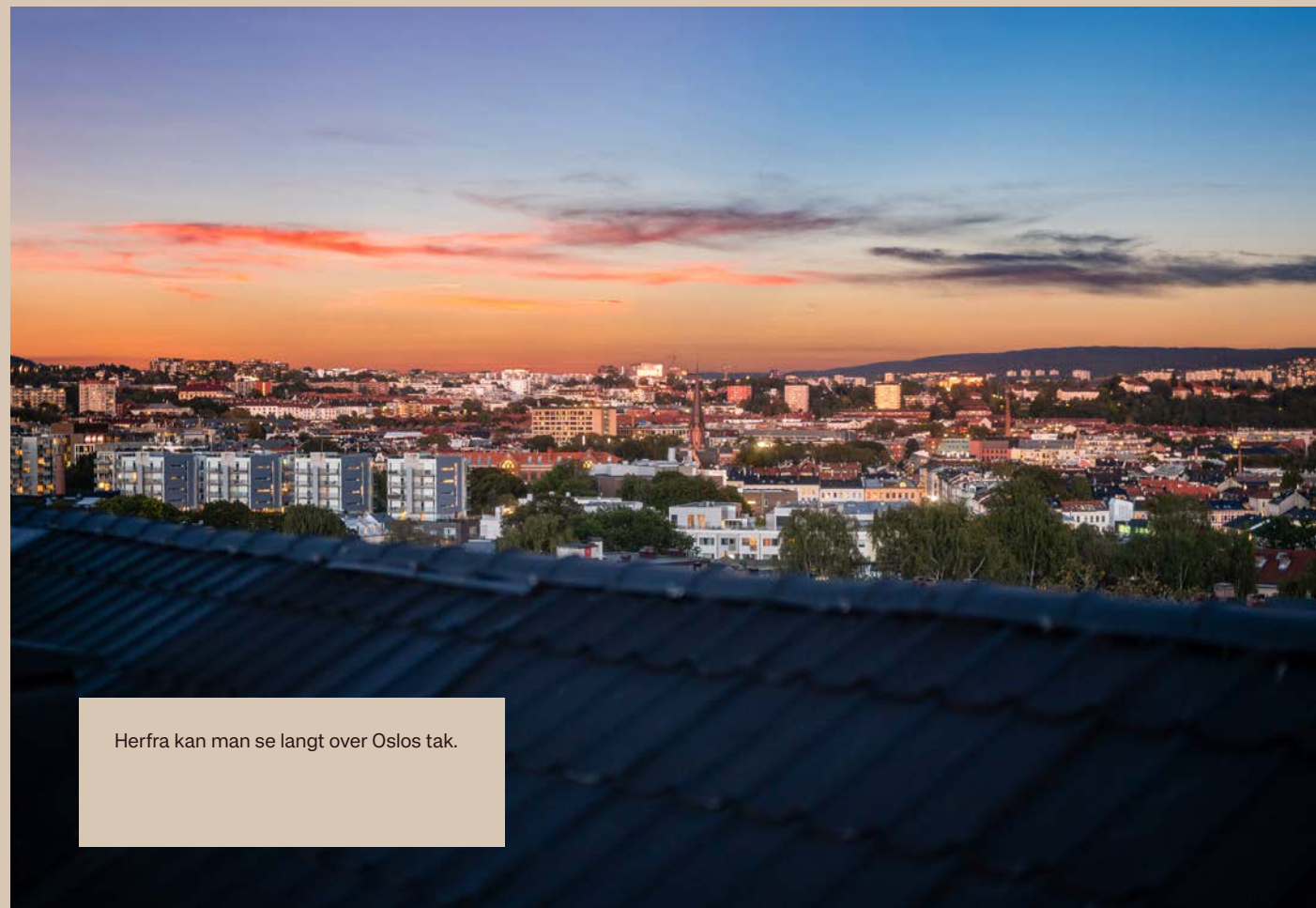
Detaljene skaper en hyggelig atmosfære for sene sommerkvelder.



En egen loungegruppe gir mulighet for avslapning på takterrassen.



Takterrassen har flere soner og er lett tilgjengelig via heisen.

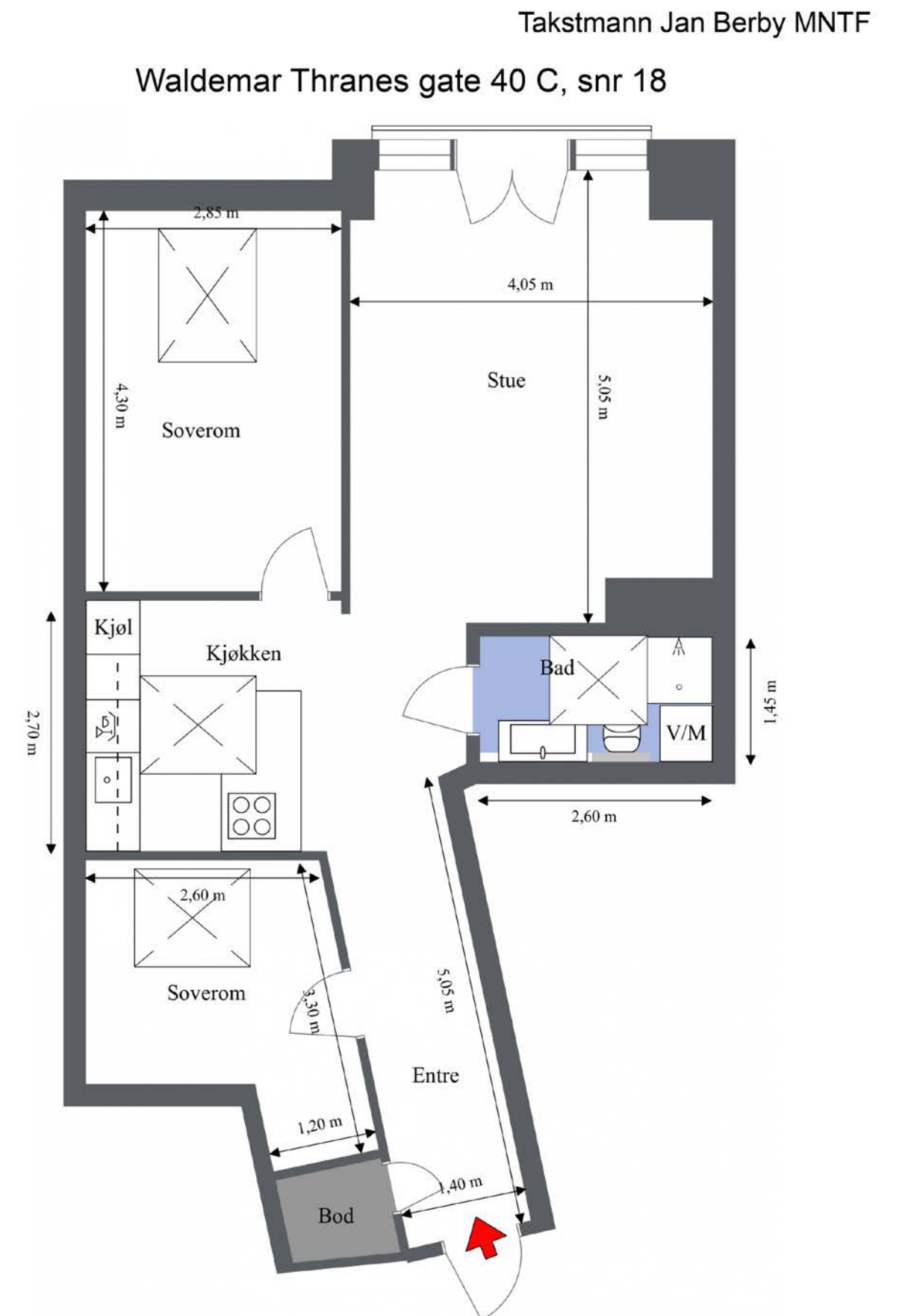


Herfra kan man se langt over Oslos tak.



Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1905, med en karakteristisk hjørnefasade.

# Plantegning



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

WALDEMAR THRANES GATE 40C

# OM EIENDOMMEN

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 6 900 000

### Omkostninger kjøpers beløp

6 900 000,00 (Prisantydning)

126 200,00 (Andel av fellesgjeld)

7 026 200,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

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

175 650,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

176 740,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

190 240,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

7 202 940,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

7 216 440,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

### Eierskiftegebyr

Kr 6570

### Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 216 440

### Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 459,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Vedlikeholdsinnbetaling

152,00

Kabel-TV/Internett 489,00

Felleskostnader 3 818,00

Inkluderer blant annet:

Bredbånd, kabel tv, felles byggforsikring, kommunale

avgifter og drift og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for

inneværende år.

### Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i fellekostnader.

### Fellesgjeld

Kr 126 200 pr. 01.09.2025

Seksjonens andel av fellesgjeld:

Bank: Sparebanken Øst

Lånenummer: 2223.87.07408

Lånetype: Annuitetslån

Rente type: 7,50%,

Restsaldo: kr 126 200,74

Innfrielseslån: 01.05.2043

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Sparebanken Øst  
 Lånenummer: 2223.87.07408  
 Type: Annuitetslån  
 Restsaldo: 3 921 688  
 Innfrielsesdato: 01.05.2043  
 Rente: 7,50%.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

## Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-TV/Internett inkl. i felleskostnader mot en kostnad på 489,- pr mnd.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 14 126 pr. 31.12.2024

## Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 563 325( 2023)

Formueverdi sekundær: Kr 6 253 298(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på nedre St. Hanshaugen, mot lla.

Området preges av klassisk murgårdsbebyggelse og en urban atmosfære, samtidig som det tilbyr en unik ro i hjertet av byen. Herfra er det gangavstand til alt man trenger, med servicetilbud og forretninger i Ullevålsveien, samt umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon i Waldemar Thranes gate og Uelands gate.

Kun en kort spasertur unna ligger St. Hanshaugen park, en av byens største grønne lunger, med turstier, den historiske Svanedammen og en uteservering på toppen. Parken er en sosial arena med Tuftepark for trening og den årlige festivalen «Kongene på Haugen». For ytterligere rekreasjon er det også flotte turmuligheter langs Akerselva, som gir en fin flukt fra bylivet.

Området er kjent for sitt rike utvalg av serveringssteder. Her finner du alt fra nabolagsrestauranten Smalhans, med sin Bib Gourmand-utmerkelse, til anerkjente kaffebarer som Java. Nærmiljøet byr også på et spennende kulturtilbud ved Vulkan, med Mathallen, barer og treningssenteret Oxigeno. Enten du ønsker en rolig kaffe, et bedre måltid eller en kveld på byen, er mulighetene mange og varierte.

I tillegg til parkliv og matopplevelser, har St. Hanshaugen et særpreg med sjarmerende gater som Damstredet og Tølthusbakken, med sine velbevarte trehus. Dagligvarehandel, skoler og barnehager finnes i nærheten, noe som gjør dette til et praktisk og komplett nabolag å bo i. Beliggenheten kombinerer effektivt det beste fra to verdener: byens fulle tilbud og nærhet til rolige, grønne omgivelser.

## Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, 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: 656.5 m²

Sameiets tomt.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1905. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument

eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Seksjoneringsteginger for innredning av loftet samstemmer ikke med byggetegninger:  
 - Deler av trappen er kledd igjen  
 - Soverom og bod er etablert der deler av entrè og bad var  
 - Entrè er utvidet mot felles gang  
 - Bad er flyttet der kjøkkenet er tegnet inn

Byggetegninger for innredning av leiligheter på loftet datert 1993 samstemmer med dagens planløsning. Det foreligger ferdigattest for innredning av leiligheter på loftet datert 1993. Det foreligger ferdigattest for heis datert 2016.

# Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad/vaskerom.

Leiligheten har en fransk luftebalkong i stuen.

Leiligheten disponerer en bod på 1 m² i 5. etasje og en bod på 2 m² i kjelleren.

## Areal

BRA - i: 60 m²  
 BRA - e: 1 m²  
 BRA - b: 0 m²  
 BRA totalt: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje  
 Underetasje  
 BRA-e: 0 m² Kjellerbod på 5,2m², men med kun 1,82m takhøyde. Bod har derfor ikke måleverdig areal

5. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom,

kjøkken, stue

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Gulv i bod i leiligheten ligger 95cm over gulv i

leiligheten og har derfor ikke direkte adkomst uten

hjelpemidler og blir derfor beregnet som BRA-e

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.

## Ikke målbare arealer

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5,2m<sup>2</sup>, men med kun 1,82m takhøyde. Bod har derfor ikke måleverdig areal.

Gulv i bod i leiligheten ligger 95cm over gulv i leiligheten og har derfor ikke direkte adkomst uten hjelpemidler og blir derfor beregnet som BRA-e.

## 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

Entré:

Leiligheten ligger i 5. etasje og har adkomst via felles trapperom med heis. Entréen gir tilgang til leilighetens øvrige rom og etablerer en funksjonell overgang til boligens oppholdsrom.

Stue og kjøkken:

Stuen og kjøkkenet utgjør leilighetens sosiale sone. Kjøkkenet har en innredning med glatte skapfronter og benkeplater i eik. Av utstyr finnes en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps armatur, samt integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter håndterer avtrekk over kokesonen. En varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1993 er plassert i kjøkkenbenken. Stuen har plass til både sittegruppe og spisebord, og rommet er utformet for å gi gode møbleringsmuligheter.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en fransk luftebalkong.

To soverom:

Leiligheten inneholder to soverom. Rommene har plass til seng og garderobeløsninger, og egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor etter behov.

Bad/vaskerom:

Badet ble ifølge tidligere prospekt modernisert i 2014.

Rommet har flislagte overflater på gulv og vegger, samt

elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen består av malte plater med downlights. Gulvet har 30x30 cm fliser, med en nedsenket dusjsone med 5x5 cm fliser for lokalt fall mot sluket. Det er installert plastsluk med klemring og membran, og høydeforskjellen fra sluk til membran ved dør er over 25 mm. Utstyret inkluderer en vegghengt klosettskål med innebygget sisterne, servant med skuffeinredning, og dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin. Vannrørene er av typen "rør-i-rør" (PEX) med fordelerskap og stoppekraner på badet. Ventilasjonen består av en elektrisk avtrekksvifte, men rommet har i utgangspunktet kun naturlig ventilasjon.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett i oppholdsrom.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Lagring:

Leiligheten disponerer godt med lagringsplass. I 5. etasje finnes en bod på 1 m<sup>2</sup> (BRA-e) hvor gulvet er plassert 95 cm over leilighetens gulvnivå, uten direkte adkomst. I tillegg medfølger en kjellerbod på 2 m<sup>2</sup> (BRA-e) samt en ytterligere kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup> gulvareal. Sistnevnte er ikke måleverdig areal (ALH) grunnet en takhøyde på 1,82 meter.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

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.

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: Jan Berby

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: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?  
- Svar Ja, kun av faglært  
- Beskrivelse  
Kjøkken: Det er lagt opp nye kurser til stekeovn (for å kunne installere induksjonstopp) og varmtvannsbereder, med tilhørende stikkontakt og koblingsboks. Bad: Det er montert baderomsvifte, speillys og dobbel bryter for vifte og lys.  
Sikringsskap: Det er installert nye jordfeilautomater, byttet ut eldre sikringer og oppdatert kursfortegnelse.  
- Arbeid utført av Scandinav Elektro

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
- Svar Ja, kun av faglært  
- Beskrivelse Ja. Det ble utført rehabilitering av taket i 2024/2025 etter en vannskade. Arbeidet ble utført av Limani Blikkenslager, og omfattet utbedring og tetting av takflater.  
- Arbeid utført av Limani BlikkenslagerLimani Blikkenslager

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

- Beskrivelse

Det foreligger forslag om å vurdere nedbetaling/ omgjøring av fellesgjelden (IN-lån), men ingen vedtak er fattet. Det er også enkelte vedlikeholdsarbeider planlagt på sikt (tak og kjeller), men ingen beslutninger som medfører økte felleskostnader per nå.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.09.2025

Bygning: Bygård oppført i 1905 med 4 etasjer, kjeller og utbygget loft. Grunnmuren er oppført i uisolert murverk og naturstein, og kjellerdekket er støpt. Etasjeskillene består av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Ytterveggene er i murverk med pussede og malte overflater. Leiligheten på loftet ble etablert i 1993.

Tak: Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med takplater.

Vinduer: Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass. Flere rom har takvinduer, antatt fra 2015.

Dører: Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass. Innvendige dører er malte, profilerte dører.

Trapper/adkomst: Adkomst til leiligheten i 5. etasje skjer via felles trapperom eller personheis. Trappene i bygget har stålvanger og flislagte inntrinn.

Balkong/terrasse: Fransk luftebalkong i stue på 2 m².

VVS-installasjoner: Felles hovedvanntilførselsrør er i kobber. Vanninstallasjoner i leiligheten er montert med "rør i rør" system (PEX) med fordelingsskap på bad. Avløpsrørene er av støpejern. Varmtvann produseres av en ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 1993, plassert i kjøkkenbenk. Det er plastsluk med klemring på badet.

Ventilasjon: Leiligheten har ventilasjon med naturlig avtrekk. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator med kullfilter. På badet er det montert en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Tekniske detaljer: Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og gulvvarme på bad. Det er et sentralt røykvarslersystem og pulverapparat i boligen.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer 1x10, 3x15, 1x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
- Ukjent

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
- Ja

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?  
- Ja

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
- Nei

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

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
- Nei

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

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

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

- Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el- anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater | Noe bruksslitasje på overflater. Eventuelt kosmetisk oppussing kan påregnes.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. 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 - Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca 20 år og bereder kan forventes å skiftes i løpet av noen år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg | Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el- anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

- 5. etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft. 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.

- 5. etasje Kjøkken - Avtrekk | Rommet har kun naturlig avtrekk i tillegg til kullfilterventilator. 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.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- 5. etasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg

i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Waldemar Thranes gate 40C, 0171 OSLO

Gnr. 219, bnr. 250, snr. 18, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

### Selger

Frida Strand Kristoffersen

### Sameie

Sameiet Waldemar Thranesgate 40

Organisasjonsnummer: 981093097

Sameiet Waldemar Thranesgate 40 er et eierseksjonssameie bestående av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet har en aktiv tilnærming til vedlikehold, og har de siste årene gjennomført flere større prosjekter.

Sameiet har negativ egenkapital, noe som er vanlig i eierseksjonssameier hvor større vedlikeholdsprosjekter finansieres med felleslån fremfor at verdien av bygget balanseføres. Sameiets totale gjeld per 31.12.2024 var på 4 042 518 kr. Lånet er et annuitetslån med en rente på 7,50 % og innfrielse i 2043. Det er diskutert en mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning),

men dette medfører etablerings- og administrasjonskostnader for den enkelte eier. Det er viktig å merke seg at selv ved innfrielse av egen andel, beholdes det solidariske ansvaret for sameiets totale lån.

Styret har vært aktivt med vedlikehold. I 2024/25 ble taket rehabilitert, og det ble utført vedlikehold av gulv på loft og i en inngangstrapp. Tidligere er det gjennomført fasade- og kjellerforsterkning (2020-2021). For 2025 er det planlagt utbedring av de-frost-systemet og nedløpsrør fra taket. Utskifting av gjenværende H-bjelker i kjelleren er vedtatt, men vil bli gjennomført når sameiets økonomi tillater det. En kontroll av disse bjelkene er planlagt i løpet av 2025.

Sameiet har en pågående og uavklart sak knyttet til avfallshåndtering. Avfallsbrønner som ble etablert i 2016/2017 kan ikke tas i bruk på grunn av manglende godkjenning fra Bymiljøetaten for renovasjonsbilens stans i gaten. Saken håndteres av advokat, og det er usikkert når en løsning vil være på plass.

Ved utleie må nye leietakere godkjennes av styret før innflytting. Gjentatt korttidsutleie, som via Airbnb, er kun tillatt for seksjonseiere som selv bor i leiligheten. Ved salg og utleie påløper et gebyr på 1 000 kr som belastes selger/utleier. Alle bygningsmessige endringer, både innvendige og utvendige (som oppsetting av markiser eller endring av fasade), krever styrets godkjenning på forhånd.

Sameiet har en fellesavtale for TV og internett med Telenor, som gir beboerne fleksibilitet i valg av tjenester. Avtalen løper til september 2025. Det er sykkelparkering i bakgården og i kjelleren. Det er ikke tillatt å lade elsykkelbatterier i sykkelkjelleren; dette må gjøres i egen leilighet. Alle seksjonseiere plikter å delta på to årlige dugnader. Ved manglende deltakelse påløper et gebyr på 500 kr per dugnad.

Forretningsfører: Ecit Norian AS

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 15252891

Husdyr: Dyrehold søkes styret.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjenning: Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Styret skal godkjenne nye leietakere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Seksjonseier har ikke anledning til å gi en leietaker tilgang til å bruke boligen før godkjenning er gitt. Det beregnes et flyttegebyr på kr 1 000,- som tilfaller sameiet. Dette gjelder både ved salg og ved hver gang en leilighet leies ut til nye leietakere. Gebyret belastes selger/utleier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2025 er det budsjettetert med et overskudd på kr 101 019,-.

### Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

### Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

### Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

### Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt

gulvvarme på bad.

## Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner: Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til blant annet bolig. For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1903/900510-1/105 13.06.1903 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 250

1923/993693-1/105 16.06.1923 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
vedr. rørleggerforretning m.v.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 250

1992/52329-2/105 30.10.1992  
PANTSETTELSESERKLÆRING  
Beløp: NOK 25 000  
Panthaver: SAMEIET  
LØPENR: 1133270  
Prioritet etter 80 % av lånetakst.

1992/52329-1/105 30.10.1992 SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 18  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 60/2486

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

## Radonmåling

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

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt

eiendomsmegler for eventuelle 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. 14 000 000,-. 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 opptre 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 næringsssammenheng, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 avvike 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](http://www.emera.no) for vår personvernklæring.

## Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte  
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank  
Vær klar til budrunden.

Søk lån på [smn.no](http://smn.no)

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på [smn.no/kundemote](http://smn.no/kundemote)

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 70 262,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 570,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 125 532,00  
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.

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.

## Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)

Tlf: 473 97 811

Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig

[rikke.egeland@emera.no](mailto:rikke.egeland@emera.no)

Tlf: 481 96 699

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

07.10.2025

## 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 40C

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |         |
|---------------------------------------------------------------------|---------|
| Meglerfirma                                                         |         |
| EMERA Oslo Øst                                                      |         |
| Oppdragsnr.                                                         |         |
| 02250142                                                            |         |
| Selger 1 navn                                                       |         |
| Frida Strand Kristoffersen                                          |         |
| Gateadresse                                                         |         |
| Waldemar Thranes gate 40C                                           |         |
| Poststed                                                            | Postnr  |
| OSLO                                                                | 0171    |
| Er det dødsbo?                                                      |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |         |
| Avdødes navn                                                        |         |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |         |
| Hjemmelshavers navn                                                 |         |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |         |
| Når kjøpte du boligen?                                              |         |
| År                                                                  | 2021    |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |         |
| Antall år                                                           | 3       |
| Antall måneder                                                      | 11      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |         |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |         |
| Forsikringsselskap                                                  | Tryg    |
| Polise/avtalenr.                                                    | 6878131 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1    Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei    ☐ Ja

Initialer selger: FSK

Document reference: 02250142

2

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

Svar

Nei

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

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kjøkken: Det er lagt opp nye kurser til stekeovn (for å kunne installere induksjonstopp) og varmtvannsbereider, med tilhørende stikkontakt og koblingsboks. Bad: Det er montert baderomsvifte, speillys og dobbel bryter for vifte og lys. Sikringsskap: Det er installert nye jordfeilautomater, byttet ut eldre sikringer og oppdatert kursfortegnelse.

Arbeid utført av

Scandinav Elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

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

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

Ja. Det ble utført rehabilitering av taket i 2024/2025 etter en vannskade. Arbeidet ble utført av Limani Blikkenslager, og omfattet utbedring og tetting av takflater.

Arbeid utført av

Limani BlikkenslagerLimani Blikkenslager

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 foreligger forslag om å vurdere nedbetaling/omgjøring av fellesgjelden (IN-lån), men ingen vedtak er fattet. Det er også enkelte vedlikeholdsarbeider planlagt på sikt (tak og kjeller), men ingen beslutninger som medfører økte felleskostnader per nå.

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

Tilleggskommentar

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 avhendingsloven § 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.

Document reference: 02250142

E-Signing validated

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER            | TIME         | ELECTRONIC ID           |
|----------------|-----------------------|--------------|-------------------------|
| Frida Strand   | 3c33c4e22ec7eece65139 | 06.10.2025   | Signer authenticated by |
| Kristoffersen  | cd533d0b49dbe845e37   | 12:03:36 UTC | One time code           |

Document reference: 02250142

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter  
 Waldemar Thranes gate 40 C, 0171 OSLO  
 OSLO kommune  
 gnr. 219, bnr. 250, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.09.2025    Rapportdato: 03.10.2025    Oppdragsnr.: 15467-2896  
 Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF    Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



## 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.

### TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

### Rapportansvarlig

Jan Berby  
 Uavhengig Takstingeniør  
 jan@takstpartner.no  
 924 69 095



# 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.



### 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.



### 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.



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

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

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



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

## Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt vedlikeholdt sameie beliggende i bygård oppført tidlig på 1900 tallet i tradisjonell byggeskikk for denne perioden, normale oppgraderinger er utført. Vedlikeholdet på bygningen er rimelig bra, bygningens alder tatt i betraktning. Eldre eiendommer har likevel normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder og tidspunkt den enkelte bygningsdel/innredning ble utbedret eller etablert. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Leiligheten ligger i 5. etasje/loft og ble etablert i 1993 ifølge tegninger fra PLB. Leiligheten har i dag normal standard hvor badrom ble modernisert i 2014 ifølge tidligere prospekt. Tilstandsanalysen har ikke avdekket store symptomer på svikt og avvik fra normal standard, og det er gjennomgående registrert TG 1 og TG 2. TG 2 er gitt pga alder på varmtvannsbereder og ventilasjon av leiligheten. Selv om det er gitt en TG 2 er det ikke behov for umiddelbar utbedring av de enkelte bygningsdeler, men enkelte ting kan påregnes utbedring i løpet av noen år.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

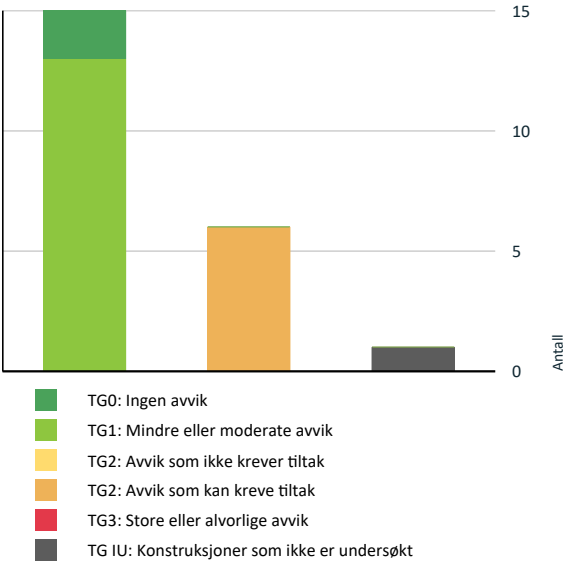
### Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader

 **Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår  
1905

Kommentar  
Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### Felles bygningsmasse

Bygård med 4 etasjer, kjeller og utbygget loft. Adkomst fra fortau til felles trapperom.  
Grunnmur oppført i uisolert murverk og naturstein. Støpt kjellerdekke. Trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.  
Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater, dekorert med en mengde felter i jugendstil.  
Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med takplater.  
Trapper med stålvanger og flislagte inntrinn og malte murvegger mellom etasjene.  
Eiendommen har personheis.  
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.  
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass. Flere rom med takvinduer antatt fra 2015 ifølge tidligere prospekt.

Årstall: 2011

### TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

"Fransk" luftebalkongi stue.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt kosmetisk oppussing kan påregnes.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

### TG 0 Radon

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

### TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Baderom med flislagte overflater og varmekabler.  
Baderom ble modernisert i følge tidligere prospekt i 2014.

### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.  
Det bemerkes at downlights mot yttertak krever diffusjonstett overgang over downlights. Dette er ikke mulig å kontrollere uten åpning av konstruksjon. Takstmann kjenner ikke til hvordan dette er løst.

### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

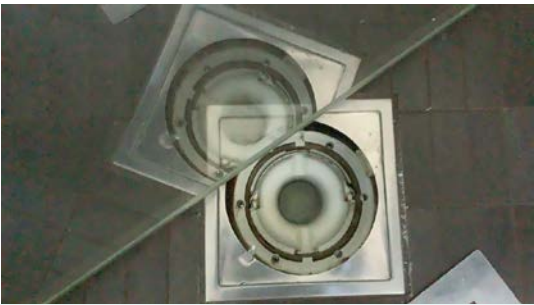
Gulvet er flislagt med 30/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

# Tilstandsrapport



### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.  
Opplegg for vaskemaskin.

### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte montert.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, eik benkeplater, nedfelt rustfri oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap.

### 5. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk i tillegg til kullfilterventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.  
Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX).  
Fordelingsskap med stoppekraner på bad.



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

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 1 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad.

## TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 ltr varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 1993

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca 20 år og bereder kan forventes å skiftes i løpet av noen år.

### Konsekvens/tiltak

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

## 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 med automatsikringer 1x10, 3x15, 1x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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

### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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.*

Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

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

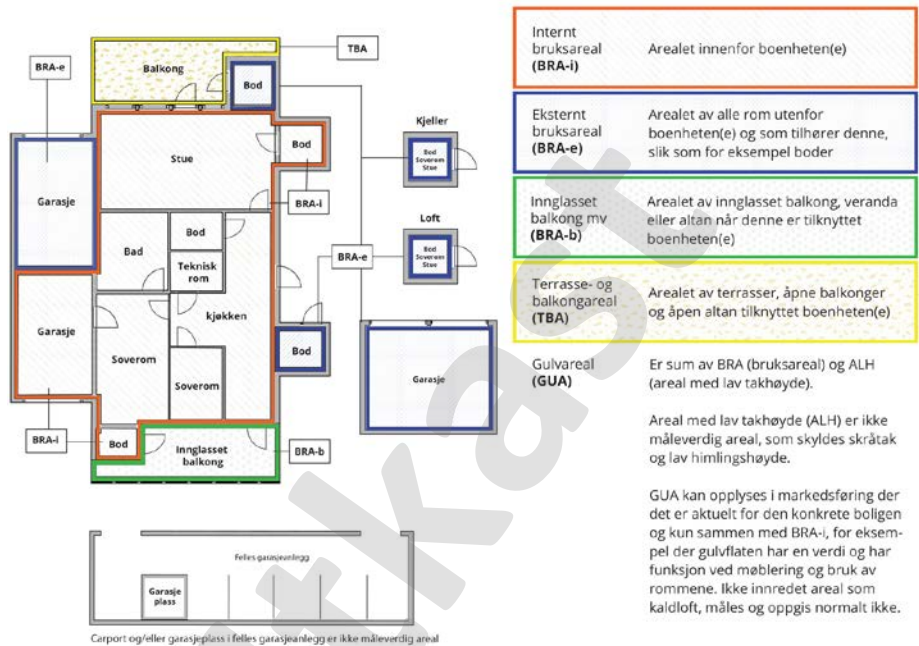
## Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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

## Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 5. etasje | 60                         | 1                           |                            | 61  |                                 | 2                           | 63              |
| Kjeller   |                            |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| Loft      |                            |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| SUM       | 60                         | 1                           |                            |     |                                 | 2                           | 63              |
| SUM BRA   | 61                         |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 5. etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue | Bod                         |                            |
| Kjeller   |                                                        |                             |                            |
| Loft      |                                                        |                             |                            |

## Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5,2m², men med kun 1,82m takhøyde. Bod har derfor ikke måleverdig areal.

Gulv i bod i leiligheten ligger 95cm over gulv i leiligheten og har derfor ikke direkte adgang uten hjelpemidler og blir derfor beregnet som BRA-e.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### 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

| Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------------------------------------------|------------|------------|
|                                              | 60         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 24.9.2025 | Jan Berby                  | Takstingeniør |
|           | Frida Strand Kristoffersen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                                | gnr. | bnr.                          | fnr. | snr.                                      | Areal    | Kilde                                              | Eieforhold |
|--------------------------------------------------------|------|-------------------------------|------|-------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO                                               | 219  | 250                           |      | 18                                        | 656.5 m² | I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet. | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Waldemar Thranes gate 40 C           |      |                               |      |                                           |          |                                                    |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Frida Strand Kristoffersen     |      |                               |      |                                           |          |                                                    |            |
| <b>Boligselskap</b><br>Sameiet Waldemar Thranesgate 40 |      | <b>Eierandel</b><br>60 / 2486 |      | <b>Forretningsfører</b><br>Ecit Norian AS |          | <b>Organisasjonsnr</b><br>981093097                |            |

## Eiendomsopplysninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beliggenhet</b><br>Treroms eiet seksjon beliggende sentralt ved nedre del av St. Hanshaugen/Ila i etablert boligområde med eldre murgårdsbebyggelse i kvartalet. Korte avstander til offentlige kommunikasjonsmidler i Waldemar Thranes gate og Uelands gate. Barne og ungdomsskole i nærheten. Gangavstand til Ullevålsveien med flere servicetilbud og forretninger. Kort vei til St. Hanshaugen med store grønt og friarealer. Gangavstand til sentrum. Vulkan tomten med Mathallen samt BAR Vulkan og populære Oxigeno treningssenter ligger i umiddelbar nærhet. Flotte tur og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva. |
| <b>Adkomstvei</b><br>Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Tilknytning vann</b><br>Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tilknytning avløp</b><br>Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Parkering</b><br>Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## Forsikring

| Selskap                                                      | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Fremtind                                                     | 15252891 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Fellespolise for sameiets bygningsmasse. |          |      |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar                                                                                                                                                                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           |      | Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.                                                                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      |                                                                                                                                                                                              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer       |      | Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |      |                                                                                                                                                                                              | Gjennomgått |       | Nei     |

# 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 4, TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving 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/personvernerklaering/reservasjon/>

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidsshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Nabolagsprofil

Waldemar Thranes gate 40C - Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 284 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

|                                                      |        |        |
|------------------------------------------------------|--------|--------|
| Falck Ytters plass<br>Linje FB5A, FB5B, 21           | 1 min  | 0.1 km |
| Dalsbergstien<br>Linje 17, 18                        | 12 min | 1 km   |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer   | 20 min | 1.7 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5              | 20 min | 1.7 km |
| Nationaltheatret<br>T-bane, buss, flytog, tog, trikk | 20 min | 1.7 km |

## Skoler

|                                                          |        |        |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|
| Ila skole (1-7 kl.)<br>550 elever, 28 klasser            | 3 min  | 0.2 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser     | 13 min | 0.9 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>508 elever, 26 klasser    | 12 min | 1 km   |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 13 min | 1.1 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser     | 20 min | 1.5 km |
| Oslo katedralskole<br>560 elever, 21 klasser             | 8 min  | 0.7 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser        | 11 min | 0.9 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

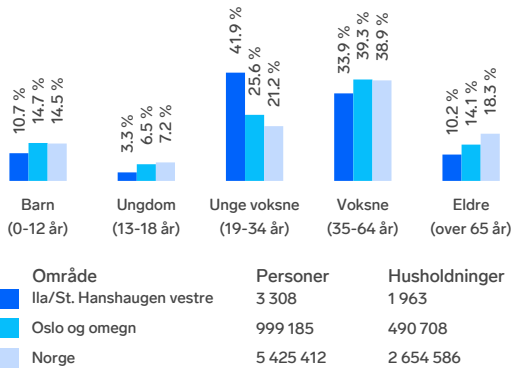
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                 |       |        |
|-------------------------------------------------|-------|--------|
| Den Jødiske barnehage (1-5 år)<br>29 barn       | 2 min | 0.2 km |
| Akersbakken barnehage (1-5 år)<br>39 barn       | 4 min | 0.3 km |
| Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>51 barn | 8 min | 0.6 km |

## Dagligvare

|                                                 |       |        |
|-------------------------------------------------|-------|--------|
| Rema 1000 Ila<br>Post i butikk, PostNord        | 2 min | 0.1 km |
| Coop Prix Waldemar Thranesgate<br>Post i butikk | 4 min | 0.3 km |

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



## Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



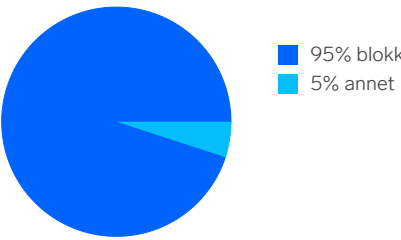
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

|                                        |       |        |
|----------------------------------------|-------|--------|
| Falck Ytters plass<br>Ballspill        | 1 min | 0.1 km |
| Ila skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 3 min | 0.2 km |
| Fresh Fitness St. Hanshaugen           | 2 min |        |
| SATS Ila                               | 8 min |        |

## Boligmasse



«Fint og sentralt»

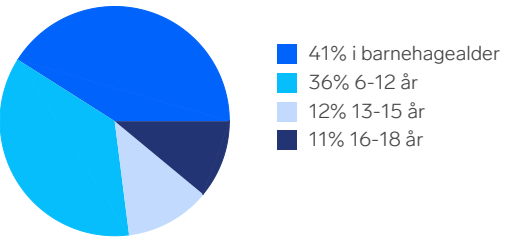
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| St.Hanshaugen Senter           | 2 min |
| Apotek 1 St. Hanshaugen Senter | 2 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

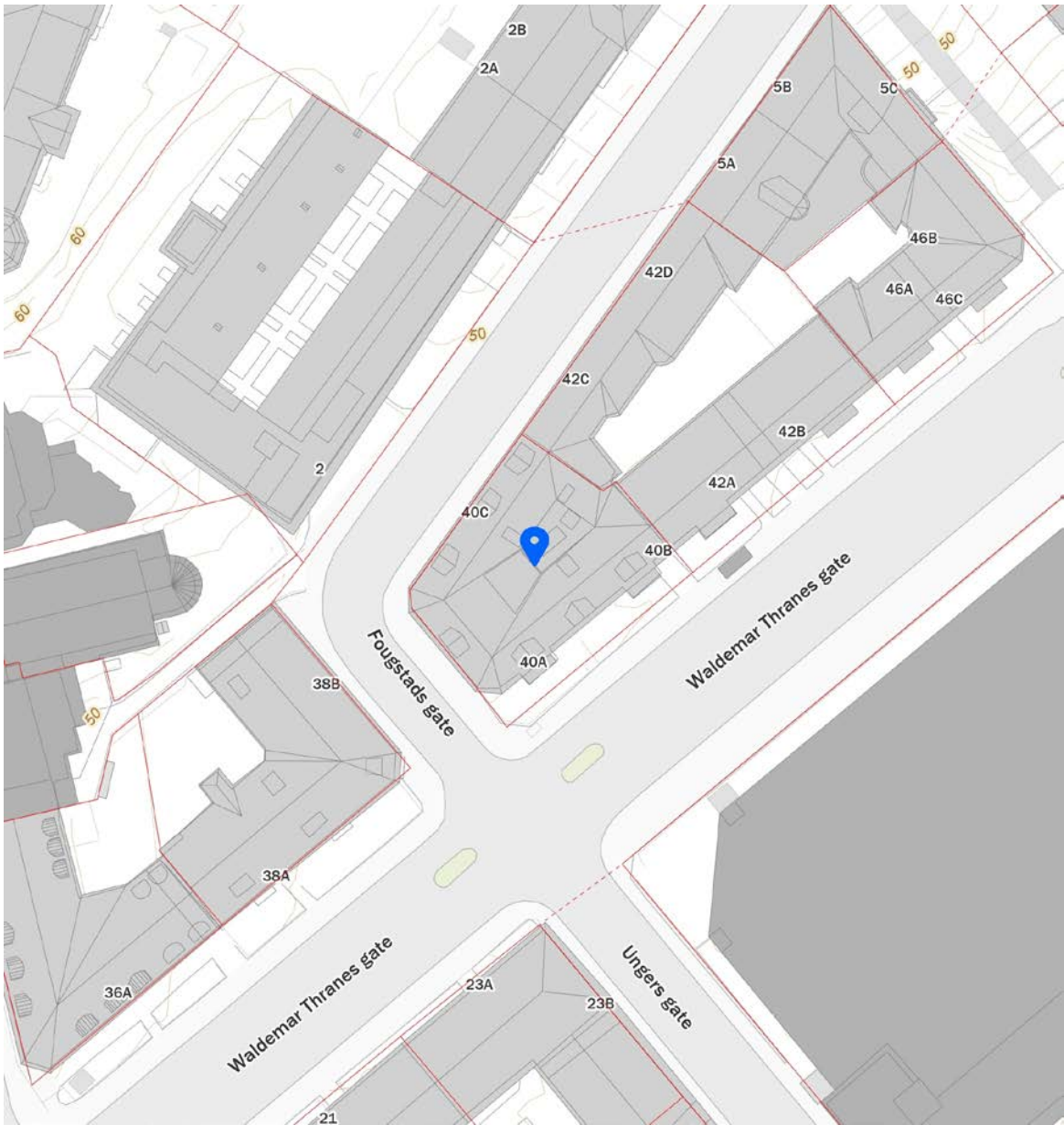
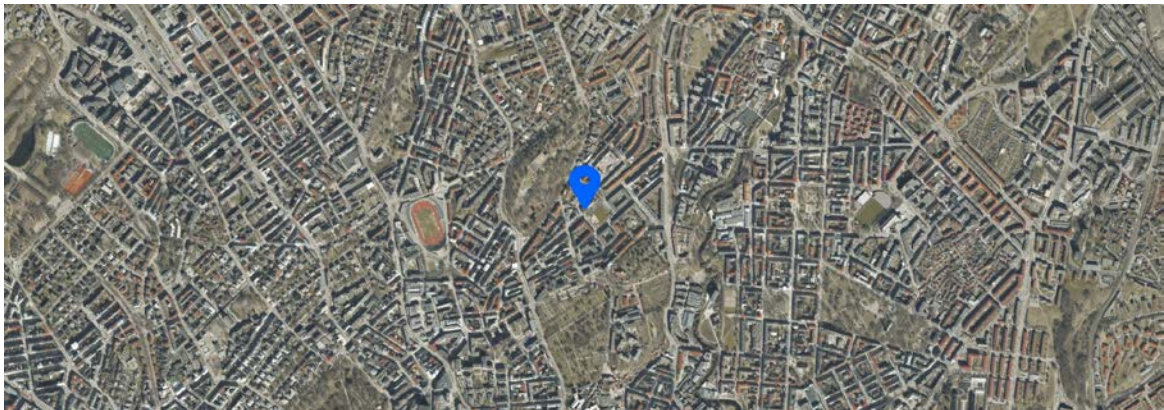


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 16% | 33%   |
| Ikke gift     | 74% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



BO-REP A/S  
Helgesens gate 44  
44  
  
0553 OSLO

Sandberg, Bjørn  
C/O Bo REP/Helgesens gate  
  
0553 OSLO

|                      |                                 |                        |
|----------------------|---------------------------------|------------------------|
| Arkivnøkkel<br>531.7 | Vår ref/mappenr.<br>890102697   | Journr.<br>93/31888    |
| Deres ref.           | Vår saksbeh.<br>Hanne L. Hjorth | Dato<br>9. august 1993 |

Arbeidssted : 219/0250 Waldemar Thranesgate 40  
Byggherre : Aarnes Loftsutvikling A/S, Fougstadsgt. 8, 0173 OSLO  
Arbeidets art: INNREDNING LEILIGHETER PÅ LOFT - BOLIGBLOKK

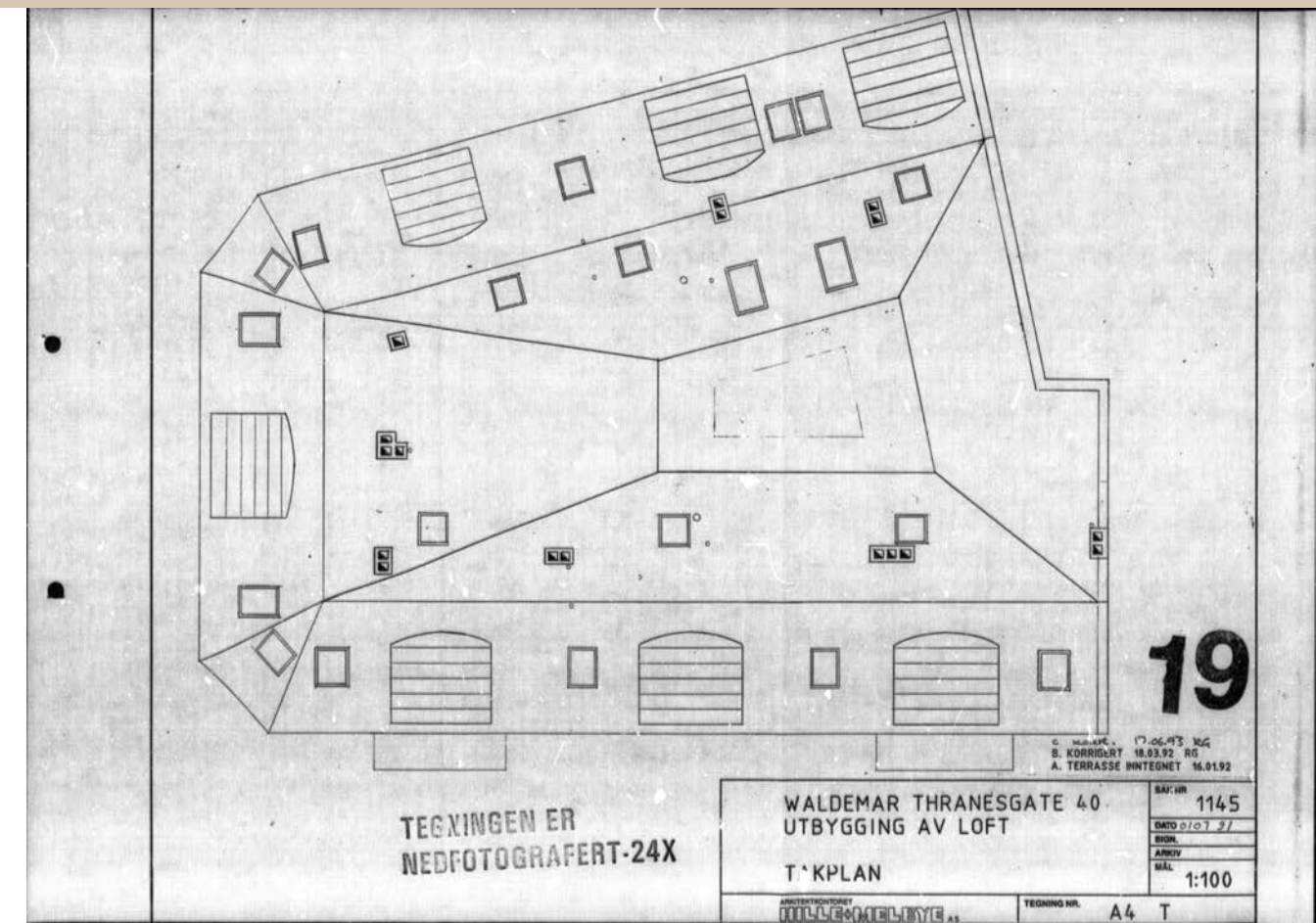
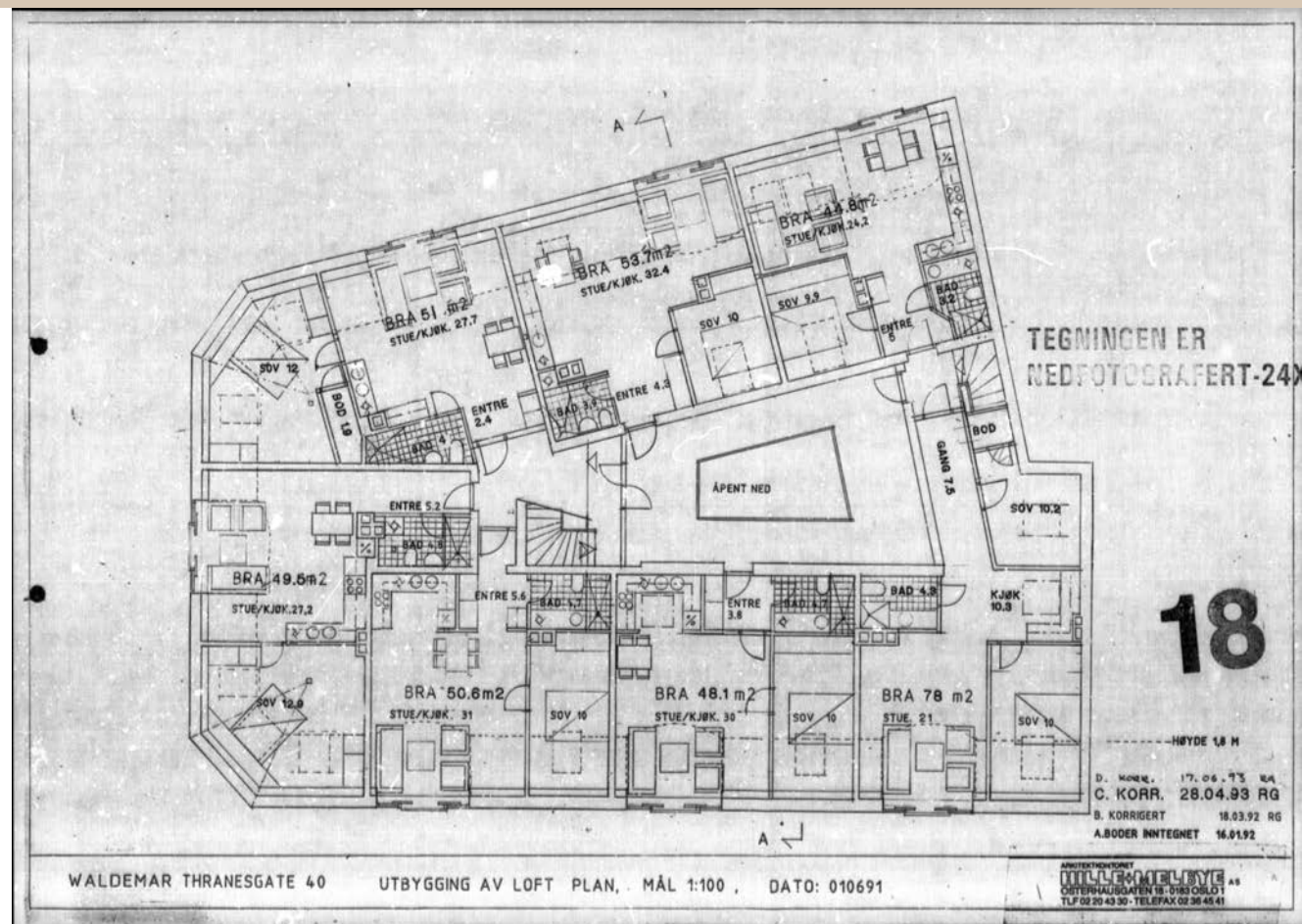
-----  
**FERDIGATTEST**  
-----

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge  
Seksjonsleder

Hanne L. Hjorth  
Avd.ing.II



Returneres til:

## Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

### DAGBOKFØRT

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) **30.8KT.92 052329**

Kommunenr. **0301** Kommunenavn **Oslo** Gnr. **219** Bnr. **250**

**BYSKRIVEREN I OSLO**

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)<sup>2)</sup> **9 4 7 2 3 7 2 2 5** Navn **Borettslaget Waldemar Thranesgt. 40** Ideell andel<sup>3)</sup>

Doknr: 52329 Tinglyst: 30.10.1992 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> |
|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|
| 1     | B                     | 123                         | 11    | B                     | 129                         | 21    | B                     | 53                          | 31    |                       |                             | 41    |                       |                             | 51    |                       |                             |
| 2     | B                     | 134                         | 12    | B                     | 129                         | 22    | B                     | 53                          | 32    |                       |                             | 42    |                       |                             | 52    |                       |                             |
| 3     | B                     | 108                         | 13    | B                     | 87                          | 23    | B                     | 62                          | 33    |                       |                             | 43    |                       |                             | 53    |                       |                             |
| 4     | B                     | 134                         | 14    | B                     | 129                         | 24    | B                     | 54                          | 34    |                       |                             | 44    |                       |                             | 54    |                       |                             |
| 5     | B                     | 128                         | 15    | B                     | 87                          | 25    | N                     | 87                          | 35    |                       |                             | 45    |                       |                             | 55    |                       |                             |
| 6     | B                     | 134                         | 16    | B                     | 123                         | 26    |                       |                             | 36    |                       |                             | 46    |                       |                             | 56    |                       |                             |
| 7     | B                     | 128                         | 17    | B                     | 87                          | 27    |                       |                             | 37    |                       |                             | 47    |                       |                             | 57    |                       |                             |
| 8     | B                     | 128                         | 18    | B                     | 60                          | 28    |                       |                             | 38    |                       |                             | 48    |                       |                             | 58    |                       |                             |
| 9     | B                     | 128                         | 19    | B                     | 52                          | 29    |                       |                             | 39    |                       |                             | 49    |                       |                             | 59    |                       |                             |
| 10    | B                     | 96                          | 20    | B                     | 53                          | 30    |                       |                             | 40    |                       |                             | 50    |                       |                             | 60    |                       |                             |

Sum tellere: **2.486** = nevner: **2.486**

4. Supplerende tekst<sup>6)</sup>

Øst! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver sameiepart for kr 25.000,-. Denne panterett skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst til enhver tid.

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller  
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).  
eller  
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
☒ bruksenhetenes areal.  
eller  
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).  
eller  
☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.  
eller  
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

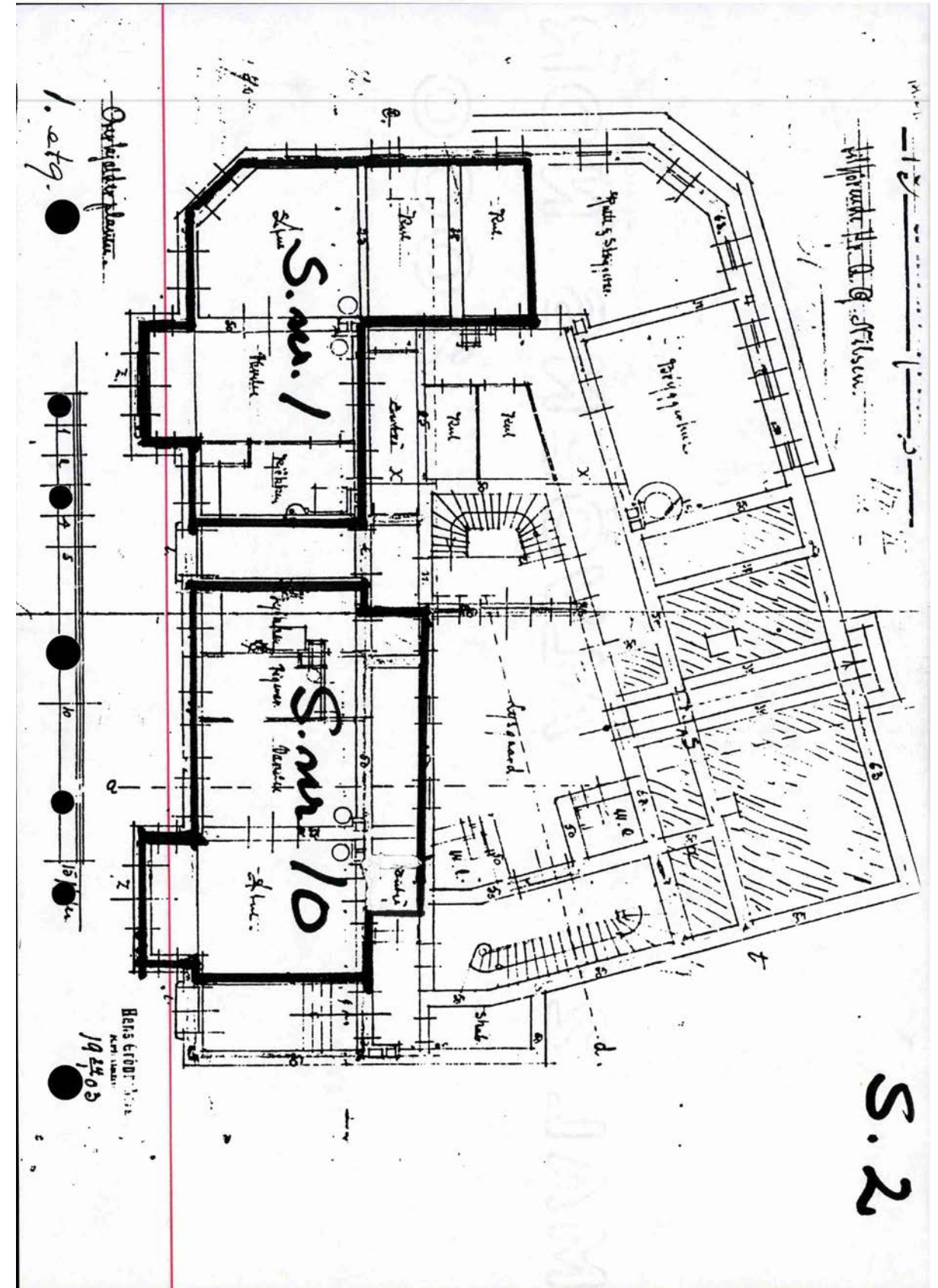
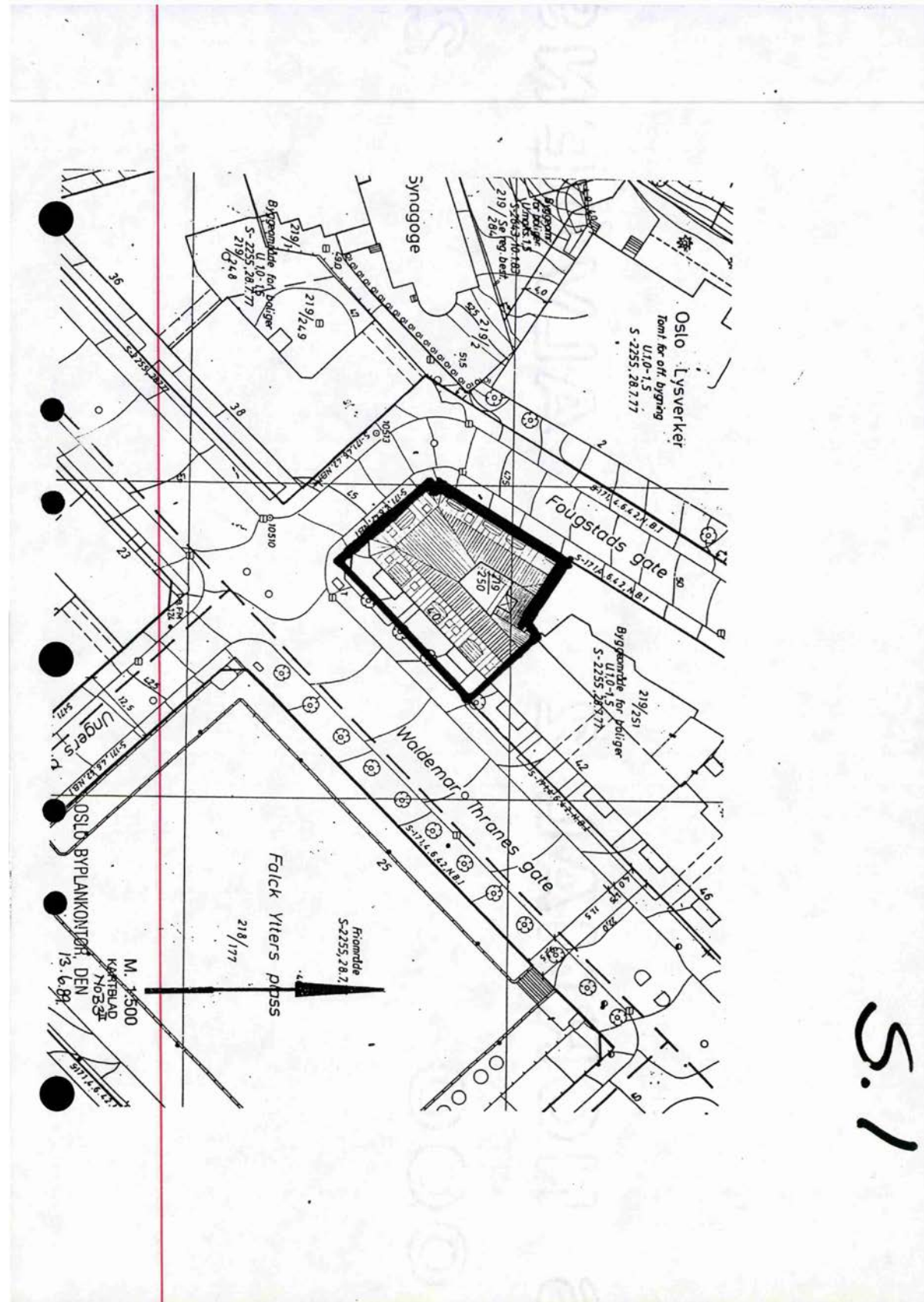
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e).
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f).
- e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g).
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h).

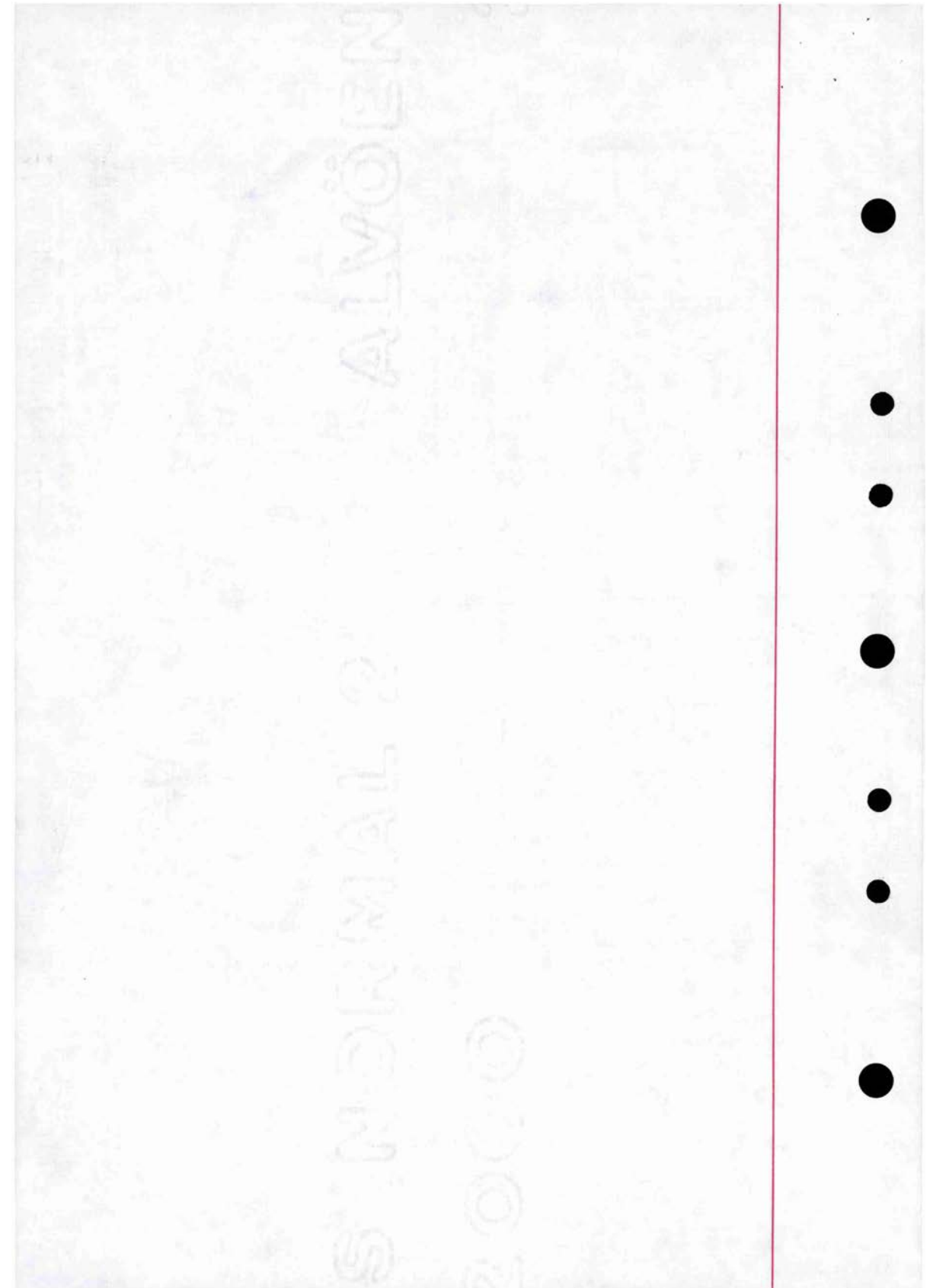
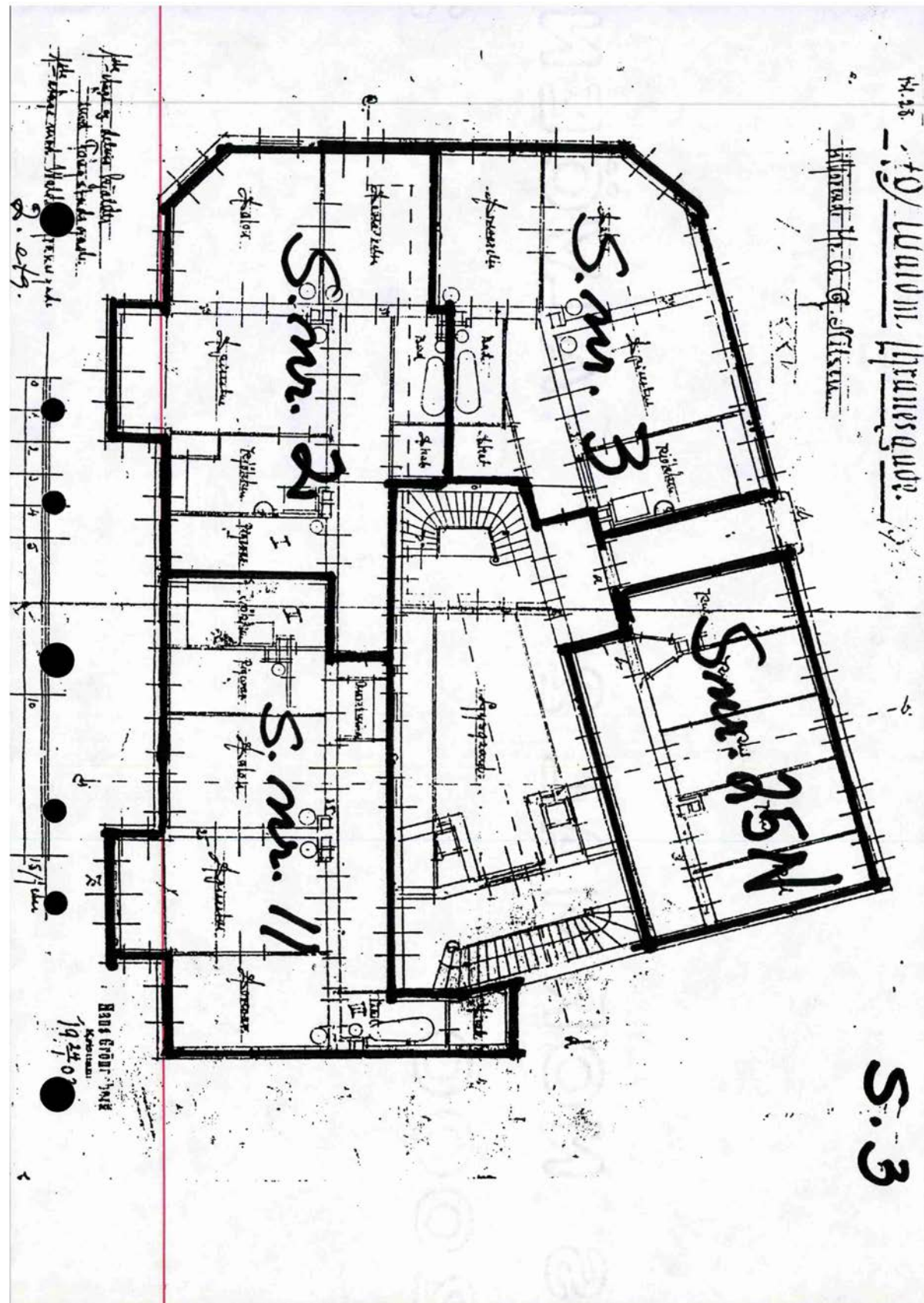
7. Underskrifter

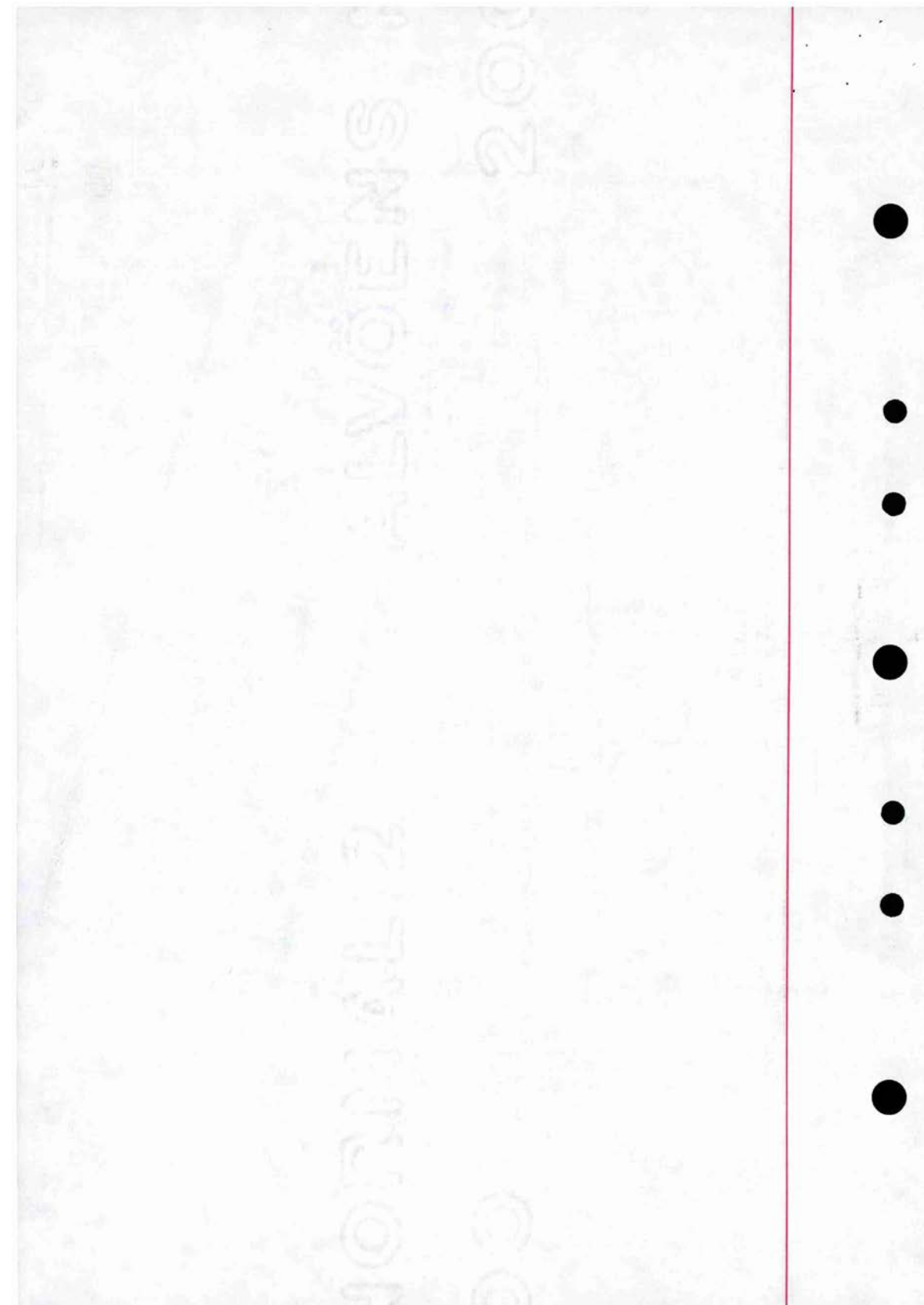
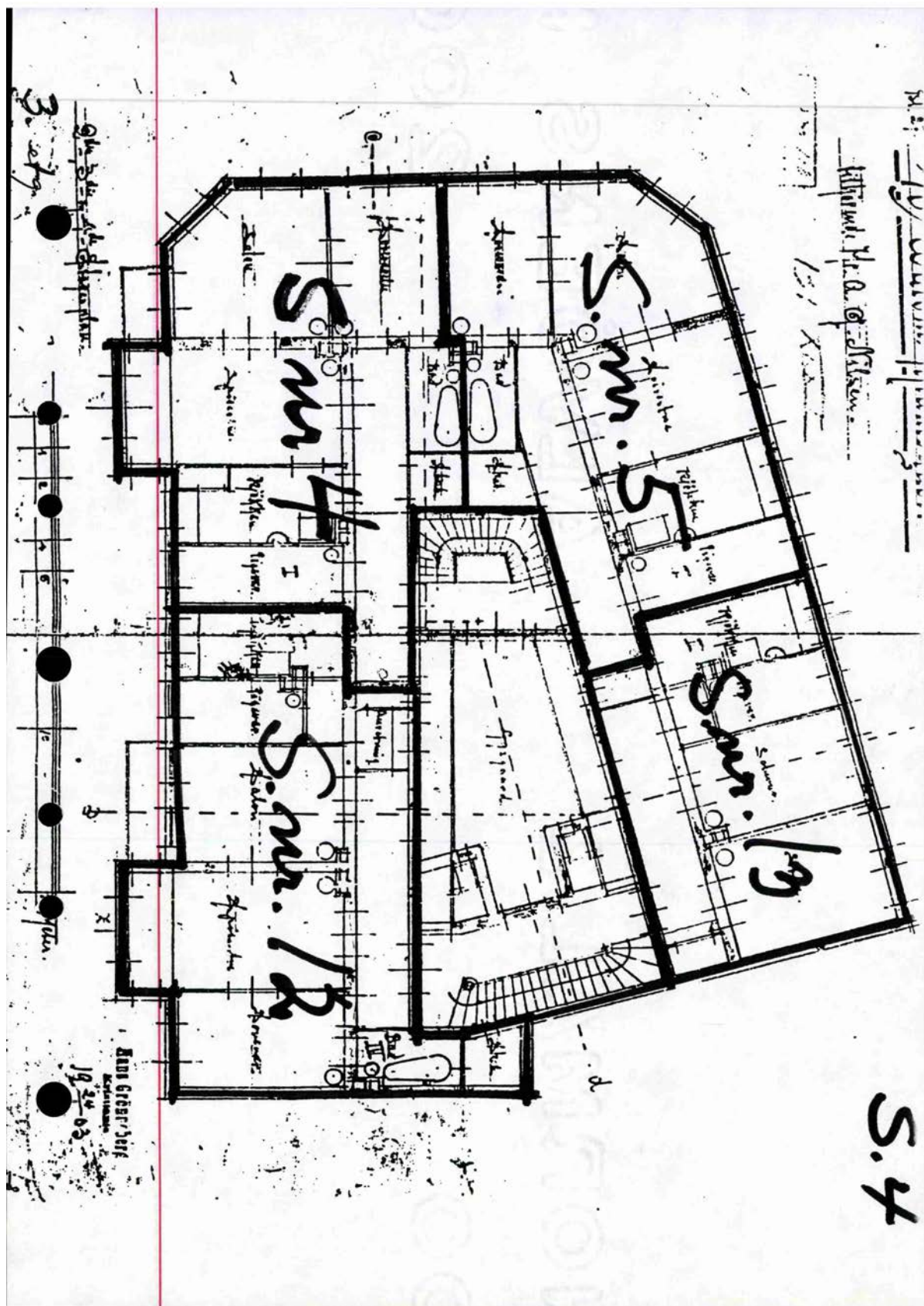
Sted, dato **Oslo 20/10-92.** Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) **Roy Hansen**  
**Boa Wik**

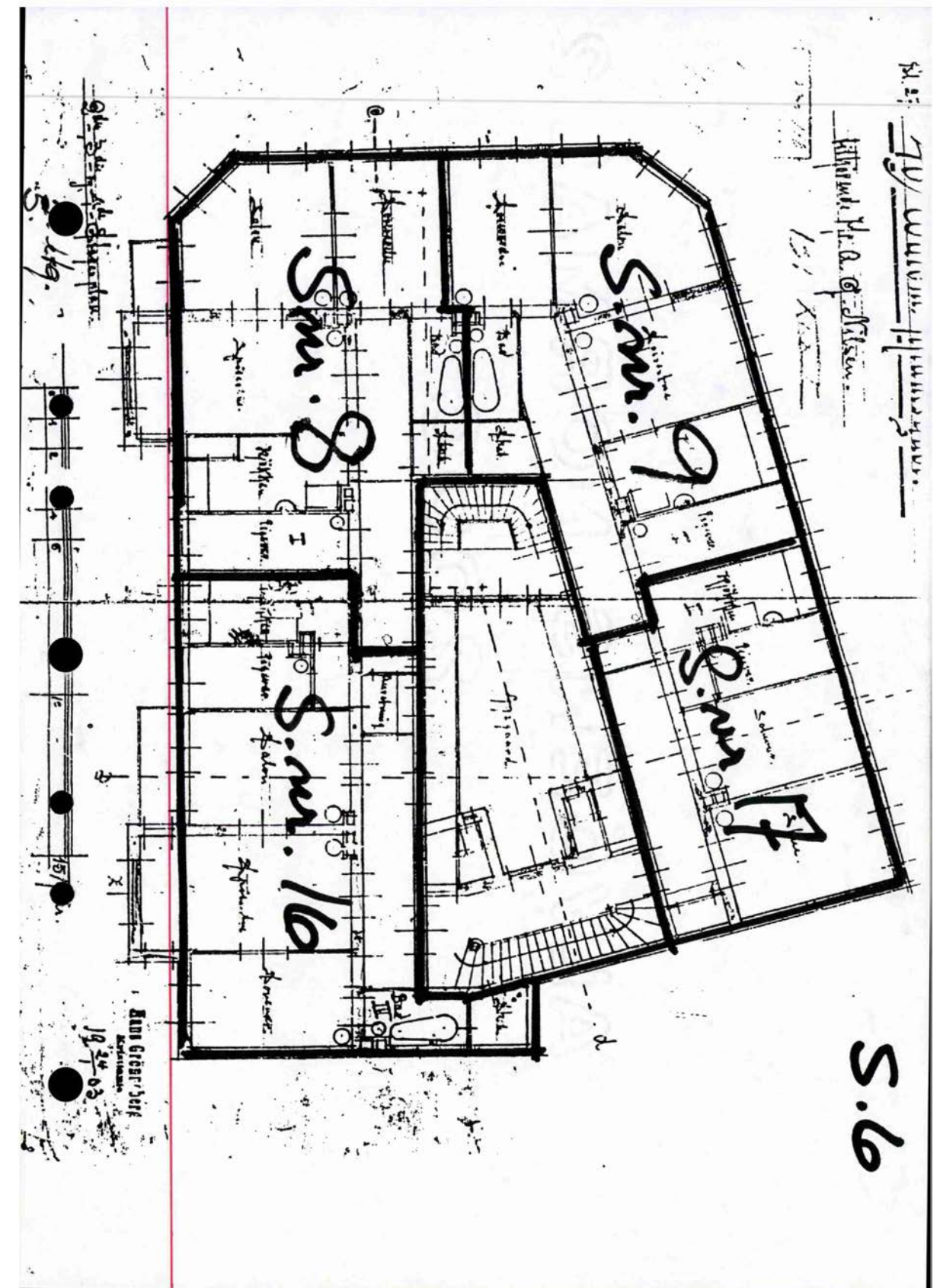
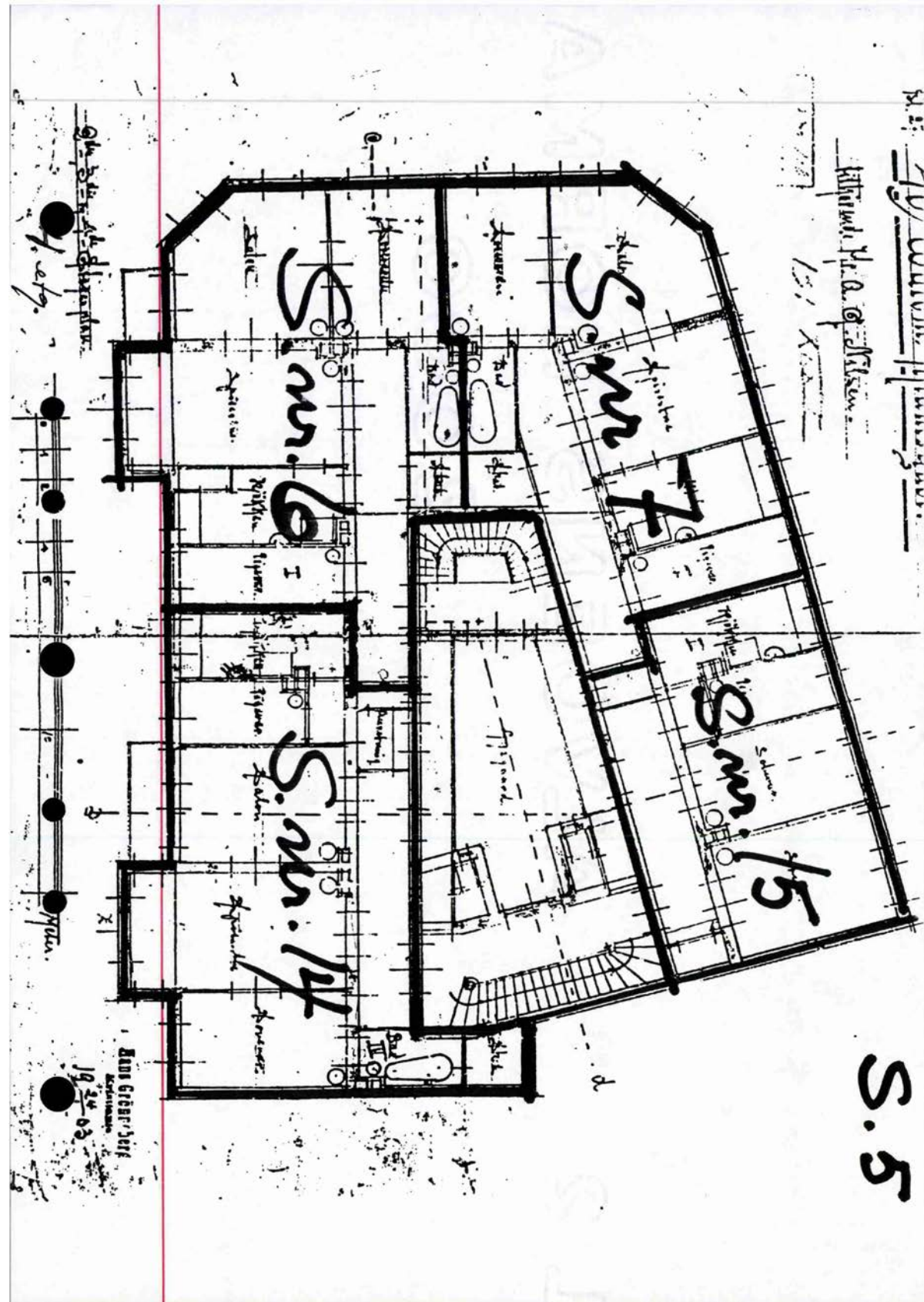
Noter:

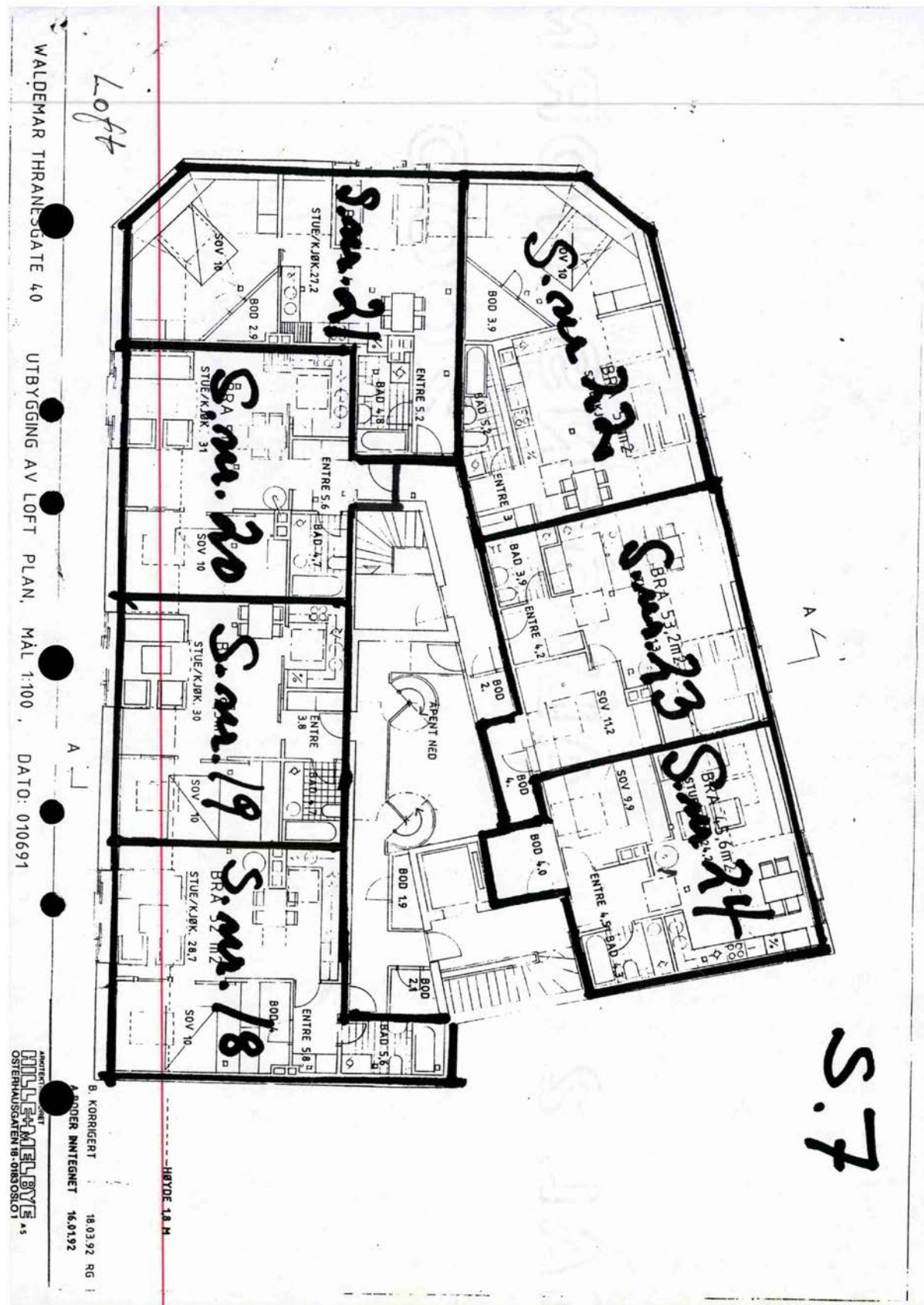
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.











## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

MOVE CONSULTANCY AS  
Stålfjæra 9  
0975 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201511156-26  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Hildegunn Ohren

Dato: 08.07.2016  
Arkivkode: 531

Byggeplass: WALDEMAR THRANES GATE 40 Eiendom: 219/250/0/0  
Tiltakshaver: SAMEIET WALDEMAR Adresse: Postboks 1369 Vik, 0114 OSLO  
Søker: MOVE CONSULTANCY AS Adresse: Stålfjæra 9, 0975 OSLO  
Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

### Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 40

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av heisanlegg, mottatt 6.7.2016.

Du 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 201511156 |            |            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Snitt ny situasjon                                                          | E-4        | 13.08.2015 | 1/21   |
| Plan                                                                        | 001        | 25.08.2015 | 7/16   |
| Plan 2.-4. etasje                                                           | 08         | 25.08.2015 | 7/17   |
| Plan, tak                                                                   | 003        | 25.08.2015 | 7/18   |
| Plan, inngangsparti                                                         | 12         | 25.08.2015 | 7/21   |
| Snitt, inngangsparti                                                        | 14         | 25.08.2015 | 7/22   |

#### Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

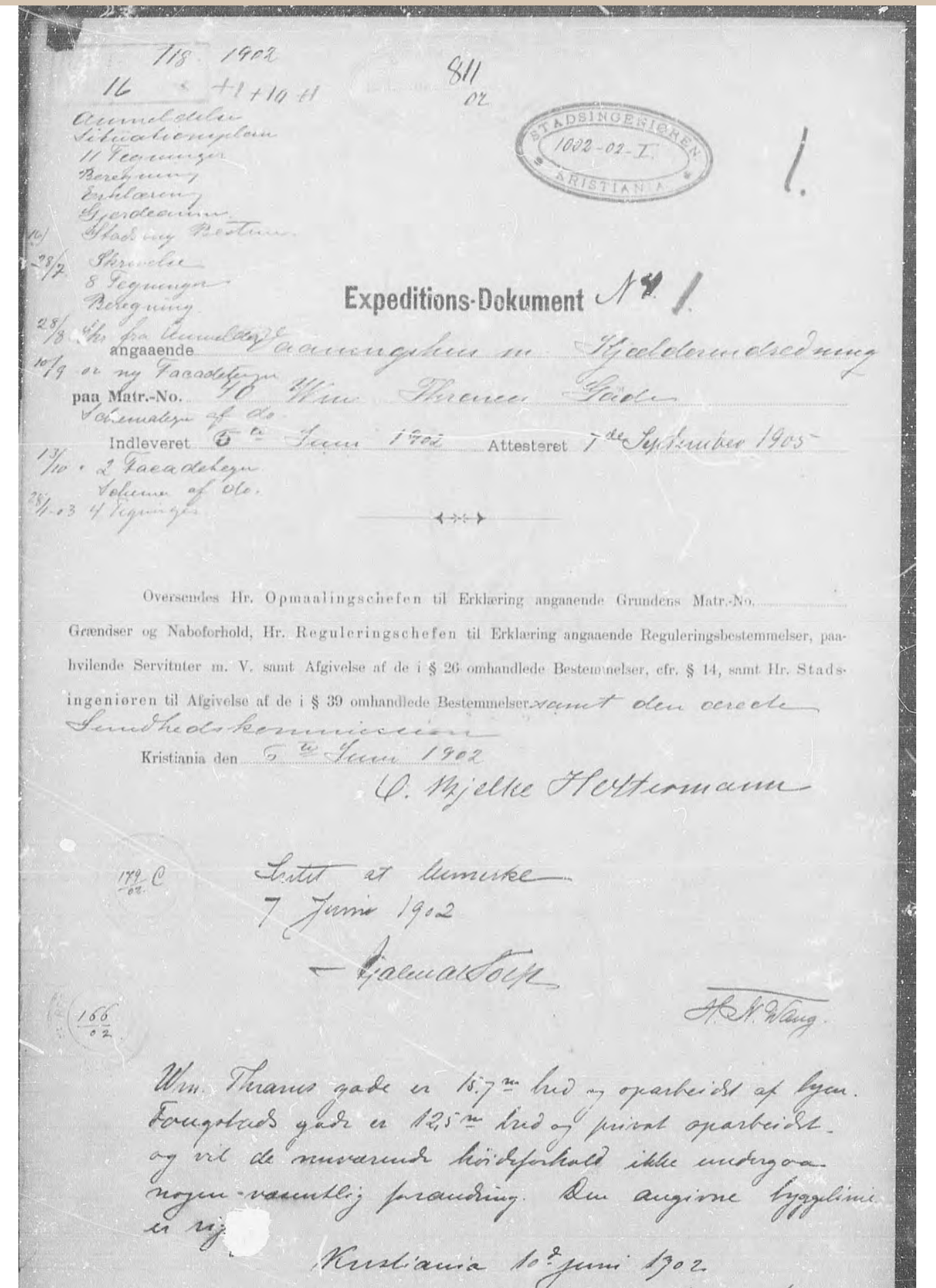
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.07.2016 av:

Hildegunn Ohren - Saksbehandler  
Bjørn Wikan - for enhetsleder Per-Arne Horne

**Kopi til:**

SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 40, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO,  
andreas.winther@accenture.com

BRÆKHUS DEGE ADVOKATFIRMA DA, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, Espenes@bd.no  
Jenny Westad med flere, jenny.westad@gmail.com



## HUSORDENSREGLER

### WALDEMAR THRANESGATE 40

1. RO: Det er en selvfølge at alle bør være interessert i vanlig hensyn til naboene når det gjelder banking, musikk og uro utover vanlig dagtid. Ved avholdelse av større fester skal berørte naboer varsles på forhånd.
2. ORDEN: Eiendeler som står i fellesarealene vil bli fjernet i henhold til vedtekt, paragraf 2. Sykler og lignende skal enten plasseres i bakgården eller i fellesrommet i kjelleren. Rømningsveier, innbefattet svalganger, skal til en hver tid holdes frie. Bakgården skal kun brukes til søppelkasser og sykler. Seksjonseiere har ansvar for at fellesarealer blir rengjort etter oppussing av egen seksjon. Hvis ikke dette blir gjort vil styret bestille ekstra vask av rengjøringspersonalet. Kostnad vil bli fakturert ansvarlig seksjonseier. Forringelse av fellesarealer ved skader i forbindelse med transport av materialer og lignende må utbedres på den enkelte leilighetseiers regning. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e.l. i bakgården eller ved innganger. Sigaretter må stumpes i askebeger. Plastflasker og lignende er ikke lov grunnet brannfare.
3. AVFALL: Det er kun lov å kaste papir, papp og annet husholdningsavfall i søppelkasser. Større ting som kastes i pappcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Hvis renovasjonetaten oppdager søppel som ikke skal være i søppelkassene vil de ta det ut og sette dette i bakgården. Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert. Dersom dette ikke gjøres, vil styret bestille bortkjøring på eierens regning. Søppel skal aldri settes utenfor inngangsdører.
4. ANSVARFORHOLD: Sameier er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller noen er gitt adgang til eiendommen. Både seksjonseier og leietaker har ansvar overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Sameieren er ansvarlig ovenfor sameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne.
5. BALKONGER: Feiing og orden på brannbalkongene deles mellom en leilighet i oppgang A og en leilighet i oppgang B på hver side for hver etasje. Seksjon 3 og seksjon 25 er ansvarlige for den ene balkongen i 2. etasje. De to leilighetene som har veranda ut mot gaten må holde disse fri for snø. Orden på nedre takterrasse fordeles mellom leilighetene på loftet. Øvre takterrasse er alles ansvar, og de som benytter seg av terrassen skal rydde opp etter seg. Det skal ikke henges blomsterkasser eller lignende utenfor balkongrekkverk da disse kan falle ned og skade forbipasserende på gaten.

6. KJELLERE: Kraner for avstenging av vann er merket i begge kjellere i tilfelle det oppstår lekkasje i noen av rørkursene. Oppbevaring av eiendeler skal bare foregå i seksjonens bod (vedtektene § 2).
7. DØRER: Det er alles ansvar å påse at ytterdører er låst. Ukjente personer må ikke slippes inn via porttelefon. Boder i tilknytning til brannbalkonger skal eier påse er låst.
8. VAKTMESTER: Styret har ansvaret med å organisere vaktmesterarbeider og renholdet av fellesarealer. Klager eller bemerkninger i forhold til disse oppgavene sendes på e-post til styremedlem med dette som ansvarsområde, på sameiets facebookgruppe eller i styrets postkasse i oppgang A.
9. BRANNSIKKERHET: Hver leilighet har varmedetektorer og varslere som er koblet opp til gårdens brannsentral. Fellesarealene har røykdetektorer og varslere. Beboerne må i tillegg påse at det finnes røykdetektorer og håndholdt slukningsutstyr i egen leilighet.
10. LUFTING: Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller balkongdører. Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgang.
11. DUGNAD: Sameiet har to ordinære dugnader i året. Dugnadsbidraget er fastsatt til nok 500.- pr. dugnad for de enheter som ikke stiller med minst en representant. For øvrig henvises det til vedtektene § 21.
12. HENVENDELSER: Spørsmål, klager og andre henvendelser til styret kan sendes på e-post til styremedlemmer, via sameiets facebookgruppe eller i styrets postkasse i oppgang A. Elektroniske henvendelser er å foretrekke.

Vedtatt på generalforsamling 29. april 2004.

Endringer årsmøte:  
21. april 2009  
16. april 2013  
18. mars 2014

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 40

vedtatt i sameiermøte  
den 24. april 2001, endret 16.11.09, 12.4.10, 07.03.14 og 18.4.16  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

## § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Sameiet Waldemar Thranesgate 40, (heretter sameiet) har  
forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelings-  
begjæring tinglyst den 30.10.1992.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av  
eiendommen, gnr. 219, bnr. 250 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke  
nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige  
seksjoner. Oppbevaring av eiendeler i fellesarealene kan bare skje etter at det  
foreligger godkjennelse fra styret. Oppbevaringen skal være av midlertidig art og på  
tildelt plass. Eiendelene skal merkes med navn og seksjonsnummer. Om godkjennelse  
fra styret ikke foreligger, har styret fullmakt til å få fjernet eiendelene for eiers  
regning 7 dager etter at datert varsel er lagt i eiers postkasse.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i  
den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige  
bygningmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 40 side 2

## § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte  
bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på  
sameiebrøkene med nedenfornevnte unntak, med mindre annet gyldig vedtas med  
tilstrekkelig flertall. For seksjon 18 skal fellesutgiftene fordeles som om telleren i

sameiebrøken hadde vært 80, for seksjon 19 som om den hadde vært 50, for seksjon  
20 som om den hadde vært 52, for seksjon 21 som om den hadde vært 51, for seksjon  
22 som om den hadde vært 53, for seksjon 23 som om den hadde vært 55 og for  
seksjon 24 som om den hadde vært 46. Vaktmestertjenester og kabel-TV fordeles likt  
for alle seksjoner. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav  
mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et  
beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da  
tvangsdekning besluttet gjennomført.

## § 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen,  
påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og  
avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller er lett  
tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller  
tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten. All oppussing av våtrom  
skal følge gjeldende lover og regler ("våtromsnormen"). Det skal lages en innkassing  
eller sjakt rundt vann- og avløpsrør utenfor våtromssonen slik at fremtidige  
rørutskiftninger i sameiet kan skje uten å ødelegge våtrommet. Seksjonseieren er  
ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er  
ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Brukerne av  
verandaene i 5. etasje sørger å holde disse fri for snø. Eiere av loftsleilighetene skal  
sørge å holde det snøfritt utenfor de franske balkongdørene, blant annet for å hindre  
vanninntregning.

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

## § 5 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

Styret skal godkjenne nye leietakere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger  
saklig grunn for det. Seksjonseier har ikke anledning til å gi en leietaker tilgang til å  
bruke boligen før godkjenning er gitt. Gjentatte korttidsutleier er kun tillatt for  
seksjonseier som selv bor i leiligheten. Med korttidsleie menes typisk at seksjonen er  
markedsført på nettsteder som airbnb.com med videre.

Det beregnes et flyttegebyr kr 1.000,- som tilfaller sameiet. Dette gjelder både ved salg og ved hver gang en leilighet leies ut til nye leietagere. Gebyret belastes selger/utleier.

**§ 6  
STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer med ett felles varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år.

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 40 side 3

Sameiermøtet kan vedta at en eller flere styremedlemmer velges for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

**§ 7  
STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i ameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

**§ 8  
OM STYREMØTET**

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

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

**§ 9  
SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sammeierne

krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Hver sameier har én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 40 side 4

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**§ 10  
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET**

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

**§ 11  
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.

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

## § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 40 side 5

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

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

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

## § 13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Revisor skal være statsautorisert eller registrerte revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 14 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

## § 15 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Aldvarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 40 side 6

kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 16 FRAVIKELSE

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

## § 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

## § 18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## § 19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20  
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 40 side 7

§ 21  
FELLES DUGNAD

Alle eierseksjoner plikter å stille med en representant på felles dugnader arrangert av styret. Unntak fra møteplikten gis gamle og syke. Om eierseksjonen ikke kan stille med en representant, plikter eieren å gi beskjed om dette tre dager i forveien. De eierseksjoner som ikke stiller med en representant eller som ikke melder fra til styret på forhånd, må betale et dugnadsbidrag. Størrelsen fastsettes i husordensreglene.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025  
i Sameiet Waldemar Thranesgate 40 org.nr. 981093097

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| Møtedato:                      | torsdag, 3. april 2025     |
| Møtetidspunkt:                 | Klokken 17:00              |
| Møtested:                      | Waldemar Thranes gate 40   |
| Tilstede fra forretningsfører: | Roy Røisland               |
| Møtet ble åpnet av:            | Styreleder Jan Erik Lustig |

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder**  
Som møteleder ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.  
**Vedtak:** Godkjent

**1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne**  
Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.  
Til å underskrive protokollen ble Jan Erik Lustig foreslått.  
**Vedtak:** Godkjent

**1.3. Registrering av stemmeberettigede**  
7 seksjonseiere  
0 fullmakter  
Totalt 7 stemmer  
**Vedtak:** Godkjent

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

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

**Vedtak:** Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024  
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

4. Budsjett for 2025  
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 65 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

|             |                           |               |
|-------------|---------------------------|---------------|
| Styreleder  | Jan-Erik Sebastian Lustig | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Richard Ruben Narvesen    | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Trond Ove Bredesen        | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Truls Thorgeirsson        | På valg: 2026 |
| Varamedlem  | Lars Nordgreen            | På valg: 2025 |

Valg:  
Følgende er på valg;  
Styreleder, Jan Erik Lustig. Stiller til gjenvalg.  
Styremedlem Richard Narvesen  
Varamedlem Lars Nordgreen

Følgende stilte til valg:

Valg ble:  
Styreleder: Jan Erik Lustig for 2 år  
Styremedlem: Richard Narvesen for 2 år  
Varamedlem: Liora Levi for 1 år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

|              |                    |               |
|--------------|--------------------|---------------|
| Styreleder   | Jan Erik Lustig    | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Trond Ove Bredesen | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Truls Thorgeirsson | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Richard Narvesen   | På valg: 2027 |
| Varamedlem:  | Liora Levi         | På valg: 2026 |

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Fellesgjeld og nedbetaling av denne

Forslagsstiller: Seksjon 11 Levi/Rohden

Forslagsstillers saksfremstilling:  
Drøfte fellesgjelden og evt nedbetaling av denne.

Forslag til vedtak:  
Vi ønsker å nedbetale fellesgjelden og lurere på hva mulighetene for dette er.

Vedtak: Ingen avstemming ble foretatt, men saken ble diskutert i forsamlingen.

Møtet ble avsluttet klokken 17:50. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: Protokollvitne:

Navn: Roy Røisland

Navn: Jan Erik Lustig

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

Document ID: 696ace38-6331-45dc-ab82-73dc75e77c4

2025-04-04 10:39:32 UTC+00:00

Roy Røisland

 bankID

NO BankID - 8da09fd0-b5d9-4c2f-8f25-01bf27086609

2025-04-04 12:22:43 UTC+00:00

Jan-erik Sebastian Lustig

 bankID

NO BankID - 62502bc8-9df0-4470-a8d8-fa878db045e8

Document ID: 696ace38-6331-45dc-ab82-73dc75e77c4

Emera No2 AS  
 Henrik Ibsens gate 40  
 0255OSLO

Deres ref.: 02250142  
 Vår ref.: 652-1-18/9232  
 Dato: 22.09.2025

## EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Waldemar Thranesgate 40.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

### EIENDOMMEN

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Sameie/borettslag:      | Sameiet Waldemar Thranesgate 40      |
| Organisasjonsnummer:    | 981093097                            |
| Gårds- og bruksnummer:  | 219 / 250                            |
| Seksjons-/andelsnummer: | 18                                   |
| Adresse:                | Waldemar Thranes gate 40C, 0171 OSLO |
| Eier/medeier:           | Kristoffersen, Frida                 |

### FELLESKOSTNADER

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Vedlikeholdsinnbetaling          | 152,00              |
| Kabel-TV/Internett               | 489,00              |
| Felleskostnader                  | 3 818,00            |
|                                  |                     |
| <b>Felleskostnader Månedlig:</b> | <b>kr. 4 459,00</b> |

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

### FELLESGJELD

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| <b>Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:</b> | <b>kr. 133 125</b> |
| Andel formue pr. 31.12.2024:             | kr. 14 126         |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

### FELLES LÅN

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Långiver:        | Sparebanken Øst |
| Lånenummer:      | 2223.87.07408   |
| Rest lånebeløp:  | 3 921 688,00    |
| Innfrielsesdato: | 01.05.2043      |
| Rente type:      | 7,50%           |

### ANDEL AV FELLES LÅN

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Bank:             | Sparebanken Øst      |
| Lånenummer:       | 2223.87.07408        |
| Lånetype:         | Annuitetslån         |
| Rente type:       | 7,50%,               |
| <b>Restsaldo:</b> | <b>kr 126 200,74</b> |
| Innfrielseslån:   | 01.05.2043           |

PRAKTISK INFORMASJON

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Styregodkjenning:      | Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Det beregnes et flyttegebyr på kr 1 000,- som tilfaller sameiet. Gjelder både salg og ved hver gang en leilighet leies ut til nye leietagere. Gebyret belastes selger/utleier. Ref. vedtekter.                                      |
| Utleie:                | Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.Styret skal godkjenne nye leietakere. Det beregnes et flyttegebyr på kr 1 000,- som tilfaller sameiet. Gjelder både salg og ved hver gang en leilighet leies ut til nye leietakere. Gebyret belastes selger/utleier. Ref. vedtekter. |
| Forsikring:            | Fremtind Forsikring AS<br>Polisenummer 15252891                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Internett/TV:          | Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vedlikeholdshistorikk: | Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nøkler:                | Bestilles via styret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Skilt:                 | Bestilles via styret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse må forretningsfører motta opplysning om følgende:

|                            |                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Salgsobjektet:             | boligselskapets navn                                                               |
|                            | org.nummer                                                                         |
|                            | seksjon/andel                                                                      |
|                            | overtakelsesdato                                                                   |
|                            | ev. medfølgende parkering/garasje                                                  |
| Kjøper (fakturamottaker)*: | navn                                                                               |
|                            | fullt personnummer *                                                               |
|                            | postadresse                                                                        |
|                            | epostadresse                                                                       |
|                            | mobiltelefonnummer                                                                 |
| Medeier:                   | navn                                                                               |
|                            | fullt personnummer *                                                               |
|                            | postadresse                                                                        |
|                            | epostadresse                                                                       |
|                            | mobiltelefonnummer                                                                 |
|                            | dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis |
| Selger (inkl. medeiere):   | navn                                                                               |
|                            | ny postadresse                                                                     |
|                            | epostadresse                                                                       |
|                            |                                                                                    |

\* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

\* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| Restanser felleskostnader pr.<br>22.09.2025: | kr. 0,00 |
|----------------------------------------------|----------|

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

|                                                    |                                                |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                    |                                                |
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning            | Kr. 6 385, - inkl. mva (fra jan 2024)          |
| <b>Avklaring av forkjøpsrett per utlysning</b>     | <b>Kr. 6 718, - inkl. mva (fra jan 2025)</b>   |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel                  | Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)        |
| <b>Eierskiftegebyr per seksjon/andel</b>           | <b>Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)</b> |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass        | Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)         |
| <b>Overdragelse av parkering/garasje per plass</b> | <b>Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)</b>  |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

|                   |                                             |
|-------------------|---------------------------------------------|
|                   |                                             |
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS                          |
| Epost:            | eierskifte@norian.no                        |
| Telefonnummer:    | 22 91 14 86                                 |
| Styrets leder:    | Jan-Erik Sebastian Lustig                   |
| Epost:            | Sameiet-Waldemar-Thranesgate40@styremail.no |
|                   |                                             |

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

|                                |                                                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Eiendomsopplysninger</b> | Bestilles og leveres via Infoland                                                                                             |
| <b>2. Forkjøpsrett</b>         | Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares                                                                      |
| <b>3. Eierskiftemelding</b>    | Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper                                                                                  |
| <b>4. Styregodkjenning</b>     | Følges opp av forretningsfører og sendes megler                                                                               |
| <b>5. Ny eierskiftemelding</b> | Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer |
| <b>6. Eierskifte</b>           | Gjennomføres i forretningsførers system                                                                                       |
| <b>7. Felleskostnader</b>      | Ny eier mottar faktura (selger betaler innværende måned)                                                                      |
| <b>8. Eierskiftegebyr</b>      | Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig                                                                                     |
| <b>9. Restansesjekk</b>        | Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret                                                                     |
| <b>10.Oppgjør</b>              | Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes                                                                                       |

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Proessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde kjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

### SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 40 Innkalling / Årsrapport / Regnskap



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*

*Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

## VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Waldemar Thranesgate 40

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

**Møtedato:** 03.04.2025

**Tidspunkt:** 17:00

**Sted:** Waldemar Thranes gate 40A, 4. etg hos Lindgreen.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

##### 1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet.

##### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

##### 1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

##### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

#### 2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

##### Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

##### Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

#### 4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

##### Styrets forslag til vedtak:

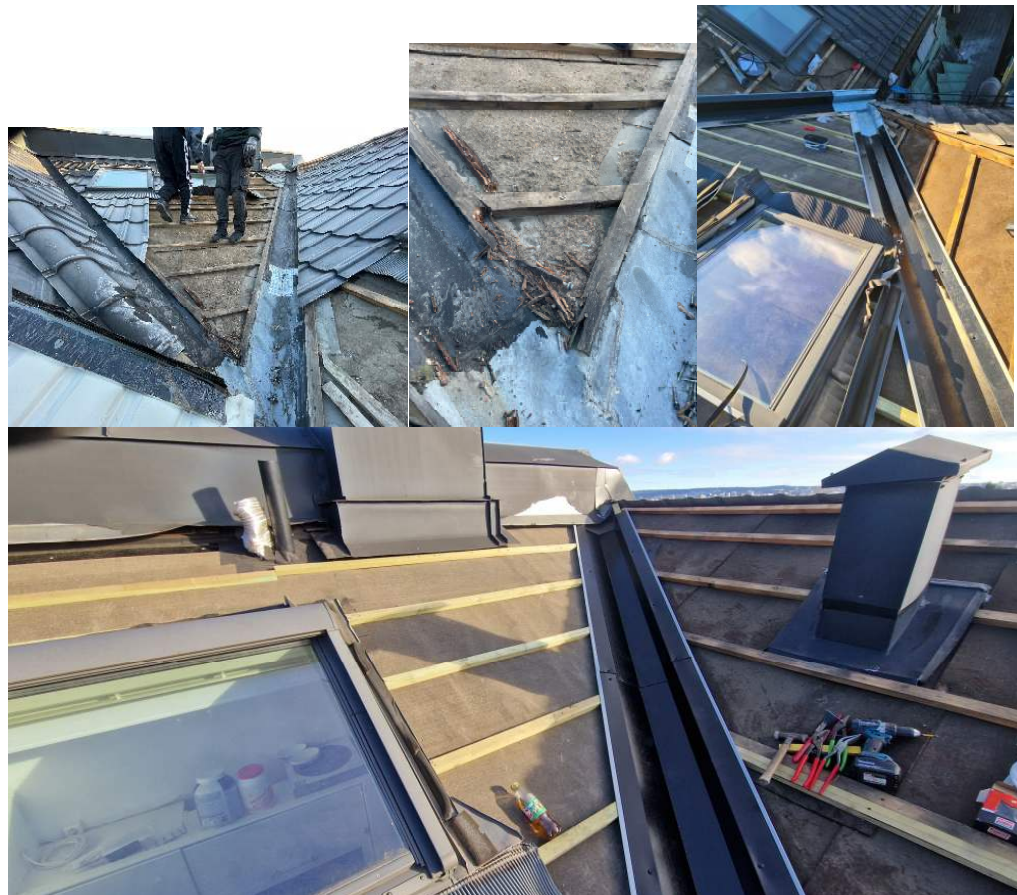
Styrets budsjett tas til orientering.



### Arbeid i bygården

*Rehabilitering av tak* I perioden 2024/25 ble taket rehabilitert etter en vannskade ned i femte og fjerde etasje. Merk at forsikringen ikke dekker vannskader fra taket.

Arbeidet ble utført av Limani Blikkenslager til en kostnad av 116.743,75 NOK. Kontakt: Iljjaz Ljimani, Konows gate 67B, 0196 Oslo, Tlf: 97639923



*Vedlikehold av gulv på loft og inngangstrapp.* Det er blitt skiftet gulvbelegg til sklisikker vinyl og nye trappeneser også hvor det manglet slike både i loftsetasjen samt ved trapp inngang C.

Arbeidet ble utført av Maler Firma Entreprenør AS til en kostnad av 41.063 NOK Kontakt: Hubert Kwasniewski, Haugmannsveien 16, 0586 Oslo, Tlf: 96833560



*Calling anlegg* I 2024 ble det gjennomført kontroll av det nye calling anlegget, som fungerer som avtalt. Dersom det oppstår strømbrudd i bygget, vil inngang B fortsatt fungere via det nye brikkesystemet. I tilfelle brann vil ytterdøren i B automatisk åpnes for å muliggjøre røykuttrekk.

*Kjelleradgang ved strømbrudd* Ved strømavbrudd i trapphuset vil kjellerdøren i B automatisk åpnes, slik at alle beboere kan få tilgang til sikringsskapet uten nøkkel.

Arbeid på vent

- De-frost-systemet på taket har mangler og bør utbedres i løpet av 2025.
- Vedtak fra årsmøtet i 2019 om utskifting av H-bjelker i kjelleren står fast, men arbeidet vil gjennomføres når økonomien tillater det.

Status for H-bjelker:

- H-bjelker ved nedgang til B-kjeller ble forsterket våren 2021. Se info i vedlegg.
- Bjelkelaget i bodene på u-etasje ved heisen er skiftet ut og utbedret etter tidligere vannskader.
- Fasade- og kjellerforsterkning i 2020-2021 ble utført av Murerkompaniet Oslo AS.

Avfallshåndtering og dugnad

- Sameiet har fortsatt ikke fått godkjent en permanent avfallsløsning fra Skiltetaten, Renovasjon Oslo og Bydel St. Hanshaugen.
- Advokat Brekktus jobber med saken videre. Siste brev fra advokat Hanne Therese Erdal til Bymiljøetaten og Renovasjon ble sendt 15. mars 2025. Se kopi som vedlegg.
- Styret anmoder beboerne om å bidra til å holde området ryddig, samt delta i dugnader. I 2024 ble det gjennomført både en vår og høst-dugnad.

Elektrisk vedlikehold

- Oslo Elektriske AS avdekket feil på nedløpsrør fra taket i 2023, og disse bør utbedres i 2025.
- Strømkontaktene i sykkelkjelleren har ikke sikringer som tåler lading av elsykler. Beboere må lade batterier i egen leilighet.

Sikkerhet og innbrudd

- Etter utskifting av låser i kjellerne A og B har det ikke blitt rapportert om sykkeltyveri.
- Styret minner om at alle dører skal holdes låst ved inn- og utpassering.

Service og avtaler

*Heisvedlikehold* Heisen stoppet to ganger i 2024, hvorav en gang grunnet teknisk feil og en gang på grunn av fastklemt bagasjestropp. Kone har installert en 4G-alarmkontakt i september 2024 for å tilpasse seg overgangen fra 2G-nettet. Kostnad: 14.125 kr.

*Telenor-avtale* Avtalen med Telenor ble fornyet i september 2023 og løper til september 2025. Avtalen gir beboerne fleksibilitet til å velge mellom flere TV-kanaler eller høyere internett-hastighet.

Avsluttende informasjon

- Styret har etter beste evne ivaretatt sameiets interesser og oppfordrer alle beboere til å bidra gjennom dugnad eller eget initiativ.
- Det bes om at gjenstander i kjellerboder ikke plasseres direkte på gulv eller vegger for å unngå fuktskader. Ved bør oppbevares på Europaller (kan kjøpes på REMA 1000).

Styret takker for samarbeidet og ser frem til et nytt arbeidsår!

Dato. 12.mars 2025

|                 |                  |                    |                    |
|-----------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Styreleder      | Styremedlem      | Styremedlem        | Styremedlem        |
| Jan-Erik Lustig | Richard Narvesen | Trond Ove Bredesen | Truls Thorgeirsson |

VEDLEGG: Siste brev fra advokat Hanne Therese Erdal til Bymiljøetaten og Renovasjon ble sendt den 15.mars 2025:

## AVFALLSBRØNNER – WALDEMAR THRANES GATE 40 – GNR. 219 BNR. 250 I OSLO

### 1. INNLEDNING

Vi bistår Sameiet Waldemar Thranes gate 40 (Sameiet).

Vi kontakter Bymiljøetaten og Renovasjons- og gjenvinningsetaten (BYM og REG) for å be etatene gjøre en fornyet vurdering av en eldre sak tilknyttet godkjenning av to avfallsbrønner som ble etablert på Sameiets eiendom i 2016/2017. All den tid det har gått en del år siden saken sist var oppe til vurdering, redegjør vi kort for sakshistorikken under.

Avfallsbrønnene står ferdig, men ubrukt, på Sameiets tomt. Vi vil anmode etatene om å revurdere hvorvidt disse kan tas i bruk. I den anledning stiller vi gjerne i et møte, enten fysisk eller på teams, for en gjennomgang av saken.

### 2. ETABLERING AV AVFALLSBRØNNENE

Sameiet søkte Plan- og bygningsetaten (PBE) om tillatelse til å etablere to avfallsbrønner på sin eiendom i 2016. Hos PBE har saken saksnummer 201612634. Tillatelse ble gitt 17. november 2016.

I forkant av at søknaden ble innsendt, hadde Sameiet befarings på eiendommen med BYM.

Sameiet var også i kontakt med REG.

Etter det vi forstår var både BYM og REG positive til avfallsløsningen, men tok forbehold om at det var myndighetsområder den andre etaten måtte uttale seg om/gi godkjenning til. For å problematisere dette ytterligere var det også et sykkelfelt under planlegging langs Sameiets eiendom på denne tiden.

Lang historie kort, så fikk altså Sameiet tillatelse fra PBE til å etablere avfallsbrønnene i 2016.

REG har imidlertid ikke villet hente avfall i brønnene da BYM ikke vil godkjenne at renovasjonsbilen stanser i gaten, på sykkelfeltet.

Som følge av manglende samhandling mellom etatene, kontaktet Sameiet Byrådsavdeling for byutvikling for hjelp i 2017. I etterkant av dette ble det i januar 2018 avholdt et møte mellom etatene for å få kartlagt saken, uten at man kom i mål med noen løsning for Sameiet. Så vidt vi kan forstå mente samtlige etater at «de andre» etatene var nærmest til å få løst saken og problemet. At prosessen ikke hadde vært optimalt håndtert, ble imidlertid erkjent.

Samtlige dokumenter vi viser til over ligger tilgjengelig på saksinnsyn hos PBE, på sak 201612634.

## VEDLEGG: Angående utskiftning av H-bjelker i B-kjeller (informasjon og bakgrunn for nye eiere)

Prosjekt står på pause etter siste skift av H-bjelker i 2020 og feb.2021. Arbeid utført av Murerkompaniet Oslo AS ved Eirik Kornmo.

Ved tidligere årsmøte i 2018 og 2019 tok sameiet i felleskap avgjørelsen om at videre utskiftning av H-bjelker skal gjennomføres, men at kostnaden skal fordeles over noen år.

### Bakgrunn for arbeid – info til nye eiere i sameiet:

- 2016-17 ble lysbrønnene rundt hele bygården åpnet og tømt på singel. På den måten ble også fukt og vann fjernet som ellers trenger inn i vegger og kjeller. Ny isolering ble installert mot kjellerplanet hvor dette var mulig
- 2018 ved opprydding i kjeller ble det avdekket stor rustkorrosjon på flere plasser
- 2018 startet arbeid for å skifte H-bjelker i kjeller. Korrosjon hadde gjennom årene med stor fuktighet i kjeller spist opp mange jernbjelker. Det er disse som støtter opp hele første etasje
- 2018 ble det derfor installert absorpsjons vifte i kjeller, for å fjerne fukt. En god investering ettersom videre korrosjon nå er stoppet
- 2018 etter avsluttet arbeid i kjeller kom Murerkompaniet AS med råd om ytterligere utskiftning av H-bjelker og tilbud på arbeid
- Men på årsmøtet 2019 tok vi et felles beslut om å prøve å begrense kostnadene, få råd fra ingeniører med nødvendig kompetanse, og i den forbindelse tilbud på arbeid fra andre bedrifter
- 2019 kontaktet vi Ingeniør Ian Miller for å få en teknisk holdfasthetskontroll av bygget. Deretter ble tre bedrifter kontaktet for tilbud på videre arbeid i bygården. 2019 Det ble Kirkestuen AS som fikk jobben for å kontrollere bjelkene i B-kjeller. Deler av tak ble revet ned, kontrollert og avdekket på flere punkter, men de kom aldri tilbake med forslag om hvordan vi skulle gå videre. For sameiet er det viktig å bruke entreprenør med tiltaksklasse 3 for at prosjekt og kontroll blir utført på riktig måte.
- Under 2020, sameiet sendte flere puring om veien videre, men Kirkestuen AS kom aldri med noen kommentarer – derfor ble ingeniørene åter spurt om å komme tilbake med veiledende råd.
- Resultat i 2020, Murermester Oslo AS, Eirik Kornmo startet opp et begrenset arbeid i henhold til årsmøtet i 2018 og 2019, om å spre kostnadene. Fire H-bjelker ble skiftet ut grunnet korrosjon.
- Tidlig 2021 ble det i tillegg startet opp et begrenset arbeid i B-kjeller, med utskift av bjelker i en bod på entreplan ved heisen, en støtte for den bærende konstruksjon under trapp ned til B-kjeller og to plasser over inngang til to boder i kjeller, hvor korrosjonen var langt vei.
- Det gjenstår ytterligere utskiftninger av bjelker i kjeller, men disse har en lenger tidshorisont. Og skal kontrolleres i løpet av 2025.

Sameiet Waldemar Thranesgate 40  
2024

Document ID: 60d262f9-fa06-432a-b06a-1f1b3a997a26

Alle beløp i NOK

|                            | Note | 2024      | 2023      | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------|------|-----------|-----------|---------------|---------------|
| Driftsinntekter            |      | 1 535 160 | 1 935 430 | 1 500 000     | 1 620 779     |
| Andre inntekter            |      | 1 000     | 1 900     | 0             | 1 000         |
| SUM DRIFTSINNTEKTER        | 1    | 1 536 160 | 1 937 330 | 1 500 000     | 1 621 779     |
| Lønn og personalkostnader  | 2    | 70 742    | 70 742    | 71 000        | 70 742        |
| Avskrivninger              | 3    | 16 615    | 16 615    | 0             | 0             |
| Vaktmestertjeneste         |      | 3 264     | 0         | 0             | 3 400         |
| Renhold                    |      | 56 847    | 59 337    | 0             | 53 400        |
| Kabel-TV/Bredbånd          |      | 150 300   | 136 954   | 180 000       | 154 100       |
| Kommunale avgifter         |      | 349 111   | 297 611   | 350 873       | 390 500       |
| Strøm og nettleie          |      | 58 900    | 98 612    | 80 000        | 62 400        |
| Andre driftskostnader      | 4    | 20 222    | 9 116     | 88 000        | 21 700        |
| Reparasjon og vedlikehold  | 4    | 72 487    | 768 274   | 483 000       | 112 000       |
| Eksterne tjenester         | 4    | 115 666   | 81 922    | 79 264        | 75 750        |
| Serviceavtaler             | 4    | 24 482    | 60 630    | 0             | 62 200        |
| Forsikringer               |      | 177 428   | 153 739   | 183 393       | 195 000       |
| Andre kostnader            | 4    | 20 210    | 19 143    | 0             | 20 800        |
| SUM DRIFTSKOSTNADER        |      | 1 136 275 | 1 772 695 | 1 515 530     | 1 221 992     |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN:     |      | 399 885   | 164 635   | -15 530       | 399 787       |
| DRIFTSRESULTAT:            |      | 399 885   | 164 635   | -15 530       | 399 787       |
| Finansinntekter            |      | 4 509     | 8 986     | 0             | 0             |
| Finanskostnader            |      | 279 830   | 278 946   | 295 000       | 298 768       |
| SUM NETTO FINANSPOSTER     |      | -275 321  | -269 960  | -295 000      | -298 768      |
| ÅRSRESULTAT                |      | 124 564   | -105 325  | -310 530      | 101 019       |
| Resultat                   |      | 124 564   | -105 325  | -310 530      | 101 019       |
| Overført annen egenkapital |      | 124 564   | -105 325  | 0             | 0             |
| SUM DISPONERT              |      | 124 564   | -105 325  | 0             | 0             |

| Balanse                         |      |            |            |
|---------------------------------|------|------------|------------|
| Sameiet Waldemar Thranesgate 40 |      |            |            |
|                                 | Note | 2024       | 2023       |
| EIENDELER                       |      |            |            |
| Fast eiendom                    |      | 249 223    | 265 837    |
| Sum varige driftsmidler         |      | 249 223    | 265 837    |
| Sum anleggsmidler               | 3    | 249 223    | 265 837    |
| Kundefordringer                 |      | 25 393     | 16 842     |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 69 224     | 64 936     |
| Sum fordringer                  |      | 94 617     | 81 778     |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.    | 5    | 298 063    | 316 250    |
| SUM OMLØPSMIDLER                |      | 392 680    | 398 028    |
| SUM EIENDELER                   |      | 641 902    | 663 866    |
| EGENKAPITAL OG GJELD            |      |            |            |
| Annen opptjent egenkapital      |      | -3 448 658 | -3 573 222 |
| Udisponert resultat             |      | 0          | 0          |
| Sum opptjent egenkapital        |      | -3 448 658 | -3 573 222 |
| SUM EGENKAPITAL                 | 6    | -3 448 658 | -3 573 222 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner  | 7    | 4 042 518  | 4 106 048  |
| Sum annen langsiktig gjeld      |      | 4 042 518  | 4 106 048  |
| Leverandørgjeld                 |      | 495        | 41 034     |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 47 547     | 90 005     |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 48 042     | 131 039    |
| SUM GJELD                       |      | 4 090 560  | 4 237 087  |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD        |      | 641 902    | 663 866    |

OSLO,  
Styret for Sameiet Waldemar Thranesgate 40

Jan-Erik Sebastian Lustig  
Styrets leder

Truls Thorgeirsson  
Styremedlem

Trond Ove Bredesen  
Styremedlem

Lars Fluge Nordgreen  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Waldemar Thranesgate 40

Document ID: 60d262f9-fa06-b06a-1f1b3a997a26

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 60d262f9-fa06-b06a-1f1b3a997a26

Note 1 Driftsinntekter

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Driftsinntekter             |           |
|                             | 2024      |
| Fakturerte felleskostnader  | 1 342 968 |
| Fakturert Kabel-TV/Bredbånd | 146 700   |
| Fakturert vedlikehold       | 45 492    |
| Andre inntekter             | 1 000     |
| Sum driftsinntekter         | 1 536 160 |

Note 2 Lønnskostnader

|                    |        |        |
|--------------------|--------|--------|
|                    | 2024   | 2023   |
| Styrehonorar       | 62 000 | 62 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 8 742  | 8 742  |
| Sum lønnskostnader | 70 742 | 70 742 |

Note 3 Anleggsmiddel

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
|                                         | Heis    |
| Anskaffelseskost 01.01.                 | 415 375 |
| Tilganger i året                        | 0       |
| Avgang                                  | 0       |
| Anskaffelseskost 31.12.                 | 265 837 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12 | 166 152 |
| Balanseført verdi 31.12.                | 249 223 |
| Årets avskrivninger                     | 16 615  |

Note 4 Driftskostnader

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Andre driftskostnader         | 2024   |
| Sesongarbeider på uteområder  | 12 200 |
| Andre driftskostnader eiendom | 8 022  |
| Sum andre driftskostnader     | 20 222 |

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Reparasjon og vedlikehold      | 2024   |
| Rep. og vedlikehold bygning    | 41 585 |
| Rep. og vedlikehold EL-anlegg  | 4 279  |
| Rep. og vedlikehold vaskeri    | 7 473  |
| Rep. og vedlikehold utearealer | 11 091 |
| Heis andre kostnader           | 8 059  |
| Sum reparasjon og vedlikehold  | 72 487 |

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Eksterne tjenester            | 2024    |
| Honorar for revisjon          | 11 522  |
| Honorar for juridisk bistand  | 43 050  |
| Andre konsulenthonorarer      | 1 176   |
| Forretningsførsel og regnskap | 55 163  |
| Ligningsoppgaver              | 4 755   |
| Sum eksterne tjenester        | 115 666 |

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Serviceavtaler                              | 2024   |
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler        | 15 682 |
| Brannvarsling og skallsikring serviceavtale | 8 800  |
| Sum serviceavtaler                          | 24 482 |

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Andre kostnader           | 2024   |
| Lisens og systemkostnader | 3 209  |
| Annen kontorkostnad       | 1 655  |
| Kontingent                | 2 130  |
| Bank- og kortgebyrer      | 6 535  |
| Gebyrer ved purring       | 4 732  |
| Annen kostnad             | 1 949  |
| Sum andre kostnader       | 20 210 |

Note 5 Drift- og bundne midler

|                                | 2024           |
|--------------------------------|----------------|
| Driftskonto                    | 292 531        |
| Bankinnskudd, Nordea (slettet) | 5 498          |
| Skattetrekkskonto, Nordea      | 26             |
| Skattetrekkskonto              | 8              |
| <b>Saldo per 31.12.</b>        | <b>298 063</b> |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekk midler med kr. 34, -  
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0, -

Note 6 Negativ egenkapital

|                    | Annen EK          |
|--------------------|-------------------|
| Saldo 01.01.       | -3 573 222        |
| Årsresultat        | 124 564           |
| <b>Saldo 31.12</b> | <b>-3 448 658</b> |

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 7 Langsiktig gjeld

|                                              | 2024             |
|----------------------------------------------|------------------|
| Opprinnelig lånesum                          | 4 145 000        |
| Restlån per 01.01.                           | 4 106 048        |
| Nedbetalt i år                               | 88 767           |
| Beregnet, ikke fradragsberettiget rente 2024 | 25 237           |
| <b>Restsaldo per 31.12.</b>                  | <b>4 042 518</b> |

Låntype: Annuitetslån  
Innfrielse: 01.05.2043  
Renter: 7,50

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr.4 042 518, - til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 402 208,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 60d262f9-fa06-432a-b06a-1f1b3a997a26

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI 319 142 (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

Document ID: 60d262f9-fa06-432a-b06a-1f1b3a997a26

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Waldemar Thranesgate 40

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Waldemar Thranesgate 40.

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                            | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 sameiets 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 avgi 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

Hans Petter Urkedal  
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."

Urkedal, Hans Petter

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 13:26:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6V6FL-FV1GQ-R787T-6BLVQ-EA165-AL178

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 tillitsjenesteleverandør.

**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.

FULLMAKTSSKJEMA  
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

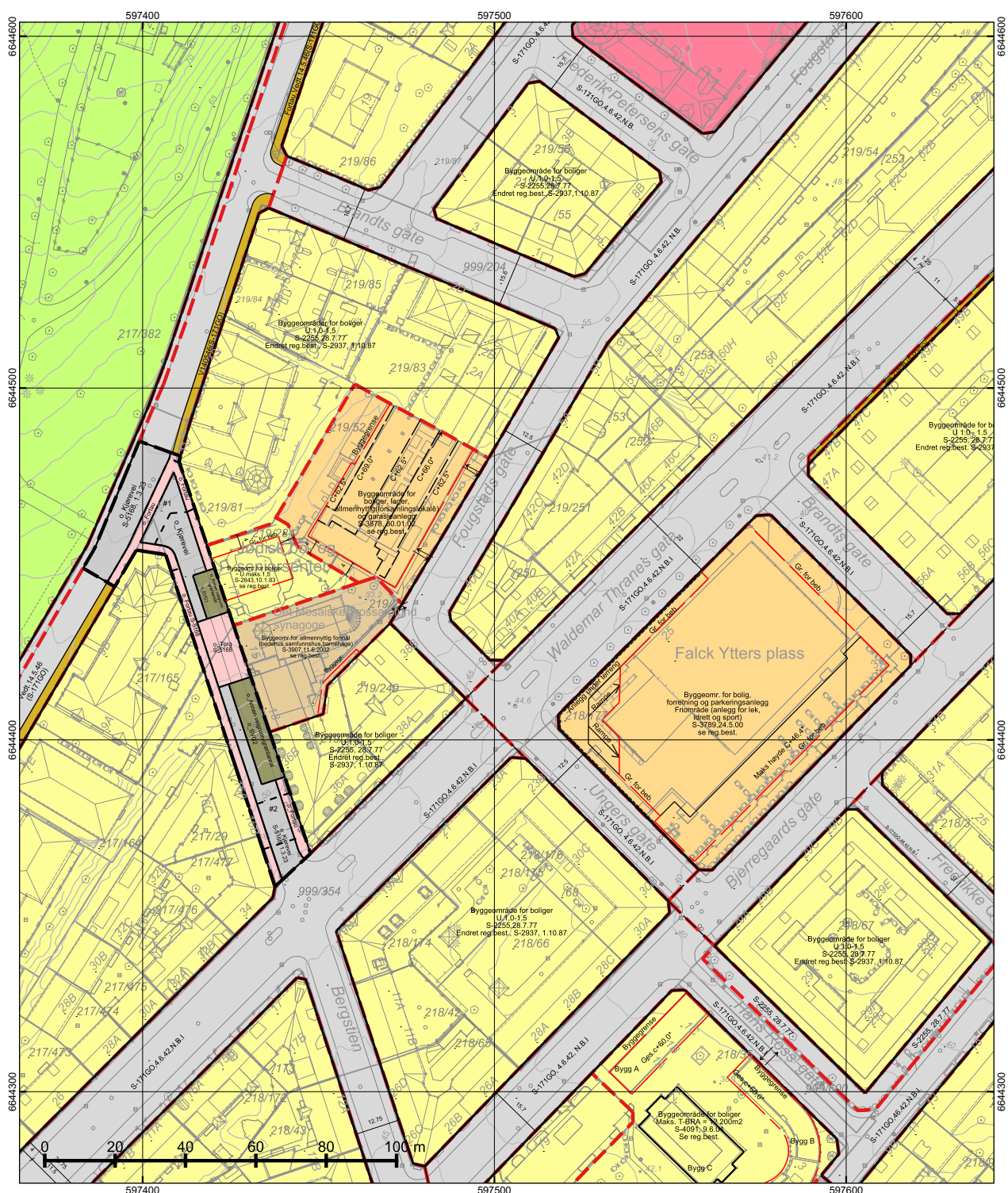
- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

| Registrering av eiers informasjon |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Eiers navn                        | _____                       |
| Signatur                          | _____                       |
| *Medeiers navn                    | _____                       |
| Seksjon/Andel/Aksjenr.            | _____ **Leilighetsnr. _____ |
| Epost                             | _____                       |
| Dato                              | _____ Sted _____            |

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

| Fullmakt                                                             |       |
|----------------------------------------------------------------------|-------|
| Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg: |       |
| Fornavn                                                              | _____ |
| Etternavn                                                            | _____ |
| Epost                                                                | _____ |
| Telefon.                                                             | _____ |
| Møtedato                                                             | _____ |





Dato: 18.09.2025  
Bruker: FME  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m  
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
Høydereferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147504/ 86519402

Deres ref.:

Adresse: Waldemar Thranes gate 40

Kommentar:

Gnr/Bnr: 219/250

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

||| RpBestemmelseOmråde

--- RpBestemmelseGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

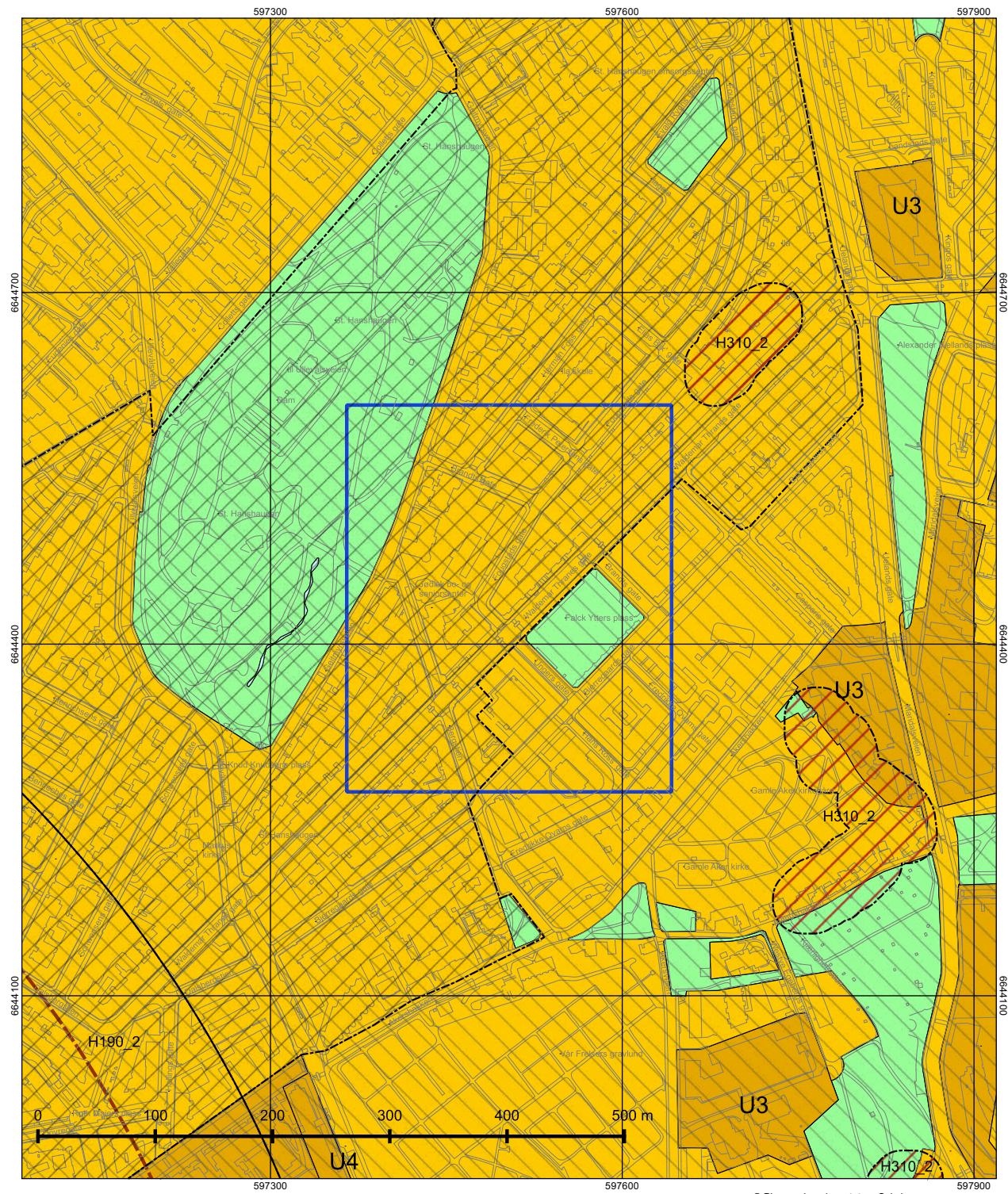
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

134

135





Dato: 18.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147504/86519402

Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

—+—

Fjernveg (tunnel)

—

Fjernveg

—

Markagrense

-----

Plangrense

—+—

Sporveg (tunnel), fremtig

—+—

Sporveg (tunnel), eksisterende

—+—

Sporveg, eksisterende

—+—

Sporveg, fremtidig

—+—

Jernbane (tunnel), fremtidig

—+—

Jernbane (tunnel), eksisterende

—+—

Jernbane, eksisterende

—

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

---

Banetrase (ikke juridisk)

---

Fjordtrikk (ikke juridisk)

---

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

☆

Spredt boligbebyggelse

---

Bestemmelsesgrense

...

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi



## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270298, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

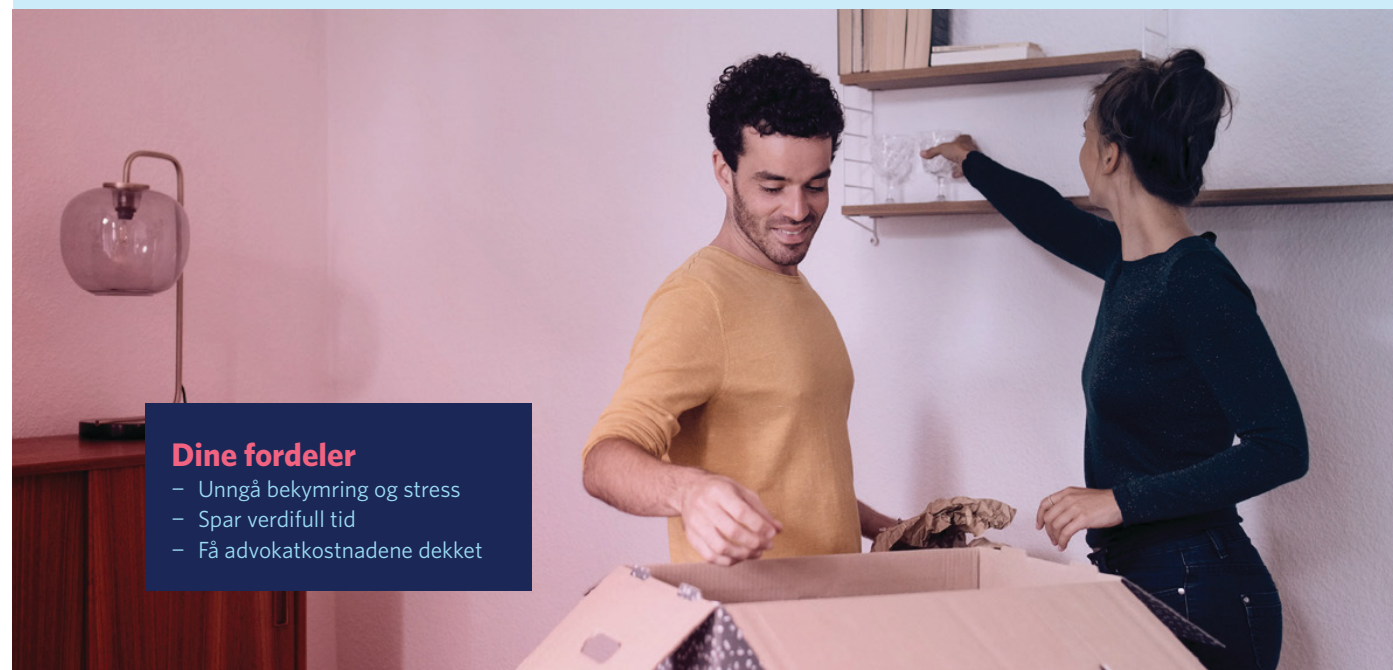
S-2255.doc

Generert 29.11.2013 13:18

Side 2 av 2

# 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

## En prosess du fortjener

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

## Ærlighet varer lengst

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

## 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!



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no  
+47 473 97 811

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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Emir Resulbegovic  
emir.resulbegovic@emera.no  
473 97 811



Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 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:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>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

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



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