PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

WALDEMAR THRANES GATE 19A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet

Waldemar Thranes gate 19A , 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 174, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 13.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2488 **Referansenummer:** ZL1675

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i klassisk bygård ved St. Hanshaugen.

Andel av felles brannbalkong med fint utsyn på 8 m².

Rosett og stukkatur i stue, kjøkken og hovedsoverom.

Originale trefyllingsdører og originale tregulv.

Boligen ligger i 3. etasje med takhøyde på opptil 3,05 m.

Leiligheten består av entrè/gang, bad/wc, stue/kjøkken og
2 soverom.

I tillegg kjellerbod og bod i oppgangen på til sammen 10 m².

Oppvarming med panelovner på soverommene.
Vedovn i stuen og på hovedsoverommet.
Varmekabler på badet.

Ny Sigdal kjøkkeninnredning i 2020.

Det er i tillegg opplyst om blant annet følgende oppgraderinger i regi av Sameiet:

- Rehabilitering av piper i 2018.
- Nye balkonger i 2013.

Vinduet i boden som disponeres i oppgangen må skiftes ut.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

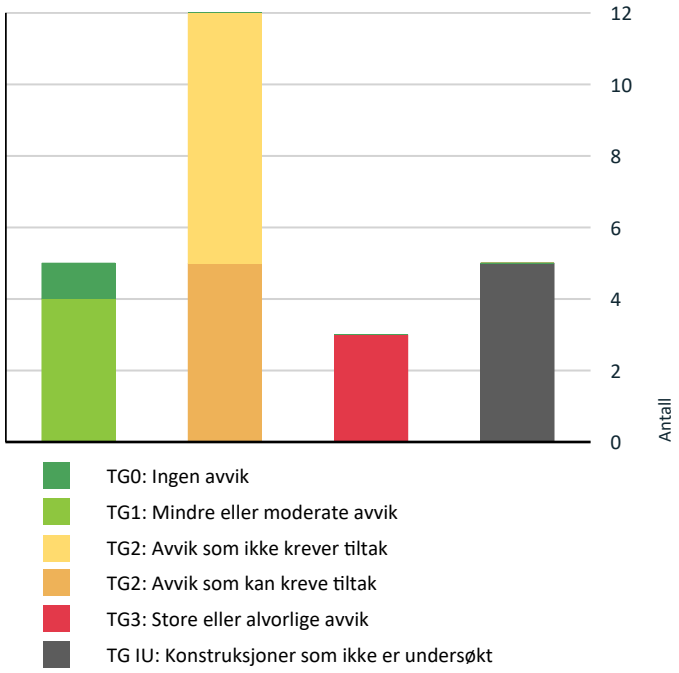
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

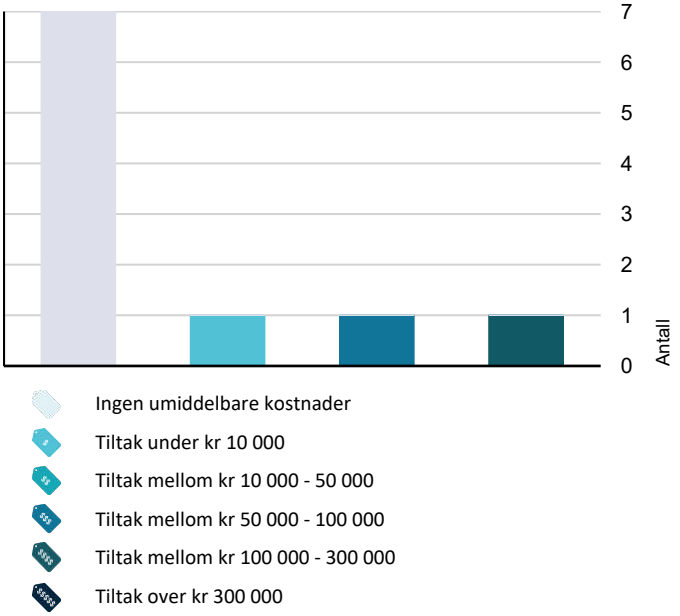
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 4 etasjer, loft og kjeller. Bygårder fra før forrige århundreskifte er også betegnet som 1890 gårder. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger, ornamenter og konsoller.
Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass i koblede rammer fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brannklassifisert leilighetsdør og dør til baktrappen.
To-fløyet balkongdør og overlys med 2-lags isolerglass antatt fra 2013.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Andel av felles brannbalkong på 8 m².
Det er opplyst om nye balkonger i 2013-2014.
Eier opplyser i tillegg at balkongene disponeres basert på inndeling avtalt mellom naboene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater består i hovedsak av originale tregulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og slitasje. Det er stedvis enkelte skader og slitasje utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men gulvoverflater må påregnes utbedret eller skiftet.

TG 2 Overflater

Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Rosett og stukkatur i stue, kjøkken og hovedsoverom.
Nedforet himling med downlights i entrè/gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 50 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stuen og 60 mm på kjøkkenet. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 3 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er krav til kostnadsestimat ved tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Eventuell utbedring bør gjennomføres med avrettingsmasse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG IU Pipe og ildsted

Det er mursteinspipe og dansk designerovn i stuen. Det er opplyst at vedovnen på hovedsoverommet ikke er brukt de siste 6 år.
Eier opplyser i tillegg at piper ble rehabilitert i 2018 i regi av Sameiet.
Inspeksjon og kontroll ivaretas av det lokale brann- og feiervesen.

TG 2 Innvendige dører

Originale trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygget hylle i eik mellom stue og kjøkken utført av møbelsnekker.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2014.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte og malte vegger samt malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet må fuktbeskyttes. Kombinasjon av alder og materiale for øvrig tilsier at det kan være behov for tiltak.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler og malte fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og det er slitt maling på gulvflisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Eventuelt lekkasjevann på badegulvet kan føre til fuktskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.
Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk men ukjent fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Deler av våtrommet har gulvlister og det er tegn til at det ikke er membran/tettesjikt i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og oppgradering må påregnes. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det må installeres tett dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med glassvegg.
- Servant med skap.
- Speil med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres da dårlig luftutskifting vil resultere i høy luftfuktighet og kan medføre utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter. Benkeplater av rustfritt stål med integrert oppvaskkum. Ett-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Fryseskap.
- Kjøleskap.

Det er montert automatiske vannstoppventiler på både varmt og kaldt vann i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjonstopp på 80 cm med integrert kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør og rør i rør.
Rørfordelingsskapet var plassert bak vaskemaskinen på badet og er ikke besiktiget. Hovedstoppekran for boligen er plassert i veggen mellom soverom 2 og bad. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør i kjøkkenbenken og det er ukjent om rørkursene i fordelerskapet er merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Tettemuffer bør monteres og nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Det er opplyst om varmtvannsbereder på 145 liter fra 2011.
Berederen er bygget inn på badet uten inspeksjonsmulighet.

TG IU Andre installasjoner

Bredbåndstilknytning via fibernett. Porttelefon.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Fordelingskurser er sikret med 6 automatsikringer og 2 jordfeilautomater. Til sammen 8 fordelingskurser.

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?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

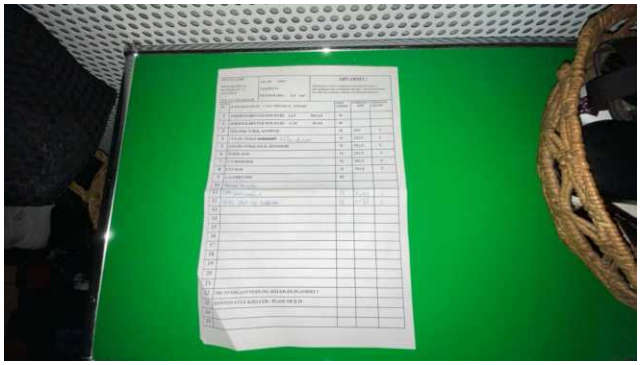
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

Det er ikke montert komfyrvakt.
På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





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.

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

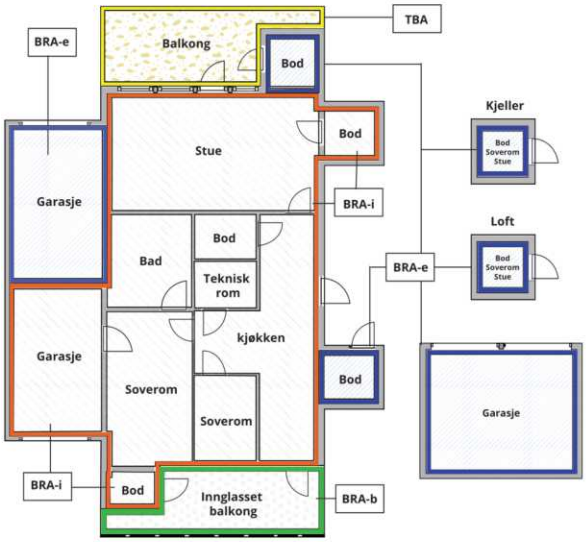
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	76	1		77	8
Kjeller		9		9	
SUM	**76**	**10**			**8**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder bod i oppgangen på 1 m² og kjellerbod på 9 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny kjøkkeninnredning i 2020.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	76	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Morten Eckhoff Ising	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	174		10	643 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Waldemar Thranes gate 19 A, 0171 OSLO

Hjemmelshaver

Ising Anine Eckhoff, Ising Morten Eckhoff

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet ved St. Hanshaugen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 643 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	09.09.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2025	
2	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZL1675

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Komplett

Oppdragsnr.
306250195

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anine Ising	Morten Eckhoff Ising

Gateadresse
Waldemar Thranes gate 19A

Poststed	Postnr
OSLO	0171

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Knif

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 306250195

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

Beskrivelse: Piper rehabilitert i 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er skjeve gulv i leiligheten

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var sopp på loft som ble sanert i forbindelse med salg og utbygging av nye leiligheter (bygget ut av Sequioa i 2022)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt observert kre - kun på bad. Skal behandles av skadedyrbekjemperen AS i løpet av februar.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Rehabilitering av fasade

Arbeid utført av: Husker ikke navn

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

Document reference: 306250195

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

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

Beskrivelse: Skjeggkre har blitt observert i oppganger. Dette skal behandles av sameiet

Document reference: 306250195

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250195

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anine eckhoff Ising	d906429231fa61b06f141e5a394942193856c62c	29.01.2026 20:22:10 UTC	Signer authenticated by One time code

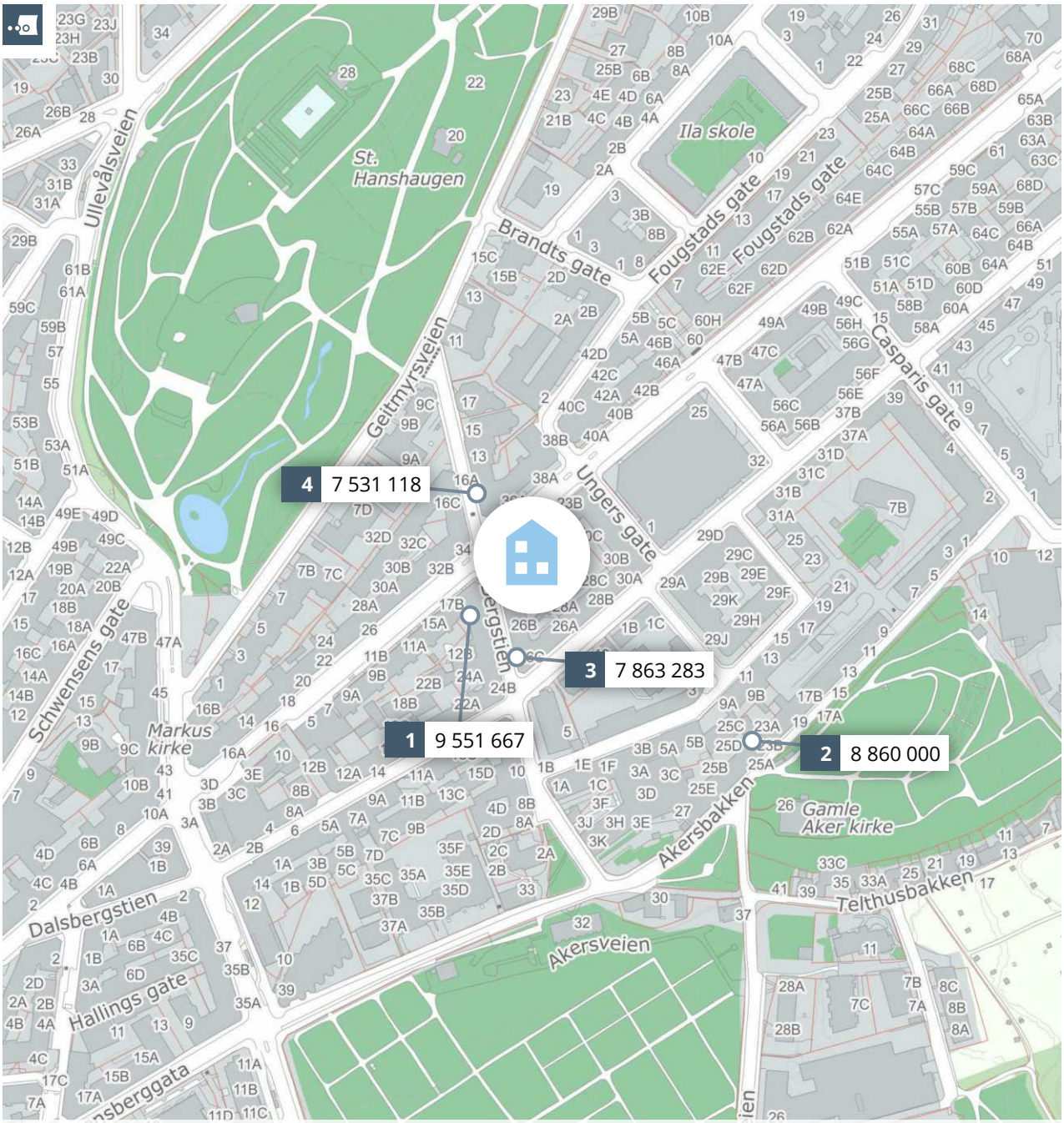
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Eckhoff Ising	89ded41f5b14ba33b8cb843383b1435bf106028b	29.01.2026 20:23:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250195

→ 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/developer



Meglers verdivurdering

WALDEMAR THRANES GATE 19 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 01.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anders Nykkelmo Solem.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Waldemar Thranes gate 19 A, 0171 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 218 BNR 174 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 3

Verdivurdert til

8 330 000

73 019	8 403 019	110 526
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	5 500
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Waldemar Thranes gate 17 B 82 m² 1895 2. etg 2 sov	03.05.2025	9 250 000	**9 480 000**	71 667	9 551 667	**116 484**
2 Akersbakken 23 B 79 m² 1890 3. etg 2 sov	26.08.2025	8 250 000	**8 860 000**	0	8 860 000	**112 152**
3 Bjerregaards gate 26 C 76 m² 1902 2. etg 2 sov	08.04.2025	7 800 000	**7 800 000**	63 283	7 863 283	**103 464**
4 Waldemar Thranes gate 36 B 73 m² 1901 2. etg 2 sov	26.03.2025	7 300 000	**7 300 000**	231 118	7 531 118	**103 166**

Lekker, gjennomført og meget romslig 3-roms selveierleilighet med klassiske elementer og god takhøyde. Innholdsrik og gjennomgående planløsning i 3. etasje som også er vendt mot rolig indre gårdsrom. Boligen er påkostet/oppusset i nyere tid med luksuriøse materialer- og fargekombinasjoner.

Kort oppsummert:
* Nytt bra renovert bad i 2014.
* Meget gjennomført stil med flotte gulv.
* Lekkert kjøkken med god benkeplass.
* Gjennomgående planløsning med store vindusflater.
* God takhøyde med klassiske elementer i stukkatur og rosett.
* Balkong mot bakgård.
* Gangavstand til alt Oslo sentrum har å by på.

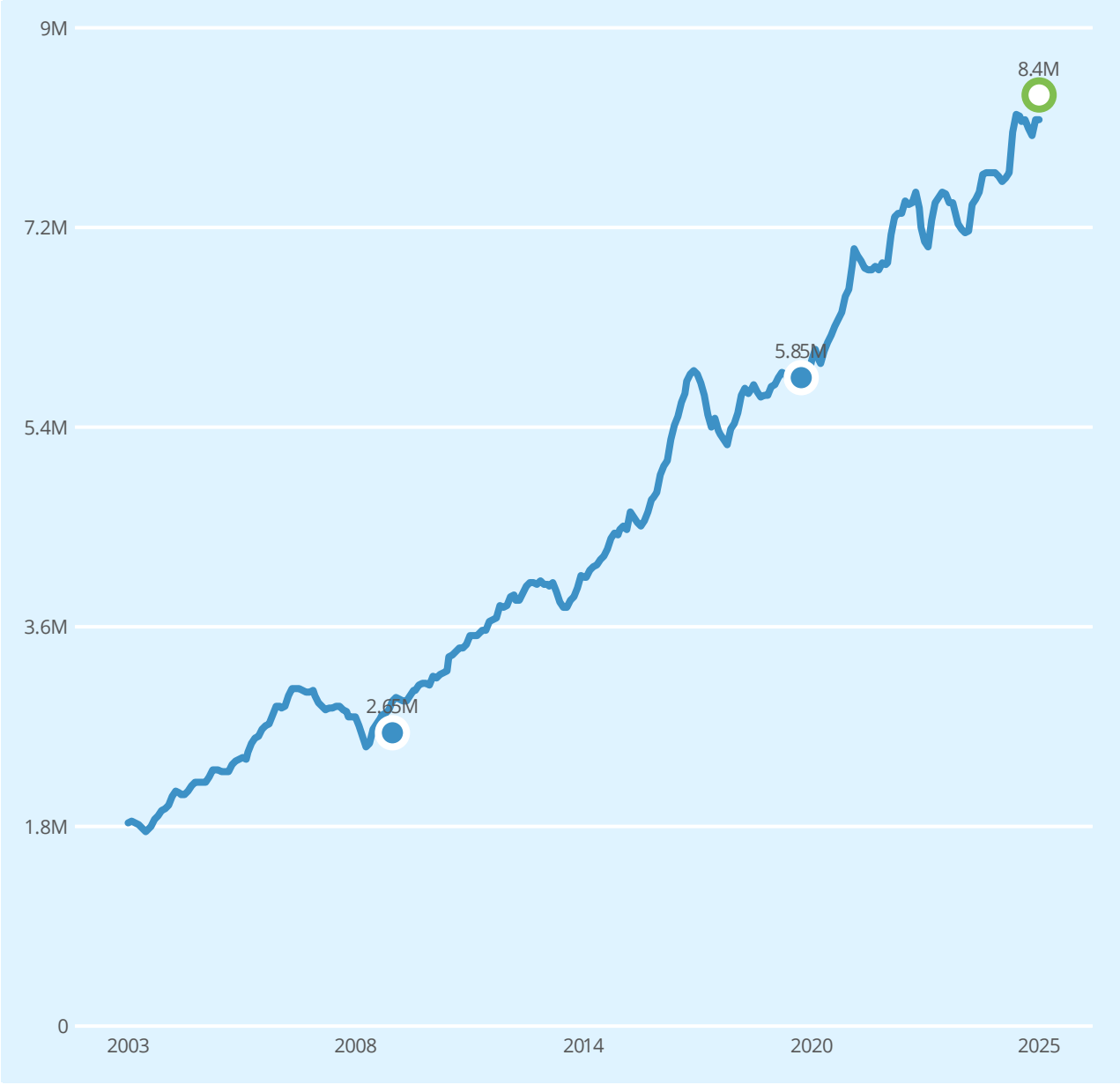
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

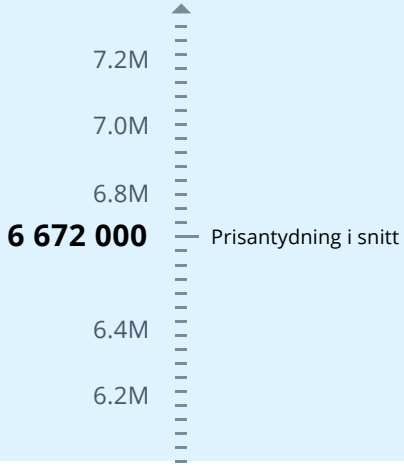
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.10.2019	23.10.2019	04.02.2020	5 740 000	5 740 000	112 054	5 852 054	
21.08.2009	31.08.2009	29.01.2010	2 590 000	2 650 000	-	2 650 000	
03.06.2008		03.06.2008	-	2 300 000	-	2 300 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 3 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

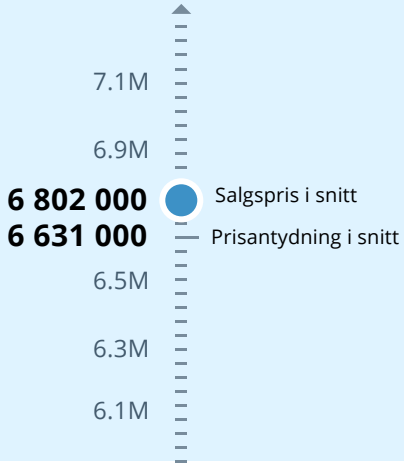


Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

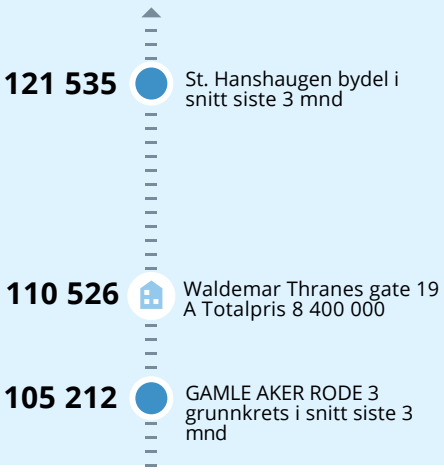


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Sameiet Waldemar Thranes Gate 19	**Vår ref.:**	810/10	**Fødselsdato eier:**	31.07.1987
Waldemar Thranes gate 19 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	09.05.1986
0171 OSLO	**Eiere:**	Anine Eckhoff Ising, Morten Eckhoff Ising		
Organisasjonsnr: 990 465 126	**Seksjonsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 495**

Felleskostnader:	Renter særfordelt lån (eks 17-20)	151
	Felleskostnader	4 470
	Avrdag særfordelt balkonglån	307
	Avdrag særfordelt lån (eks 17-20)	53
	Renter særfordelt balkonglån	514

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	98 034	Gjeld siste årsoppg.:	100 859
Klient ajourf. lån:	769 009	Klient gj. s. årsoppg.:	788 374

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537079958, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 7.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 145
Saldo per 09.09.2025: 387 998
Andel av saldo: 75 183
Første termin/første avdrag: 30.08.2022 (siste termin 30.09.2037)

Lånenummer: 90537079931, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 7.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 203
Saldo per 09.09.2025: 381 011
Andel av saldo: 22 852
Første termin/første avdrag: 30.08.2022 (siste termin 30.07.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tor Hojem
Adresse:	Waldemar Thranes gate 64 C
Postnr/-sted:	0173 OSLO
E-post:	Waldemarthranesgate19@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.09.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	100 859	Andre inntekter:	532
Annen formue:	42 988	Utgifter:	8 491		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 218/174 - seksjon:10

Boligopplysninger:

Sameiet Waldemar Thranes Gate 19	**Vår ref.:**	810/10	**Fødselsdato eier:**	31.07.1987
Waldemar Thranes gate 19 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	09.05.1986
0171 OSLO	**Eiere:**	Anine Eckhoff Ising, Morten Eckhoff Ising		

Organisasjonsnr: 990 465 126

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Knif Trygghet Forsikring AS Polisenr: 313432

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Lån 90537079958 og lån 90537079931 er særfordelt uten IN-ordning.
Det er ikke inngått avtale om avregning/innbetalingsmulighet på lånene pr okt. 2022

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har ikke egen vaktmestertjeneste.

BREDBÅND, KABEL-TV
Selskapet har avtale med Telia (Tidligere GET) (avtalenummer 90995414) som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 924 05 050, og er betjent hele uken. For tilgang til (Min side) se: http://www.telia.no/login/

FORDELINGSNØKKEL
Det ble på ekstraordinært årsmøte 14.02.2023 vedtatt enstemmig å endre brøken til arealbasert brøk iht. oppmåling. Tilslutning er innhentet i oktober 2023. Felleskostnader endres med virkning fra og med 01.12.2023. Andel fellesgjeld endres ikke. Dette fordi eksisterende lån er særfordelte. Fremtidige lån vil imidlertid følge ny fordelingsnøkkel. Dette innebærer at eksisterende lån ikke kan refinansieres. Skal sameiet ta opp nye lån må dette være separate lån som følger den nye fordelingsbrøken.

FELLESKOSTNADER
Felleskostnader fordeles etter brøk vedtatt i 2023. Brøken reseksjoneres ikke, men fremgår i vedtektene.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør bestilles av styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokkene.
Postkasseskilt er privat ansvar. Styret oppfordrer til at navneskiltene utformes likt navneskiltene som nå er montert. Om du ønsker å bestille navneskilta kan du kontakte firma Servicesentralen Lås og Nøkkel AS, telefon nummer 22 60 60 60.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Boligopplysninger:

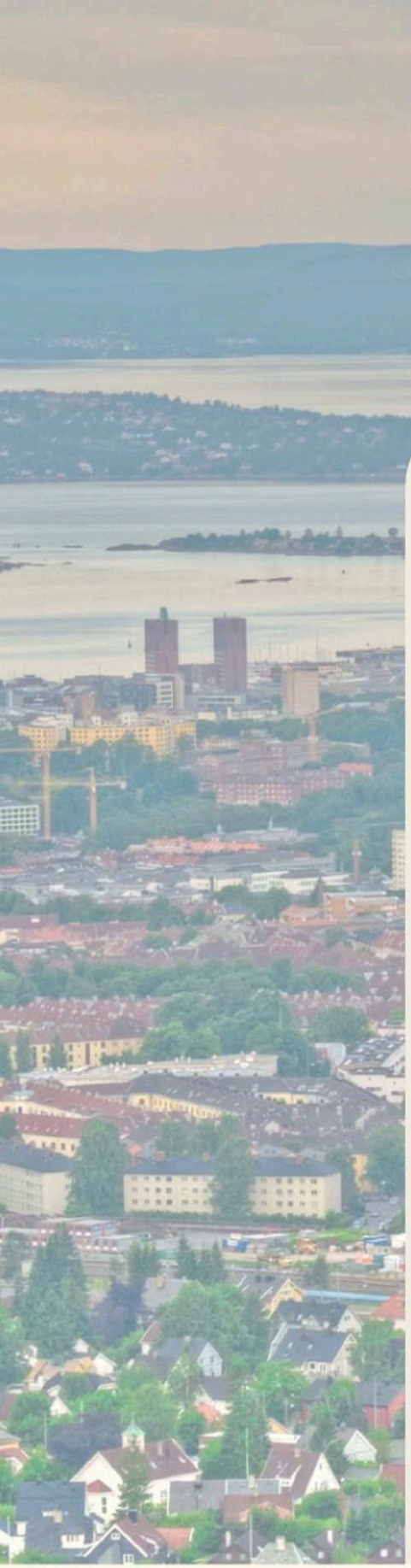
Sameiet Waldemar Thranes Gate 19	**Vår ref.:**	810/10	**Fødselsdato eier:**	31.07.1987
Waldemar Thranes gate 19 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	09.05.1986
0171 OSLO	**Eiere:**	Anine Eckhoff Ising, Morten Eckhoff Ising		

Organisasjonsnr: 990 465 126

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORSIKRING
Sameiets eiendom(mer) er forsikret i forsikringsselskapet Knif Trygghet med avtale nr. 313432.12.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

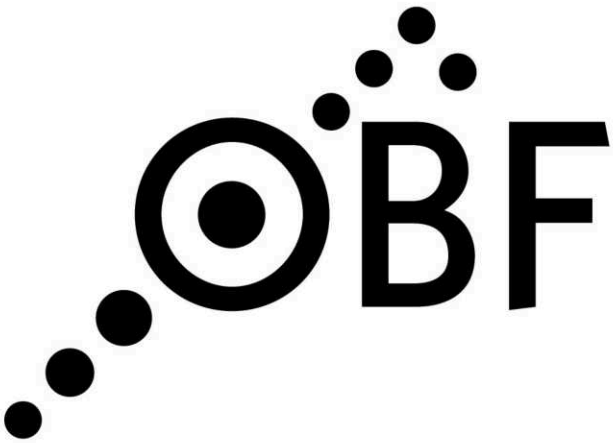
Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 07.05.2025, kl 17:00

Sted: hos Tori Halvorsen i 4. etasje oppgang A - Waldemar Thranes gate 19


BF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Waldemarthranesgate19@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

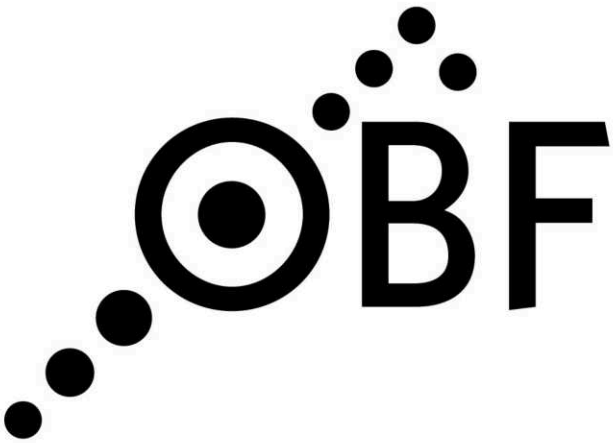
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Waldemar Thranes Gate 19 onsdag 07.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



Årsmøte i Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

Onsdag 07.05.2025, kl 17:00
Hos Tori Halvorsen i 4. etasje oppgang A - Waldemar Thranes gate 19

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås kr 15 000,- til fordeling styremedlemmene (ikke styrets leder)

Forslag honorar styrets leder:
Styrehonorar kr 7 500.- / mnd.-
Timesats kr. 1 500.- (eks. mva.)
Andre kostnader kr. 8 000.- / år (eks. mva.)

Forslag til vedtak: Det foreslås kr 15 000,- til fordeling styremedlemmene (ikke styrets leder)

Forslag honorar styrets leder:
Styrehonorar kr 7 500.- / mnd.-
Timesats kr. 1 500.- (eks. mva.)
Andre kostnader kr. 8 000.- / år (eks. mva.)

4. Innkomne forslag

4.1 Forslag fra styret om rehabilitering av skorsteiner

- Styret planlegger å rehabilitere skorsteiner som brukes til fyring
- Det planlegges å montere 5 antall avtrekksvifter på skorsteiner som benyttes til lufting av bad. Stk. pris ca. kr. 50 000.-
- Styret har innhentet tilbud
- Tiltaket vil bli finansiert med oppspart likviditet
- Det planlegges å montere 1. stk. avtrekksvifte på luftekanal pipeløp 02.
- Tiltaket vil bli gjennomført høsten 2025

Styrets innstilling: Forslaget vedtas med vanlig flertall

4.2 Forslag fra seksjonseier om å opprette hagegruppe

Jeg foreslår at vi oppretter en hagegruppe i sameiet. Det ville med stor sannsynlighet gjøre at vi får en finere hage. Hva med tre medlemmer og ganske for tøyler. Jeg vet at i alle fall naboen til Andreas har grønne fingre!

Tori Halvorsen

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Tor Hojem stiller til gjenvalg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Andreas Hald Haugen som stiller til gjenvalg.

Birgit Kvisvik har solgt sin seksjon. Styret oppfordrer seksjonseierne til å melde seg for vervet.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sandra Waagan

Bjørn Halvorsen

Styret ber seksjonseiere til å melde interesse for å pata seg vervene.

5.4 Valg av valgkomité

Styret har de siste årene fungert som valgkomite

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 31.03.2025

Styret i Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Birgit Kvisvik
Styremedlem, Andreas Hald Haugen
Varamedlem, Sandra Waagan
Varamedlem, Bjørn Halvorsen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Birgit Kvisvik
Styremedlem, Andreas Hald Haugen
Varamedlem, Sandra Waagan
Varamedlem, Bjørn Halvorsen

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på Waldemarthranesgate19@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

Sameiet Waldemar Thranes Gate 19 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990465126. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Waldemar Thranes Gate 19 har ikke egen vaktmestertjeneste.

Avtale om trappevask ble pr. april 2023 sagt opp. Det er avtalt med en seksjonseier som utfører trappevask.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Waldemar Thranes Gate 19 har avtale med Telia (avtalenummer 90995414) som leverer av bredbånd kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 924 05 050, og er betjent hele uken. Se https:// www.telia.no/login/ for tilgang til "min side".

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør bestilles av styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokkene. Postkasseskilt er privat ansvar. Styret oppfordrer til at navneskiltene utformes likt navneskiltene som nå er montert. Om du ønsker å bestille navneskilta kan du kontakte firma Servicesentralen Lås og Nøkkel AS, telefon nummer 22 60 60 60.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Waldemar Thranes Gate 19, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Det er utført årskontroll av brannalarm
- Det er utført årskontroll av røyk luker i trapperom

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Waldemar Thranes Gate 19 er forsikret i Knif Trygghet Forsikring AS og har polisenummer 313432.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Utført vedlikehold de siste årene

2022 - Rehabilitering av fasader mot gate
2022 - Rehabilitering av balkonger, utbedring innfesting og nye dekker

2021 – Utbygging fire leiligheter på loft – utbygger Sequoia
Nye postkasser
Balkonger mot gate er rehabilitert
Det er etablert røykavtrekk i trapperommene
Veggene i trapperommene er malt
Elektriker har ryddet i gamle ledninger i trapperommene, og har montert nye lamper

- ◦ Oppgradering el-tavler – hovedfordeling
  ◦ Skifte av dører til leiligheter
  ◦ Montert brannvarsling med sentral
  ◦ Brannbalkonger mot bakgård
  ◦ Rehabilitering av pipene

Planlagt vedlikehold:

- ◦ Rehabilitere skorsteiner
  ◦ Rehabilitere avløpsrørene
  ◦ Pusse opp trapperommene, gjelder trappene, gelender, avslutte malearbeider.
  ◦ Kondensproblematikk v/ ytterdør oppgang A
  ◦ Delvis skifte av vinduer som er skadet av råte
  ◦ Skifte ytterdører mot gate og mot bakgård
  ◦ Skifte callinganlegg
  ◦ Pusse opp portrom

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 24 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

1. Styret har forsøkt å finne firma som kan legge nytt belegg på de to balkongene mot gate. Vi har ikke lyktes å finne firma som kan utføre jobben, men vil jobbe videre med dette nå sommeren 2025.
2. Seksjon 05 har meldt inn som sak ønske om at det etableres avtrekk på luftekanal fra baderom. Forslaget vil bli fulgt opp med at det etableres avtrekk på toppen av skorstein. Tiltaket planlegges utført i forbindelse med planlagt rehabilitering av skorsteiner.
3. Seksjon 11 har meldt inn som sak skade på balkongdør mot gate. Dette er fulgt opp med søknad om godkjenning fra Oslo Kommune. Tillatelse ble gitt av PBE i februar. Døra er bestilt og vil bli montert straks den er levert fra fabrikk. Det er gjort avtale med snekkerfirma om montering.
4. Styret har revidert vedlikeholdsmatrise for sameiet.
5. Styret har bestilt skifte av lysarmaturer i kjeller. Gamle armaturer vil bli skiftet ut med LED lys.
6. Styret har innhentet tilbud fra feiermester rehabilitering av skorsteiner for fyring. Det er kartlagt behov for å rehabilitere 5. stk. pipeløp. Arbeidene planlegges utført høsten 2025.

29.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter		1 166 493	1 113 725	1 159 878	1 161 584
Sum		1 166 493	1 113 725	1 159 878	1 161 584
Sum		1 166 493	1 113 725	1 159 878	1 161 584
Forretningsfŋrsel og revisjon	1	66 525	77 947	55 050	66 000
Lŋnn og honorar	2	173 214	145 829	166 814	204 353
Vedlikehold	3	39 123	236 632	210 000	210 000
Eksterne tjenester	4	45 561	126 598	43 000	20 000
Kabel-tv og bredb³ nd		58 798	56 508	59 000	60 600
Forsikring		76 736	72 136	71 000	80 000
Kommunale avgifter		286 724	249 148	287 000	318 000
Brensel og strŋm		5 855	7 500	20 000	20 000
Andre driftsutgifter	5	27 044	34 663	30 000	30 000
Sum		779 580	1 006 962	941 864	1 008 953
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		386 913	106 763	218 014	152 631
Driftsresultat etter individuell innbetaling		386 913	106 763	218 014	152 631
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	6	10 619	4 526	0	0
Rentekostnad	7	66 410	61 452	62 295	64 565
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-55 791	-56 926	-62 295	-64 565
¡ rsresultat	8	331 122	49 837	155 719	88 066
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-27 199	-509 462	-27 706	-28 221
Andre endringer i disponible midler	8	18 901	16 497	0	0
Endring i disponible midler	8	322 824	-443 128	128 013	59 845

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	9	400 425	419 326
Sum anleggsmidler		400 425	419 326
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	10	60 823	135 534
Andre fordringer		26 680	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		421 216	171 086
Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r	11	10 799	11 940
Sum omlŋpsmidler		519 518	318 560
SUM EIENDELER		919 943	737 886

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		207 695	207 695
Annen egenkapital 1.1		-462 267	-512 104
¡ rets resultat	8	331 122	49 837
Sum egenkapital		76 550	-254 572
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	12	788 374	815 573
Sum langsiktig gjeld		788 374	815 573
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 474	0
Leverandŋrgjeld		22 042	159 325
Skyldig off. myndigheter		10 433	11 060
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		9 234	5 616
P³ lŋpne renter		344	167
Annen kortsiktig gjeld		492	717
Sum kortsiktig gjeld		55 019	176 885
Sum gjeld		843 393	992 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		919 943	737 886

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

Sted:_____, dato:_____

Tor Hojem	Andreas Hald Haugen	Birgit Kvisvik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 125	22 050	5 500	7 000
Forretningsfŋrerhonorar	40 692	40 092	41 000	42 000
Annen regnskapsfŋrsel	20 708	15 805	8 550	17 000
Sum	66 525	77 947	55 050	66 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	78 000	75 392	76 000	108 900
Lŋnn og feriepenger	73 809	52 416	70 200	70 200
Arbeidsgiveravgift	21 405	18 021	20 614	25 253
Sum	173 214	145 829	166 814	204 353

Laget har en deltidsansatt, men er ikke pliktig til ³ ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget har en deltidsansatt, men er ikke pliktig til ³ ha OTP.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	34 172	232 742	0	210 000
6620 Vedlikehold uteomr³ de	4 951	3 890	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	0	10 000	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Sum	39 123	236 632	210 000	210 000

Note 4 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	4 721	39 649	23 000	10 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	25 143	0	0	0
6725 J uridisk r³ dgivning	0	27 001	20 000	10 000
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	0	13 950	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	13 375	32 938	0	0
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	2 323	13 061	0	0
Sum	45 561	126 598	43 000	20 000

Note 5 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	0	1 120	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjŋrelse	0	877	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	3 996	7 082	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 972	3 537	0	0
7772 Andre gebyrer	5 000	1 200	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	3 890	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	11 187	20 848	30 000	30 000
Sum	27 044	34 663	30 000	30 000

Note 6 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	9 782	4 526	0	0
8059 Andre renteinntekter	837	0	0	0
Sum	10 619	4 526	0	0

Note 7 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 L³ nenr 9053.70.79958	33 869	30 351	32 325	33 910
8146 L³ nenr 9053.70.79931	32 541	31 101	29 970	30 655
Sum	66 410	61 452	62 295	64 565

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	141 675	584 803
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	331 122	49 837
Avdrag langsiktig l³ n	-27 199	-509 462
Innskudd/uttak ŋremerkede midler	18 901	16 497
B. ¡ rets endring i disponible midler	322 824	-443 128
C. Disponible midler 31.12	464 499	141 675

Note 9 - Langsiktige fordringer/gjeld

Langsiktig fordring er knyttet opp imot utbyggingen av balkongene og l³ net som ble tatt opp i forbindelse med dette.
L³ net er sŊrfordelt p³ de med balkong. Per i dag er det 9 seksjoner som har dette l³ net.

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	497	76 736
1749 Forskuddsbetalte kostnader	60 326	58 798
Sum	60 823	135 534

Note 11 - Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r

Av innest³ ende p³ sŊrvilk³ rskonto er kr 10 798,86 bundet skattetrekksmidler.
Kr 3903,86 gjelder tidligere avsatt til skattetrekk og blir sŋkt utbetalt fra Skatteetaten i 2025.

Note 12 - L³ n

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form³ l:		SŊrfordelt balkongl³ n, refinansiert l³ n 1636.21.33258.
L³ nenummer:	90537079931	90537079958
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2022
Rentesats:	8.00 %	8.00 %
Beregnet innfridd:	30.07.2042	30.09.2037
Opprinnelig l³ nebelŋp:	900 000	443 907
L³ nesaldo 01.01:	397 701	417 872
Avdrag i perioden:	9 752	17 447
L³ nesaldo 31.12:	387 949	400 425
Saldo 5 ³ r frem i tid:	325 851	289 165

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 90537079931	3	29 532	88 596
	1	26 400	26 400
	3	24 610	73 830
	7	23 268	162 876
	1	22 373	22 373
	1	13 871	13 871
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 90537079958	2	77 591	155 182
	1	67 430	67 430
	1	59 579	59 579
	1	56 808	56 808
	1	35 563	35 563
	2	9 237	18 474
	1	7 390	7 390

Resultat og balanse med noter for Sameiet Waldemar Thranes Gate 19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

Styreleder	Tor Hojem (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Andreas Hald Haugen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Birgit Kvisvik (sign.)	26.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Waldemar Thranes Gate 19 som viser et overskudd på NOK 331 122. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

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

Verifisert av SIGNICAT 22.04.2025

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.

Lillestrøm, 22. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 22.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

22.04.2025 21:35:04

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

VEDLEGG



FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Utfører alle tjenester vedr. ildsteder og skorsteiner
TLF. 93 48 90 40
Adresse: Bentsegata 2 0465 OSLO
Email: apetter3@getmail.no Org. Nr. 998213770mva

Sameiet Waldemar Thranes gate 19
v/Tor Hojem

Oslo.23.02.2025

TILBUD PÅ INNVENDIG REHABILITERING AV SKORSTEINER PÅ EIENDOMMEN WALDEMAR THRANES GATE 19

I tilbudet ligger det å levere syrefaste pipeforinger, tre ned disse ned i skorsteinene.
De eksisterende ildstedene fra og tilkobles det nye systemet. Skorsteinene blir feiet før nedsenkning av rør.

Vi vil besøke beboerne til en registrerings og informasjons runde en ettermiddag ca en uke før oppstart.

Tilbud:

Innvendig rehabilitering av skorsteinene, - pr stk	Kr.	45 000,-
Fra og tilkoble ildsteder inkl t-rør pr. stk	Kr.	5 000,-
Skifte ut feieluker i kjeller/loft pr. stk	Kr.	3 500,-

Mva kommer i tillegg.

Liftleie kommer i tillegg.

Hvis skorstein 8 skal rehabiliteres må det undersøkes om det er lufteventil (trolig i 1 etasje). Dette må eventuelt tettes. Eventuelt tetting kommer i tillegg.

Hvis det må skiftes ut røykrør eller annet på de eksisterende ildstedene kommer dette i tillegg.

Nye ildsteder
Beboerne kan få tilbud fra oss hvis det er ønskelig med nye ildsteder, eventuelt bytte ut eksisterende.

Søknad
Arbeidet er søknadspliktig og skal utføres av foretak med enten Sentral eller lokal godkjenning. Vi melder arbeidet med lokal godkjenning. Enkelte kommuner tar seg betalt for dette og fakturerer direkte eier.

Trekkforhold
Trekk er av en varierende art og det garanterer ikke vi for.

Tildekking og maling/sparkling
Nærmeste inventar anbefales å tildekkes. Vi støvsuger etter oss men eventuell vasking må utføres av kunden.

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Utfører alle tjenester vedr. ildsteder og skorsteiner
TLF. 93 48 90 40
Adresse: Bentsegata 2 0465 OSLO
Email: apetter3@getmail.no Org. Nr. 998213770mva

Det blir ofte et sår på veggen rundt røykrøret når vi skal tilkoble ildstedene og dersom feielukene skiftes. Da må det som regel sparkles litt og males over, dette må eventuelt beboerne selv utføre. Samme gjelder hvis veggen er flisbelagt eller lignende rundt røykrøret.

Garanti
Det gis 10 års materialgaranti.

Andre opplysninger
Beboerne må enten være til stede eller gi fra seg en nøkkel når vi skal fra/tilkoble ildstedet inne i deres leilighet Dette tar som regel ca 4 timer.

Tidsperspektiv på hele arbeidet ca 10 dager.

Vi må ha tilgang til port, kjeller og loft med utlån av en nøkkel. Vi må en liten plass i bakgården til materialer. Adgang til et toalett hadde vært en fordel.

Legger ved monteringsveiledning på våre materialer.

Håper dette er interessant, og vi kan starte opp på kort varsel.

Med vennlig hilsen

Alf Pettersen
Feiermester

FEIERMESTER ALF PETTERSEN
Utfører alle tjenester vedr. ildsteder og skorsteiner
TLF. 93 48 90 40
Adresse: Bentsegata 2, 1061 OSLO
Email: **apetter3@chello.no** Org. Nr. 981 439 627mva

Sameiet Waldemar Thranes gate 19
v/Tor Hojem

Oslo 28.09.2022

VEDRØRENDE ILDSTEDER PÅ EIENDOMMEN SOM ER TILKOBLET HVEM SKORSTEIN

I forhold til Feie- og Tilsynstjenester vedrørende nummerering av skorsteinene har jeg valgt å nummerere alle skorsteinene på eiendommen. Dette vil avvike fra deres nummerering. Se vedlegg.

Pr. i dag er det 5 skorsteinsløp som er tilkoblet med ildsteder, skorstein 3, 5, 8, 9 og 12. Skorsteinene 3, 5, 9, 12 er naturlige skorsteinsløp ildsteder blir tilkoblet.

Det var litt tvil om skorstein 8 er et lufteløp. Opprinnelig er dette skorsteinsløpet beregnet for å tilkoble ildsteder. Det er pr. i dag tilkoblet 1 ildsted i 4 etasje. Jeg har undersøkt skorsteinen i kjeller og loftsleiligheten. Det er feieluker både i kjeller og i loftsleiligheten. I loftsleiligheten er skorsteinen innkledd på alle sider og feieluka er plassert for nære brennbart materiale. Disse forholdene må det tas hensyn til. Skorsteinen er trolig i en dårlig befatning og må nok rehabiliteres innvendig i hele sin lengde med stålforinger.

Ved en rehabilitering av skorsteiner med nye pipeforinger innvendig og med en såkalt ventilert isolasjonsløsning kan disse skorsteinene kles inn på to sider med all slags materiale. Slik det er nå så kan ingen av skorsteinssidene kles inn slik at de er til hinder for ettersyn.

Feie og Tilsynstjenester AS foretok video av skorstein 1, 3, 4 og 12. Det er ikke foretatt videoundersøkelse av skorstein 5, 8, 9 (de som er tilkoblet med ildsteder).

Når det gjelder loftsleilighetene så er det store muligheter for at det er andre skorsteiner de eventuelt vil ha tilgang til, i så fall bør også de videoundersøkes.

Videre vei nå er å få konstatert hvilke skorsteiner de som loftsleilighetene naturlig kan benytte. Finne feielukene på loftet på de aktuelle skorsteinene og foreta video av de resterende aktuelle skorsteinene.

Jeg foretar video av skorsteiner og tar kr. 2 000,- + mva pr. skorstein inklusiv en rapport.

Med vennlig hilsen

Alf Pettersen
feiermester

FEIERMESTER ALF PETTERSEN
Utfører alle tjenester vedr. ildsteder og skorsteiner
TLF. 93 48 90 40
Adresse: Bentsegata 2, 1061 OSLO
Email: **apetter3@chello.no** Org. Nr. 981 439 627mva

810 Sameiet Waldemar Thranes gate 19
v/Styret

Oslo 13.02.2025

RASPPORT AV SKORSTEINER I LOFTSTELIGHETERPÅ EIENDOMMEN WALDEMAR THRANES GATE 19

Jeg har vært på ovennevnte eiendom for å undersøke hvilken skorstein det er naturlig å benytte for de som har leilighet på loftet.

Oppgang A

Leilighet 0501	Skorstein 5
Leilighet 0502	Skorstein 1

Oppgang B

Leilighet 0501	Skorstein 11 (De kan benytte flere, men de ligger ikke til stuen)
Leilighet 0502	Skorstein 8, kan også benytte skorstein 7 som jeg tror er et bedre alternativ.

I oppgang B gjør oppmerksom på at jeg tror leilighetsnummerne er plassert feil på ytterdørene leilighet 0501 skal være den som ligger til venstre og leilighet 0502 skal være den som ligger til høyre.
Jeg har nummerert de etter det riktige nummersystem.

Konklusjon:
Skorstein 3, 5, 8, 9 og 12 er pr i dag tilkoblet med ildsteder. I tillegg så kommer skorstein 1 og 11 eventuelt skorstein 7.

Ved å rehabilitere ovennevnte skorsteiner mener jeg alle leiligheter er dekket. Henviser til rapport datert 25.10.2022.

Husk at skorstein 8 var benyttet både som ventilasjon og røykløp. Dette må dere gjøre noe med.

Håper opplysningene kan være til nytte.

Med vennlig hilsen

Alf Pettersen
feiermester

FEIERMESTER ALF PETTERSEN
Utfører alle tjenester vedr. ildsteder og skorsteiner
TLF. 93 48 90 40
Adresse: Bentsegata 2, 1061 OSLO
Email: **apetter3@chello.no** Org. Nr. 981 439 627mva

810 Sameiet Waldemar Thranes gate 19
v/Styret

Oslo 25.10.2022

RASPPORT ETTER RESTERENDE VIDEOKONTROLL AV SKORSTEINER PÅ EIENDEOMMEN WALDEMAR THRANES GATE 19

Viser også til Feie og tilsyn sine videoer av skorsteiner på eiendommen. Jeg har litt annen nummerering av skorsteinene.

Skorstein 1
Video Feie og tilsyn: https://www.youtube.com/watch?v=rVoqBK9MW40

Denne har pr. dags dato ingen påkoblinger av skorsteiner. Loftsleilighet H502 i 19A kan benytte dette løpet, og det er den naturlige skorsteinen de kan benytte.

Skorsteinen bør rehabiliteres innvendig.

Skorstein 2
Ingen tilkoblinger

Skorstein 3 (Feie og Tilsyn nummer 2)
Video fra Feie og tilsyn: https://www.youtube.com/watch?v=abxqooqYK4I

Dette skorsteinsløpet er tilkoblet med ildsteder.

Anbefaler at skorsteinen rehabiliteres innvendig.

Skorstein 4
Video: https://youtu.be/4m9uTY_yRIM

Dette løpet har ingen tilkoblinger, kan muligens benyttes av loftsleilighet H501 i 19A. Det er det ene løpet som er naturlig for de å benytte.

Hvis denne skorsteinen skal i fremtiden tilkobles med ildsted i loftsleiligheten må den rehabiliteres innvendig.

Skorstein 5
Feieluka sperret i loftsleiligheten H501 19A, kunne ikke foreta noe video. Skorsteinen er tilkoblet med ildsteder
Men må gå ut ifra at denne skorsteinen er i samme stand som de andre og jeg anbefaler en innvendig rehabilitering. I forbindelse med dette arbeidet må det luke for feiing tilrettelegges.

Skorstein 6 (Feie og tilsyn nummer 3)
Video fra Feie og tilsyn: https://www.youtube.com/watch?v=G39s7Iu7Jwo

FEIERMESTER ALF PETTERSEN
Utfører alle tjenester vedr. ildsteder og skorsteiner
TLF. 93 48 90 40
Adresse: Bentsegata 2, 1061 OSLO
Email: **apetter3@chello.no** Org. Nr. 981 439 627mva

Ikke tilkoblet noen ildsteder

Skorstein 7
https://youtu.be/El0yFOcgZYk
Ingen tilkoblinger

Skorstein 8
https://youtu.be/2I-2vnRxh3A
Tilkoblet 1 stk ildsted i 4 etasje. Det ser ut som det er en ventilasjon som mulig er koblet på trolig i 1 etasje. Det er tetnet seg med sot i kjelleren.
Skorsteinen kan ikke benyttes både til ventilasjon og vedfyring.
Skorsteinen må rehabiliteres innvendig.

Skorstein 9
https://youtu.be/O0Ymks_V7L4

Dette skorsteinsløpet er tilkoblet med 2 stk ildsteder og bør rehabiliteres innvendig-

Skorstein 10
https://youtu.be/seXgv4lVyOU

Ingen tilkoblinger

Skorstein 11
Video: https://youtu.be/BsVWZlNBy6U
Dette løpet er ikke tilkoblet med ildsteder men naturlig for Loftsleilighet i 19B H0501 benytter dette.

Denne skorsteinen bør rehabiliteres innvendig hvis den skal tilkobles med ildsteder.

Skorstein 12 (Feie og tilsyn nummer 4)
Video fra Feie og tilsyn: https://www.youtube.com/watch?v=tcn8GLVMsVQ
Dette løpet er tilkoblet med ildsteder.

Bør rehabiliteres innvendig.

Konklusjon:

Skorstein 3, 5, 8, 9 og 12 er pr i dag tilkoblet med ildsteder.

Skorsteinene er i en dårlig stand med tanke på dårlige tettinger etter at ildsteder er blitt fjernet gjennom alle disse årene. Det er partier der det er mangelfullt med mørtel mellom mursteinene. Disse momentene kan være utsatt ved for eksempel en pipebrann da temperaturen kan komme opp i 1 000 grader C.

FEIERMESTER ALF PETTERSEN
Utfører alle tjenester vedr. ildsteder og skorsteiner
TLF. 93 48 90 40
Adresse: Bentsegata 2, 1061 OSLO
Email: **apetter3@chello.no** Org. Nr. 981 439 627mva

Skorstein 1 og 11 vil være skorsteiner som kan benyttes av beboerne i loftsleilighet H502 i 19A og leilighet H502 i 19 B.

Disse skorsteinene anbefaler jeg i så fall og rehabiliteres innvendig.

Gjeldende leilighet H0501 i 19 A kan de mulig benytte seg av skorstein 4, i så fall må også denne rehabiliteres.

Skorstein nummer 8 må avklares om det skal benyttes for ventilasjon eller vedfyring. Mulig noe ventilasjon tilkoblet trolig i 1 etasje. Ved en pipebrann kan det spre seg videre via ventilasjonssystemet, bør ikke fyres før disse forholdene er avklart.

Skorstein nummer 5 må feiemuligheter opprettholdes.

Skorstein 1 og 2 har feieluker i leilighet H0502 19A,
Skorstein 3 har feieluke i loftsgangen,
Skorstein 4 og 5 har feieluker i H0501 i 19A.
Skorstein 6, 7 og 8 feieluker i H0501 i 19B.
Skorstein 9, 10, 11 og 12 feieluker i leilighet H0502 i 19 B

Skorsteinenes tilstand over tak er ikke inspisert og må i så fall inspiseres av foretak som skal rehabilitere skorsteinene.

Håper opplysningene kan være til nytte.

Med vennlig hilsen

Alf Pettersen
feiermester

FEIERMESTER ALF PETTERSEN
Utfører alle tjenester vedr. ildsteder og skorsteiner
TLF. 93 48 90 40
Adresse: Bentsegata 2, 1061 OSLO
Email: **apetter3@chello.no** Org. Nr. 981 439 627mva

810 Sameiet Waldemar Thranes gate 19
v/Styret

Oslo 13.02.2025

RASPPORT AV SKORSTEINER I LOFTSTELIGHETERPÅ EIENDOMMEN WALDEMAR THRANES GATE 19

Jeg har vært på ovennevnte eiendom for å undersøke hvilken skorstein det er naturlig å benytte for de som har leilighet på loftet.

Oppgang A

Leilighet 0501	Skorstein 5
Leilighet 0502	Skorstein 1

Oppgang B

Leilighet 0501	Skorstein 11 (De kan benytte flere, men de ligger ikke til stuen)
Leilighet 0502	Skorstein 8, kan også benytte skorstein 7 som jeg tror er et bedre alternativ.

I oppgang B gjør oppmerksom på at jeg tror leilighetsnummerne er plassert feil på ytterdørene leilighet 0501 skal være den som ligger til venstre og leilighet 0502 skal være den som ligger til høyre.
Jeg har nummerert de etter det riktige nummersystem.

Konklusjon:
Skorstein 3, 5, 8, 9 og 12 er pr i dag tilkoblet med ildsteder. I tillegg så kommer skorstein 1 og 11 eventuelt skorstein 7.

Ved å rehabilitere ovennevnte skorsteiner mener jeg alle leiligheter er dekket. Henviser til rapport datert 25.10.2022.

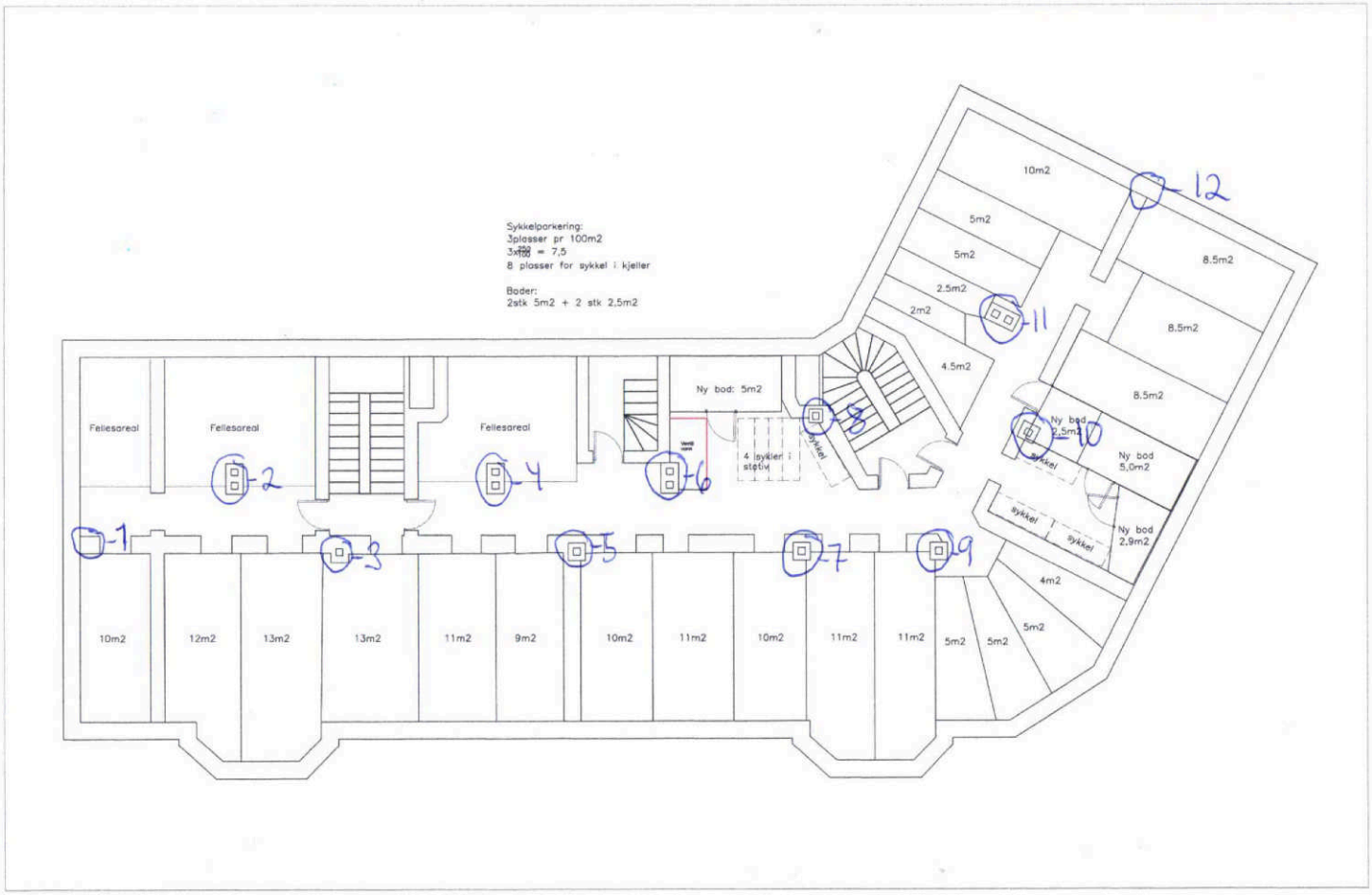
Husk at skorstein 8 var benyttet både som ventilasjon og røykløp. Dette må dere gjøre noe med.

Håper opplysningene kan være til nytte.

Med vennlig hilsen

Alf Pettersen
feiermester


Shorstein 1
Shorstein 2
Shorstein 3
Shorstein 4
Shorstein 5
Shorstein 7
Shorstein 9
Shorstein 6
Shorstein 8
Shorstein 10
Shorstein 11
Shorstein 12



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70	DATO	SIGN KORREKSJON	IND	PROSJEKTNR. 2024 BYGGHERRE WT 19 AS	PROSJEKT WALDEMAR THRANES GATE 19 NY PLAN KJELLER

SIGN: MK	KONT. SIGN:	
DATO: 02.07.20	MÅLESTOKK: 1:100	
TEGN.NR A-2.05		INDEX

MONTERINGSANVISNING

Maj 2017



ELMENTSKORSTEIN

SYSTEM LANDY EW

ENKELVEGGET, UISOLERT SKORSTEINSYSTEM I RUSTFRITT STÅL FOR REHABILITERING

PRODUKTDOKUMENTASJON
SINTEF: 120-0235

Produsenterklæring:

Produktene er testet og godkjent i henhold till EN 1856-2:2004.
FPC-sertifikat: 1630-CPD-0703

Glem ikke å fylle ut garantibeviset på side 7 og oppbevar det sammen med følgeseddel eller faktura på produktene.

LANDY VENT AS
PIPER • INNSATSRØR • TETNINGSMASSER

Enkeltvegget rör i rustfritt stål for rehabilitering av skorsteinsløp.

LANDY EW er et enkeltvegget, uisolert skorsteinssystem i rustfritt stål som produseres av
Landy Vent International AB.
I Norge selges systemet gjennom Landy Vent AS.
Systemet er testet og godkjent i henhold til
EN 1856-2: 2004

Produktdokumentasjon **SINTEF: 120-0235**

Systemet er godkjent for temperaturer opp til 400 °C og er testet og godkjent når det gjelder kravet om motstand mot skorsteinsbrann.

Produksjonen utføres med helt moderne produksjonsmetoder som garanterer höy kvalitet på alle involverte deler og dermed höy sikkerhet og lang levetid.

For at godkjenning skal gjelde kreves at installasjonen er gjort på et fagmessig vis og i henhold til desse særskilte monteringsanvisningene for LANDY EW

Allminnelig informasjon

Skorsteinssystemet LANDY EW produseres i et antall dimensjoner mellom 100-250 mm og innebefatter, foruten rette lengder, kompletterende komponenter som eksempelvis T-rör, rørböyer i ulike vinkler, regnhette, ventilerte topper, avstandsholdere mm.
Utover standardkomponentene kan produsenten tilby målgitte, spesialproduserte detaljer etter kundens eget ønske.

LANDY EW kan sammenkobles med de fleksible innsatsrørene Robust och Alpha DS fra Landy Vent international AB. Se systemillustrasjon side 6.

LANDY EW är också kompatibelt för sammankoppling med företagets färdigisolerade modulskorsten Landy 2001 DW.

LANDY EW er også kurrant for sammenkobling med firmaets ferdigisolerte modulskorstein
Landy 2001DW.
LANDY EW brukes i de fleste typer av ildsteder som eksempelvis ildsteder for ved, pellets og flytende brensel.
Bruksområdet er bredt og systemet passer like bra ved installasjoner i industrimiljø som i boligblokker,rekkehus, villaer og fritidshus m.m.

Før installasjon

I følge plan og bygningslov § 87 og 93 er slikt arbeide søknads- og kontrollpliktig.
Ta kontakt med den kommunale myndighet dersom du er i tvil.
Installasjonen skal være overensstemmende med monteringsanvisningen og skal ikke benyttes før etter sluttkontrollen.

Ved eventuelle uklarheter ta kontakt med:

LANDY AS
Professor Birkelandsvei 27 B
1081 OSLO
Tel: 223 27 719



Viktige mål

Ved montering i runde skorsteinsløp, som er godkjente før 1985, kreves det en avstand på minimum 20 mm mellom stålforingen og den indre skorsteinssiden.(Se fig 1).
I elementskorsteiner med firkantete pipeforinger , godkjent før 1985 og skorsteiner av tegl eller betong, skal luftspalten være minimum 10 mm. (Se fig 2).
Benytt avstandsholdere for å sentrere stålforingene.

For elementskorsteiner godkjente etter 1985 kan avstanden minimeres ettersom eksisterende konstruksjon er tilpasset for nødvendig kjølning.
Benytt avstandsholdere for å sentrere stålforingene.
Ved avstand mindre enn 5 mm behøver avstandsholdere ikke benyttes.

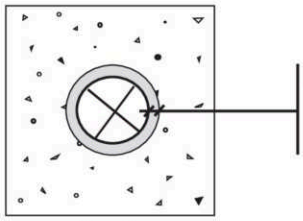


Fig. 1

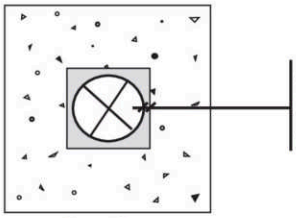


Fig. 2

Oppstillningsvilkår for tegl og betongskorsteiner

Utføring av murt skorstein direkte mot vegg av brennbart materiale strider mot de gjeldende krav for oppføring av teglskorsteiner. Dette kan avhjelpes gjennom montering av innsatsrør i den eksisterende pipeforingen. Luftspalten mellom den nya stålforingen og den opprinnelige kanalveggen skal da væra minimum 20 mm for halvsteinsskorsteiner og 10 mm for helsteinsskorsteiner.

For at rehabiliteringen med innsatsrör skal være mulig, skal skorsteinen være godkjent i henhold til de regler som gjaldt da den var nyoppført.
Innsatsrøret bygger et helt nytt pipeløp og kompenserer dermed eventuelle utettheter i det opprinnelige pipeløpet. OBS! Skorsteinen skal feies og kontrolleres før installasjonen av stålforingene påbgynnes.

Bestemmelserne i Plan og bygningsloven §87 og 93 tilsier at:

"oppføring, endring eller større reparasjon bl.a. av skorstein, fyringsanlegg eller ildsted krever tillatelse fra bygningsmyndighetene. Tillatelse skal føreligge før arbeidet påbegynnes og det skal gjennomføres sluttkontroll og utstedes ferdigattest før anlegget kan tas i bruk."

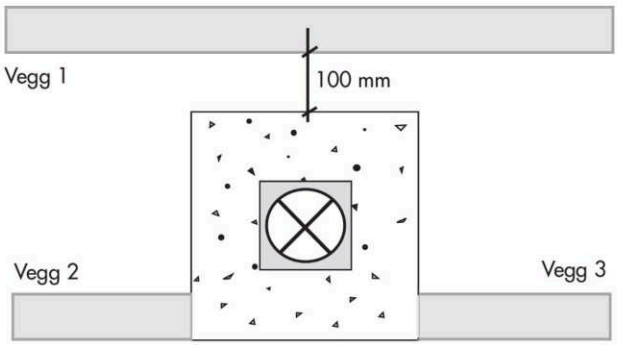


Fig. 3

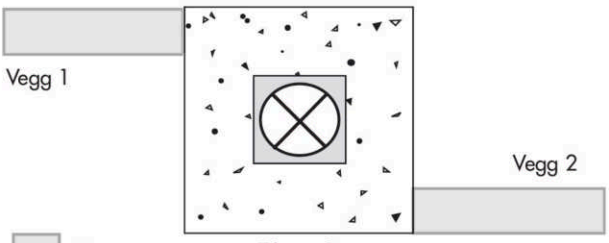


Fig. 4

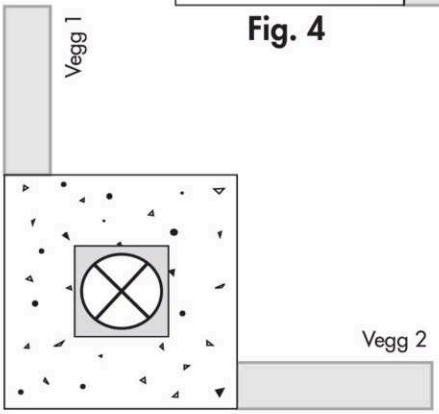


Fig. 5

MONTERINGSANVISNING LANDY EW

Montering

Ved rehabilitering av skorsteinsløp reduseres det opprinnelige tverrsnittet på skorsteinsløpet. Derfor er det viktig å gjøre en ny skorsteinsberegning med hensyn til det nye arealet for å være sikker på at det er tilstrekkelig for at skorsteinen skal fungere.
Flere ildsteder kan tilkobles til EW-kanalen under den forutsetning at dimensjonen er tilrekkelig

Rørdelene kobles enkelt ved hjelp av hann- og hunnkobling. (Se fig.1) Skjøtene kan låses helt ved å bruke et solid låsbånd med 2 låsskruer. (Se fig 2).

Ved montering er det viktig at rørene vendes slik at hunnkobling peker oppover i røykens retning. Hunnkoblingen kjennetegnes best på at den har en liten utkraging som forenkler sammensettingen av rørene.

Rett skorsteinsløp

Ved normal montering i et rett pipeløp monteres først avstanden fra bunnen og opp til T-røret og ildstedstilknytningen. Det lages hull i bunnen av skorsteinen samt for T-røret der ildstedstilknytningen er.(Det finnes flere aksepterte løsninger, bl.a. bruk av stamme m/sotluke som oppstart. Se fig. Side 6).
Deretter senkes resten av rörene ned fra toppen av skorsteinen og kobles sammen med det som allerede er montert ferdig fra bunnen.
Innsatsrøret sentreres i skorsteinsløpet ved hjelp av avstandsholdere med kraver.
Nødvendige luker for inspeksjon og feiing monteres.

Senterforskyvende skorsteinsløp

Ved montering i senterforskyvende skorsteinsløp benyttes en av de fleksible, rustfrie innsatsrørene ROBUST D eller ALPHA DS i det skånede partiet. (Se "Systembeskrivning senterforskyvende skorsteinsløp" side 6) Overgangskobling brukes for sammenføyning av det fleksible røret til LANDY EW.

Ved behov, eksempelvis ved anlegg som genererer lav røykgasstemperatur, kan pipeløpet isoleres med Varmekulitt om det bedømmes at det er stor risiko for kondensering i skorsteinsløpet

Kapping av rørlengder

Om en rørlengde trenger å lengdejusteres skal dette gjøres i hannkoblingen og kappingen skal gjøres ovenfor vulsten, noe som innebærer at minste kappingsmål er ca. 70 mm (Se fig 4)

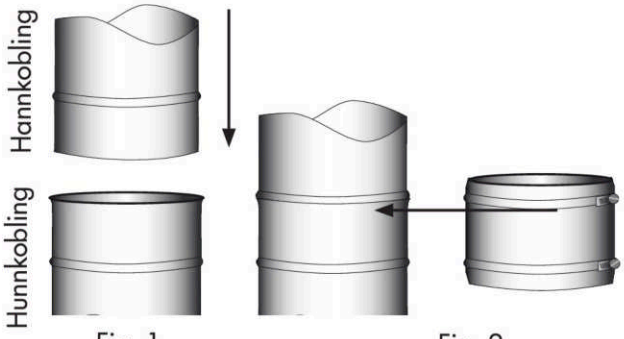
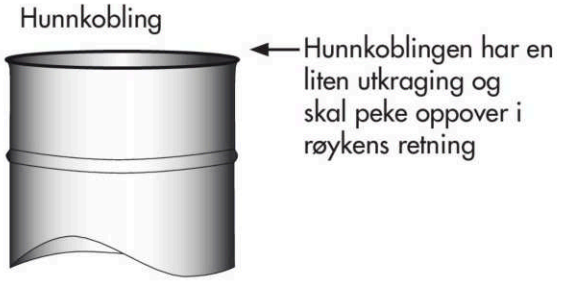


Fig. 1 Fig. 2



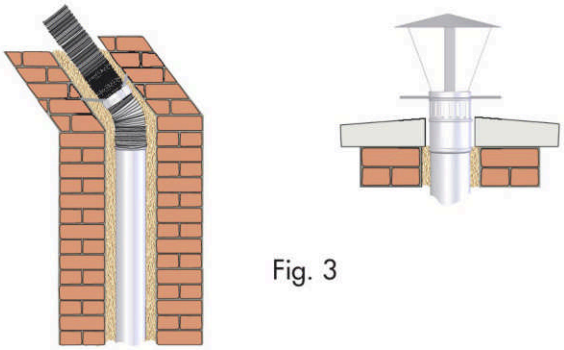


Fig. 3

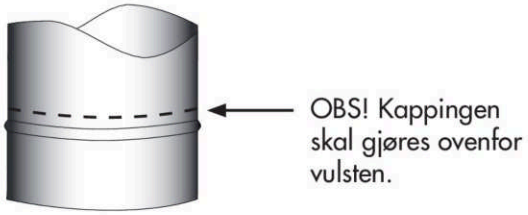
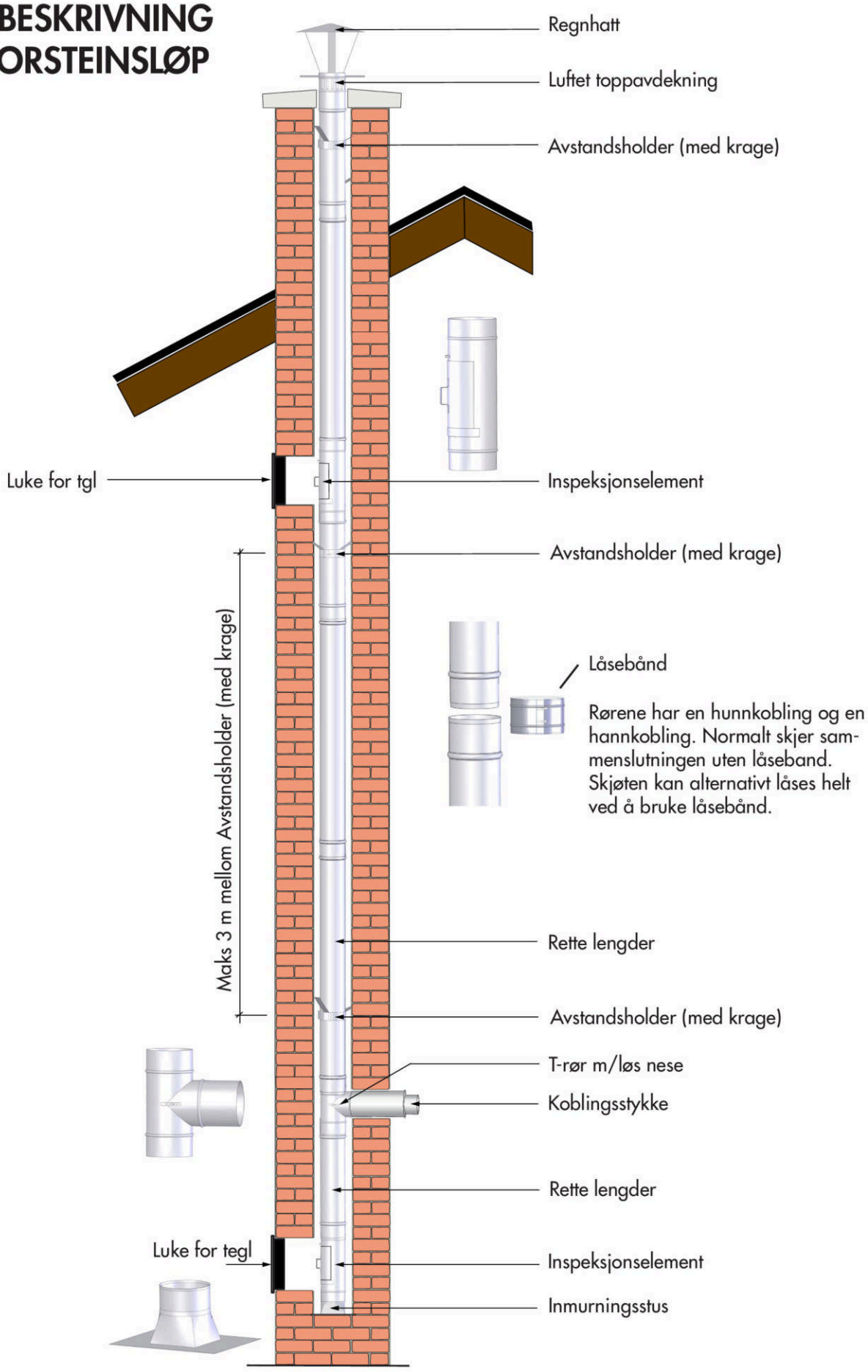


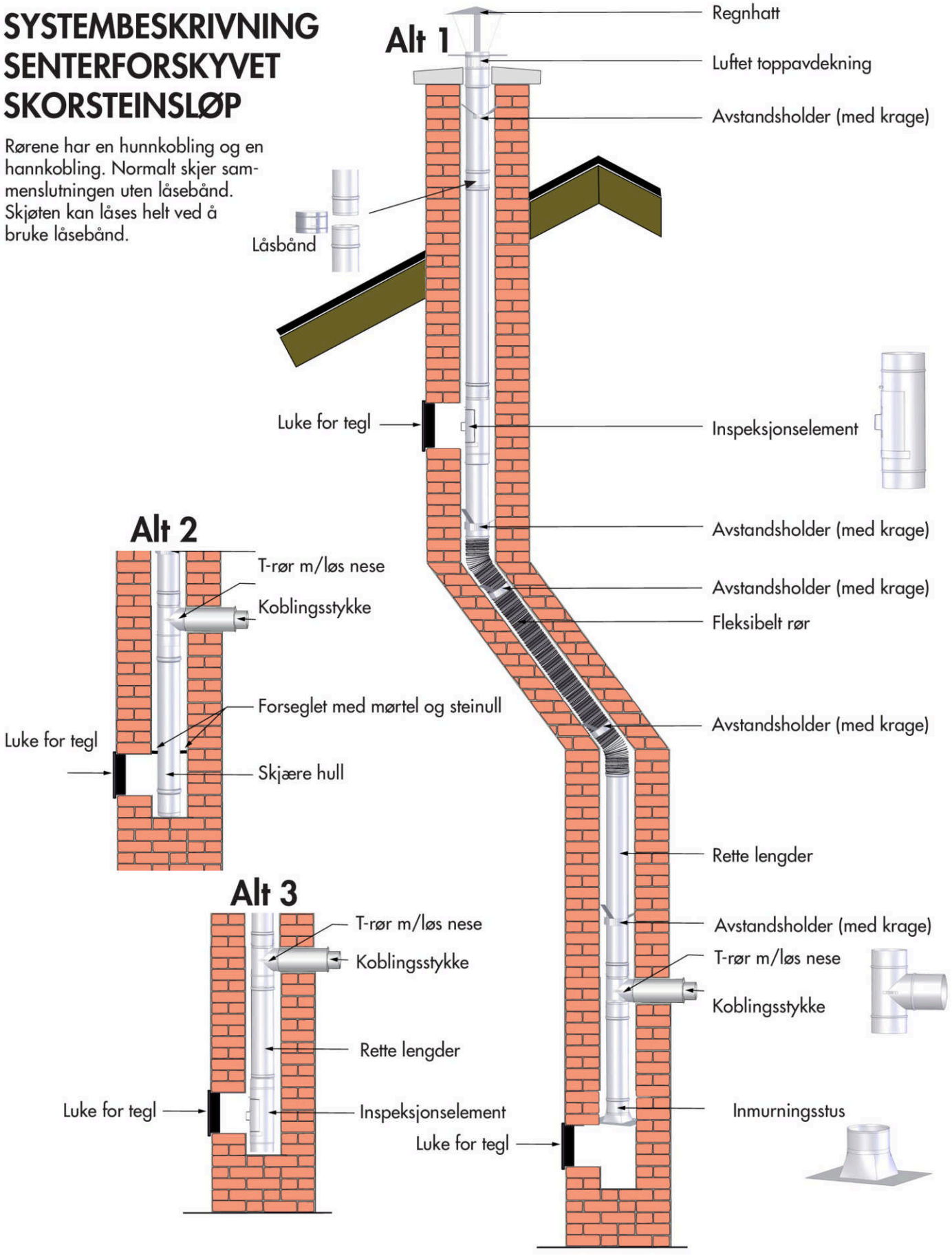
Fig. 4

SYSTEMBESKRIVNING
RETT SKORSTEINSLØP



SYSTEMBESKRIVNING SENTERFORSKYVET SKORSTEINSLØP

Rørene har en hunnkobling og en hannkobling. Normalt skjer sammenslutningen uten låsebånd. Skjøten kan låses helt ved å bruke låsebånd.



LANDY VENT AS

GARANTIBEVIS

MATERIALGARANTI

Denne garanti gjelder for det enkeltveggede, uisolerte skorsteinssystemet LANDY EW, produsert av Landy Vent International AB. Garantien gjelder f. o. m. datoen da rehabiliteringsarbeidet er sluttført, hvilket skal angis sammen med ytterligere oppgifter nedenfor. For at garantien skal gjelde kreves at installasjonen er gjort på et fagmessig vis og i henhold til de særskilte monteringsanvisningene for LANDY EW og at samtlige opplysninger nedenfor er utfylte.

Garantien er en materialgaranti som gjelder for rør og tilbehør til systemet LANDY EW som er produsert av Landy Vent International AB. Garantien gjelder ikke for skader eller feil på annet materiale eller eventuelle følgeskader. Garantien omfatter ikke skader som har oppstått ved feil håndtering, mekanisk påvirkning, ved bruk av ildsted til halmfyring eller ved bruk av feil utstyr ved feiing eller vedlikehold.

Dette er et garantibevis som skal oppbevares sammen med øvrige leilighetsdokumenter. Ved å påberope seg garantien i en klagesak skal dette garantibeviset gis til den forhandler som har solgt og levert produktet. Inkjøpsdatoen skal verifiseres ved å vise fram faktura som oppbevares sammen med dette garantibevis.

Denne 10 års materialgarantien gjelder for :

LANDY EW

10 ÅRS GARANTI

Dimensjon: _____ mm Kontrollnummer: _____

Kundens navn: _____

Eindomsadresse: _____

Postnummer: _____ Sted: _____ Tlf: _____

Opplysninger om installatøren

Installatør: _____

Postadresse: _____

Postnummer: _____ Sted: _____ Tlf: _____

Dato for besiktigelse: _____

Sted _____ Dato _____ Installatørens underskrift _____

Produsent:

Skorsteinsspesialisten for skorsteinsspesialister

LANDY VENT AS

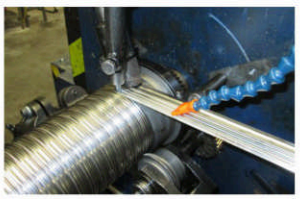
WWW.LANDYVENT.NO • INFO@LANDYVENT.NO

Forhandler:

VI LEVERERER KVALITET OG KOMPETANSE TIL SKORSTEINSPROFFER MED HØYE KRAV

- Uisolerte, enkelveggede skorsteinsystemer for skorsteinsrehabilitering
- Flere typer dobbelveggede og enkelveggede fleksible rør. CE-godkjent
- BEZA CERAMIC® tetningsmasse
- Utstyr/hjelpemidler for firmaer som restaurerer og bygger skorsteiner
- Tilbehør til nye og gamle skorsteiner
- Rustfrie modulskorsteiner for små og store anlegg

Landy Vent International AB er en av de ledende bedriftene i Sverige innen produksjon og salg av skorsteiner og pipetilbehør. Arbeidet på det norske markedet gjøres av vårt norske selskap LANDY VENT AS.





Skorsteinsspesialisten for skorsteinsspesialister

LANDY VENT AS

WWW.LANDYVENT.NO • INFO@LANDYVENT.NO

LANDY VENT AS
Professor Birkelandsvei 27B
1081 OSLO

Tel: 223 27 719
Faks: 223 02 872
info@landyvent.no

TOR HOJEM

Sameiet Waldemar Thranes gate 19
v/ styret

Oslo 28.04.2025
Vårt arkiv nummer: 41 25

TILBUD STYRELEDER

Styret i sameiet har oppfordret meg til å stille til gjenvalg. Det gjør jeg gjerne. Jeg kan påta meg å gjennomføre følgende:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av ca. 4 - 6 årlige styremøter
3. E-poster og kontakt styrets medlemmer
4. Ledelse av årsmøte
5. Henvendelser fra eiere og fordele arbeidsoppgaver
6. Svare på henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Følge opp regnskapsrapporter fra regnskapsfører, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
8. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
9. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med regnskapsfører
10. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

11. Oppfølging av vedtak i styret som krever konsulentbistand
12. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

13. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

Honorar

Punktene 1-10 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys til en pris på kr 7 500.- pr. mnd. (justert fra kr. 7 000.-) Slik godtgjørelse utbetales som personlig lønn.

Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på sameiermøte.

Punktene 11 - 12 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 500.- pr. time. (eks. mva.) (justert fra kr. 1 350.-)

Punkt 13 faktureres med kr 8 000.- pr. år (eks mva.) (uendret) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av firma Tor Hojem AS

Vennlig hilsen

Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar Thranes Gate 19 onsdag 07.05.2025 kl. 17:00 - hos Tori Halvorsen i 4. etasje oppgang A - Waldemar Thranes gate 19.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tor Hojem ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Erik Solvik valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås kr 15 000,- til fordeling styremedlemmene (ikke styrets leder)

Forslag honorar styrets leder:
Styrehonorar kr 7 500.- / mnd.-
Timesats kr. 1 500.- (eks. mva.)
Andre kostnader kr. 8 000.- / år (eks. mva.)

Vedtak:
Det ble vedtatt kr 15 000,- til fordeling styremedlemmene.

Styreleder:

Styrehonorar kr 7 500.- / mnd.-
Timesats kr. 1 500.- (eks. mva.)
Andre kostnader kr. 8 000.- / år (eks. mva.)

4. Innkomne forslag

4.1 Forslag fra styret om rehabilitering av skorsteiner

- Styret planlegger å rehabilitere skorsteiner som brukes til fyring
- Det planlegges å montere 5 antall avtrekksvifter på skorsteiner som benyttes til lufting av bad. Stk. pris ca. kr. 50 000.-
- Styret har innhentet tilbud
- Tiltaket vil bli finansiert med oppspart likviditet
- Det planlegges å montere 1. stk. avtrekksvifte på luftekanal pipeløp 02.
- Tiltaket vil bli gjennomført høsten 2025

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag fra seksjonseier om å opprette hagegruppe

Jeg foreslår at vi oppretter en hagegruppe i sameiet. Det ville med stor sannsynlighet gjøre at vi får en finere hage. Hva med tre medlemmer og ganske for tøyler. Jeg vet at i alle fall naboen til Andreas har grønne fingre!

Tori Halvorsen

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt. Styret får fullmakt til å opprette en hagegruppe.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Tor Hojem stiller til gjenvalg

Vedtak:

Tor Hojem ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Andreas Hald Haugen som stiller til gjenvalg.

Birgit Kvisvik har solgt sin seksjon. Styret oppfordrer seksjonseierne til å melde seg for vervet.

Vedtak:

Andreas Hald Haugen og Erik Solvik ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sandra Waagan

Bjørn Halvorsen

Styret ber seksjonseiere til å melde interesse for å pata seg vervene.

Vedtak:
Dorthe Dedekam Kryvi og Marie Rindvoll ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Styret har de siste årene fungert som valgkomite

Vedtak:
Styret fortsetter som valgkomite.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:51

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tor Hojem for 2 år
- Styremedlem: Andreas Hald Haugen for 2 år
- Styremedlem: Erik Solvik for 2 år
- Varamedlem: Dorthe Dedekam Kryvi for 1 år
- Varamedlem: Marie Rindvoll for 1 år

Protokoll for Sameiet Waldemar Thranes Gate 19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Hojem (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Anette Breiteig (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Erik Solvik (sign.)	08.05.2025

Standardformular fra

HUSORDENSREGLER FOR BOLIG

Bilag til leiekontrakt av _____ (dato)

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende leierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av utleier.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av utleier anvist plass.

4. Uten utleiers skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leierne etter utleiers nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av leier, skal dette skje etter vaktlister satt opp av utleier.

7. Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående.

Indre orden

8. Spikring i vegger, dører og karmer er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.

9. Leier plikter å innhente utleiers tillatelse før vaskemaskin/oppvaskmaskin installeres. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.

10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en leier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

11. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Sted/Dato _____

Underskrift Utleier _____ Leier _____

NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
WALDEMAR THRANESGATE 19

Vedtatt i sameiermøte den *10.06.*.1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Sist oppdatert i årsmøte 08.06.2023.

§1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Wdm. Thranesgt. 19 (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 20 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å iverata sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 218, bnr. 174 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET, 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 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.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer 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.

Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett (midlertidig enerett) til utvalgte boder («Bodene») i Oppgang A og B:

Oppgang A
Seksjon 13 – bod merket «Oppgang A 1»
Seksjon 10 – bod merket «Oppgang A 2»
Seksjon 9 – bod merket «Oppgang A 3»
Seksjon 5 – bod merket «Oppgang A 4»

Oppgang B
Seksjon 11 – bod merket «Oppgang B 1»
Seksjon 15 – bod merket «Oppgang B 2»
Seksjon 16 – bod merket «Oppgang B 3»
Seksjon 3 – bod merket «Oppgang B 4»

Den eksklusive bruksretten gjelder i 30 år fra 01.06.2022 årsmøtevedtak. Seksjonseierne skal behandle Bodene med tilbørlig aktsomhet, herunder ikke bruke Bodene på en måte som er til skade eller ulempe for sameiets øvrige beboere. Styret skal gis tilgang til Bodene dersom tilgang er nødvendig for å overholde sameiets vedlikeholdsplikt av eiendommen. Det kreves inn kr 0,- i leietillegg for bodene. Seksjonseierne av seksjon 3, 5, 9, 10, 11, 13, 15 og 16 samtykker til vedtektsendringen. Nevnte seksjonseiere samtykker videre til å bekoste nye dører med oppgradert brannklasse til sine respektive boder. Styret bestiller og installerer branndørene. Kostnaden viderefaktureres seksjonseierne.

§3
FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter fordelingsnøkkel vedtatt på ekstraordinært årsmøte 14.02.2023- fordelingsnøkkelen er iht. oppmålingsrapport fra Takstmann Erik Gjævert datert 28.10.2022.

Seksjonsnummer -Fordelingsnøkkel

- **1 - 48**
- **2 - 72**
- **3 - 88**
- **4 - 78**
- **5 - 77**
- **6 - 74**
- **7 - 100**
- **8 - 80**
- **9 - 78**
- **10 - 76**
- **11 - 100**
- **12 - 80**
- **13 - 79**
- **14 - 75**
- **15 - 100**
- **16 - 80**
- **17 - 63**
- **18 - 33**
- **19 - 43**
- **20 – 92**

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to
ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6
REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer og et varamedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år.

§8
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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner anledning til 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.

§9
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 til stede. 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 alle 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.

§10
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiet har hver seksjon en 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 husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende 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 leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 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 tilgjengelige i sameiermøtet.

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

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ekstraordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitt stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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 eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

– samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall, 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.

§14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. Også slike sameier skal styre sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

§15
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.

§16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel 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 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.

§17
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 tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal 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.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming i styre- og sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredemann dersom man 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.

§21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31 og senere endringer.

230 1901

9 Tillæg

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 1467
01
KRISTIANIA

Anmeldelsen.
Situationsplan
Tegninger
Beregning
Stadsing. Bestem.
2/1-02 Extr. fra Annonce
9/1 " Meddelg. angl. Fundam.
7/2 " " Sokkel
7/2 " Reg. chefens Paategning
13/2 " Meld. angl. Gesimsen
19/2 " " Hovedtrappe
26/2 " " 3de Fag lag
6/3 " " 4de " "
23/3 " " 5te " "
9/4 " " Tagtækning
9/5 " forandr. paa Bygn. Plan
" " Beregning

Expeditions-Dokument

angaaende Opførelse af

paa Matr.-No. 9 Wm Thranes Gade

Indleveret 28-11-01 Attesteret 30te Juni 1904

1696-01-I

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

Kristiania den 29de Novbr 1901

O. Bjelke Holtermann

348 Q 1901

Sendt d. Bemerke
29 Novbr 1901
Bjørnstad

T. C. Berg

REGULERINGSCHEFEN 3/16 1. KRISTIANIA

Waldemar Thranes Gade har en Bredde af 15,70 m med 5,00 m. tilbagetrukne Bygningslinjer paa begge Sider. Bjergstiens Bredde er 12,50 m. Begge Gader er opparbeidede og overtagne af Byen, ~~Waldemar Thranes Gade dog kun i 12,50 m. Bredde og saaledes at Hjørnerne usopparbeidede Stykker ligger foran denne Gade.~~ Höideforholdene vil ikke undergaa nogen væsentlig Forandring.

Kristiania 29de Novbr. 1901

Theodor Gallum.

Skrivet 30/12 1. Theodor Gallum.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.07.2022
	202011128 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 19 A-B
Eiendom: 218/174/0/0
Tiltakshaver: WTG19 AS
Søker: ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 19 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utbygging av loft, mottatt 01.07.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202011128			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	A-2.04	02.07.2020	1/21
Plan kjeller	A-2.05	02.07.2020	1/30
Snitt A-A	A-22.01	02.07.2020	1/34
Snitt B-B	A-22.02	02.07.2020	1/35
Fasade mot Waldemar Thranes gate	A-23.01	02.07.2020	1/36
Fasade mot Bergstien	A-23.02	02.07.2020	1/37
Fasadeoppriss gatefasader	A-23.05	02.07.2020	1/41
Fasadeoppriss gårdsromsfasader	A-23.06	02.07.2020	1/42
Situasjonsplan	A-1.01	15.09.2020	5/2
Plan loft	A-2.01	18.11.2020	8/4

Plan hems	A-2.02	18.11.2020	8/5
Plan tak	A-2.03	17.11.2020	8/6
Snitt	A-22.01	18.11.2020	8/7
Fasade sørøst	A.23.04	18.11.2020	8/8
Fasade øst	A-23.03	18.11.2020	8/9
Detalj takoppløft	A-230-01	18.11.2020	8/10

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
WTG19 AS, c/o Knut Olav Klokk, Frydenlundgata 9, 0169 OSLO

N.D. 599/1932

Anmeldelse
& Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosetter

på matr.nr. 19 Wm. Thranesgate

Innlevert 2 april 1932 Attestert

Oversendes Oslo helseråd

Oslo den 4de april 1932

A. Fjelland

EB/VW.

Ad: 19 Wm. Thranesgate, jnr. 599/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. bestemmelsene må befølges.

Avlukkene må beskyttes mot kulde og ventileres.

Oslo helseråd den 11. april 1932.

Efter bemyndigelse

Aspelund

Bygn. kt.
motta 11 APR. 1932

N.d. til innstilling
Oslo 12/4-32.
O. Magnus

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. av bad og W.C. i 1.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Årg.
Wm. Thranesgt. 19.		67. 78

Byggherre
Herr KAARE KLØVTVEDT
Fearnlysgt. 4
O s l o - 3.

Ansvarshavende
D.S.

Dato 13. oktober 1967.
HG/kl.

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

Byggningsinspektør
Hans Greftegreff.

C 15. ANDVORD. 10 000. 7644/66.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.01.2023
Marit Killi	202206330 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	WALDEMAR THRANES GATE 19B	Eiendom:	218/174/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 19	Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Waldemar Thranes gate 19 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for reparasjon av to balkonger mottatt 02.01.2023.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202206330			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-1.01	26.04.2022	1/9
Plan 3. og 4. etasje	A-1.01	24.04.2022	1/10
Fasadetegning		19.05.2022	4/3

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 19, c/o Norsk Eiendomsforvaltning AS, Postboks 7005 St Olavsplass, 0130 OSLO

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.05.2022
Fredrik Granberg	201201784 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

Adresse:	WALDEMAR THRANES GATE 19	Eiendom:	218/174/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Waldemar Thranes gate 19	Søker:	Balkongteam AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for *utvidelse av brannbalkonger*, mottatt 27.04.2022.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

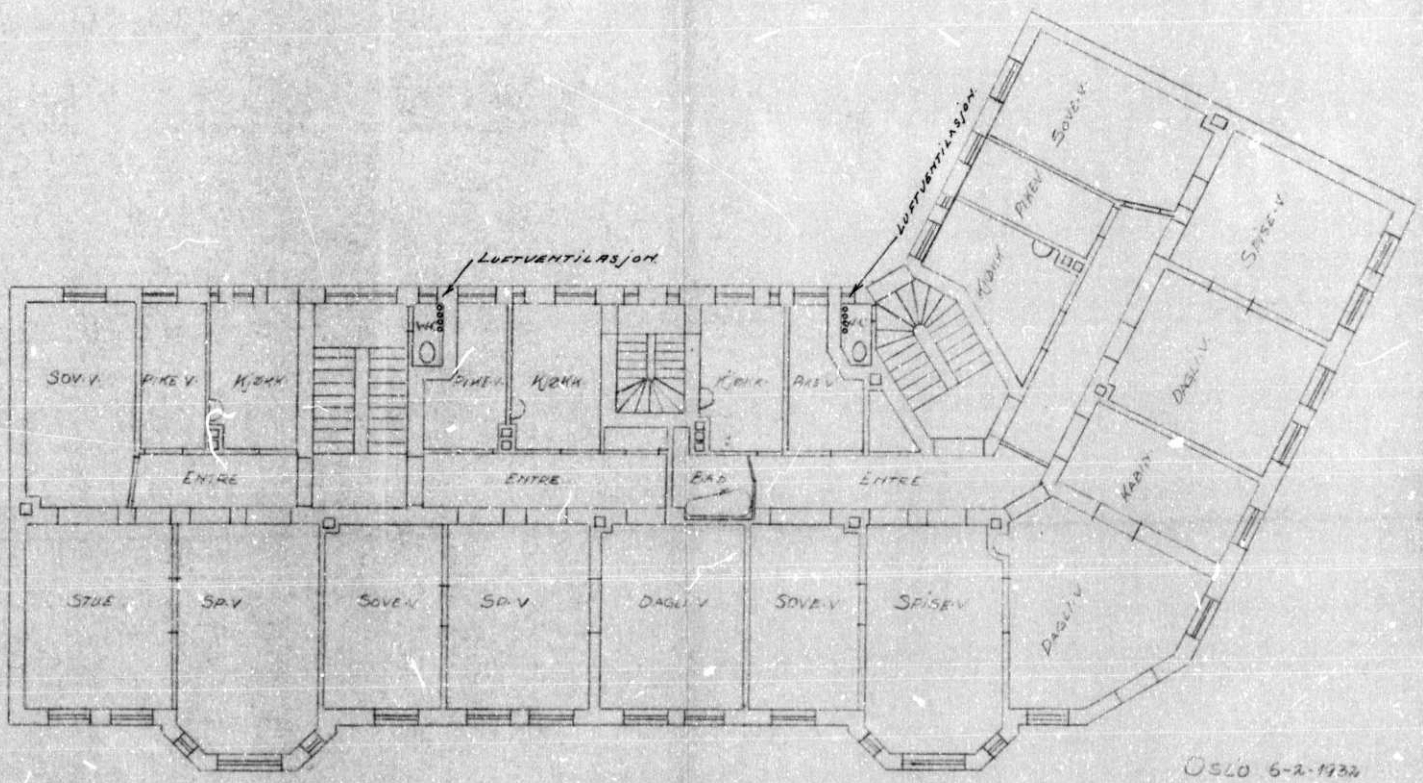
Jørgen Ekseth Lundsaunet - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Sameiet Waldemar Thranes gate 19, Waldemar Thranes gate 19, 0171 OSLO

Nr 559/1932 Dl 1

• WALDEMAR THRANES GATE 19.
• VANN OG AVLØPSLEDNINGER SAMT. WC.
• MÅLESTOK 1:100

NEGFOTOSKAFFERT 19 X



PLAN AV 2-3-4 ETG

OSLO 6-2-1932
L. Aamodt
AUT. RØRLÆGGERFORRETNING
St. Olavsgd. 4 — Telefon 1[illegible]

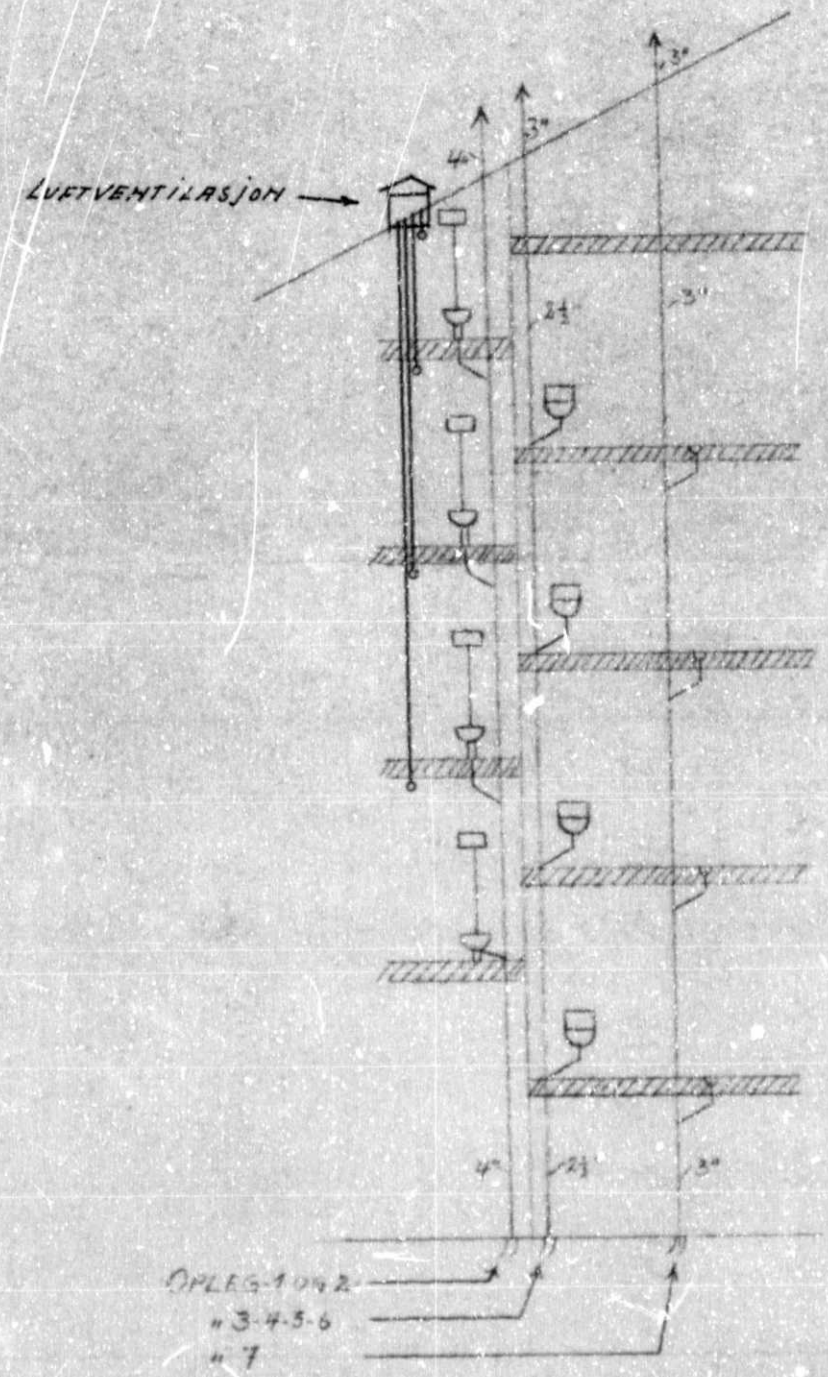
JD 559 1932 BL 2

◦ WALDEMAR THRANES GATE 19.

◦ OPLEGGSSCHEMA.

◦ M = 1:100

NEBFOTOSKÆFERT. 19 X



OPLEG-1 OG 2
" 3-4-5-6
" 7

OSLO 6-2-1932

L. Aamodt

AUT. RØRLÆGGERFORRETNING
St. Olavsgd. 4 — Telefon [illegible]

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

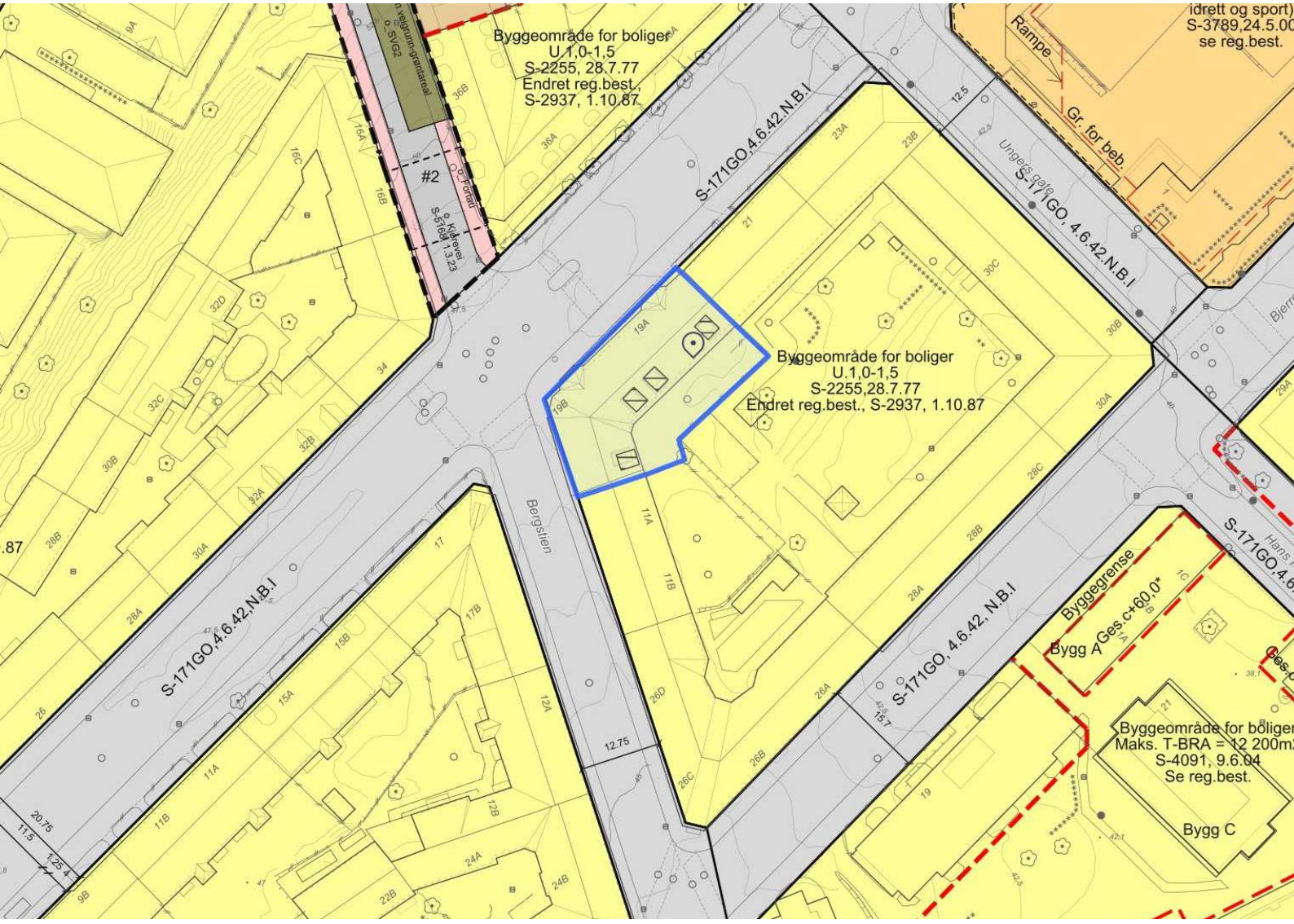
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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


Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,
S-2937, 1.10.87
S-171GO,4.6.42,N.B.I
Rampe
Gr. for beb.
Unges gate
S-171GO, 4.6.42.N.B.I
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Bergstien
S-171GO,4.6.42,N.B.I
S-171GO, 4.6.42, N.B.I
Byggegrense
Bygg A
Byggeområde for boliger
Maks. T-BRA = 12 200m
S-4091, 9.6.04
Se reg.best.
Bygg C
#2

Tinglysingsstempel

Tinglysingskopiens riktighet
bekreftes.
Oslo, 25.9.1985

DAGBOKFØRT
30.SEP.85 059825
ØIVIND HORN ADVOKAT OSLO 1

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	213	0174		Oslo

Wdm. Thranesgt. 19

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Stiftelsen Søsterhjemmet Betanien. Anders Eckbo	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 616	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	25	21		
2	B	42	22		
3	B	46	23		
4	B	35	24		
5	B	32	24		
6	B	42	26		
7	B	46	27		
8	B	36	28		
9	B	32	29		
10	B	42	30		
11	B	46	31		
12	B	36	32		
13	B	32	33		
14	B	42	34		
15	B	46	35		
16	B	36	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		616	Sum teller skal stemme med nevner		

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

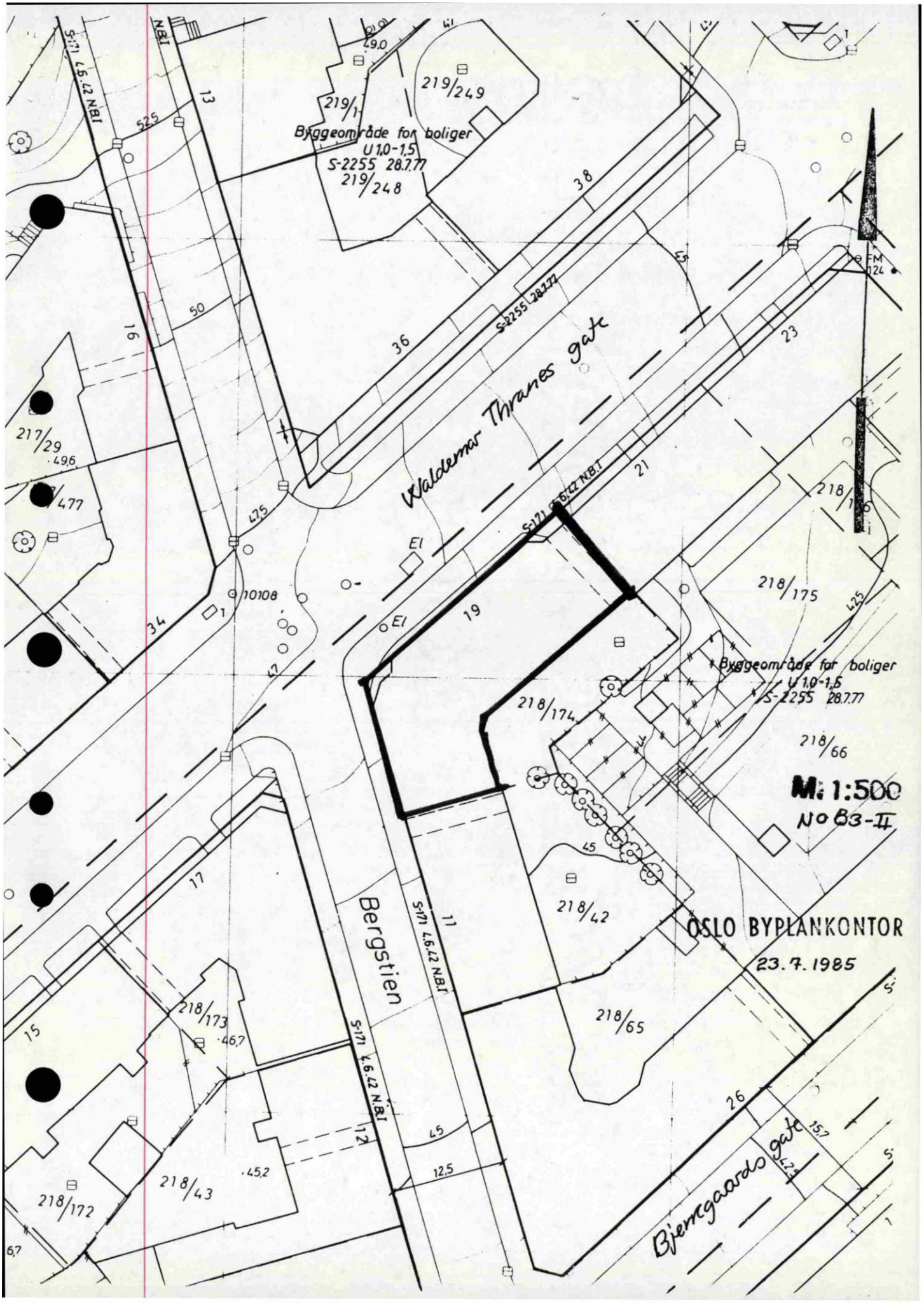
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

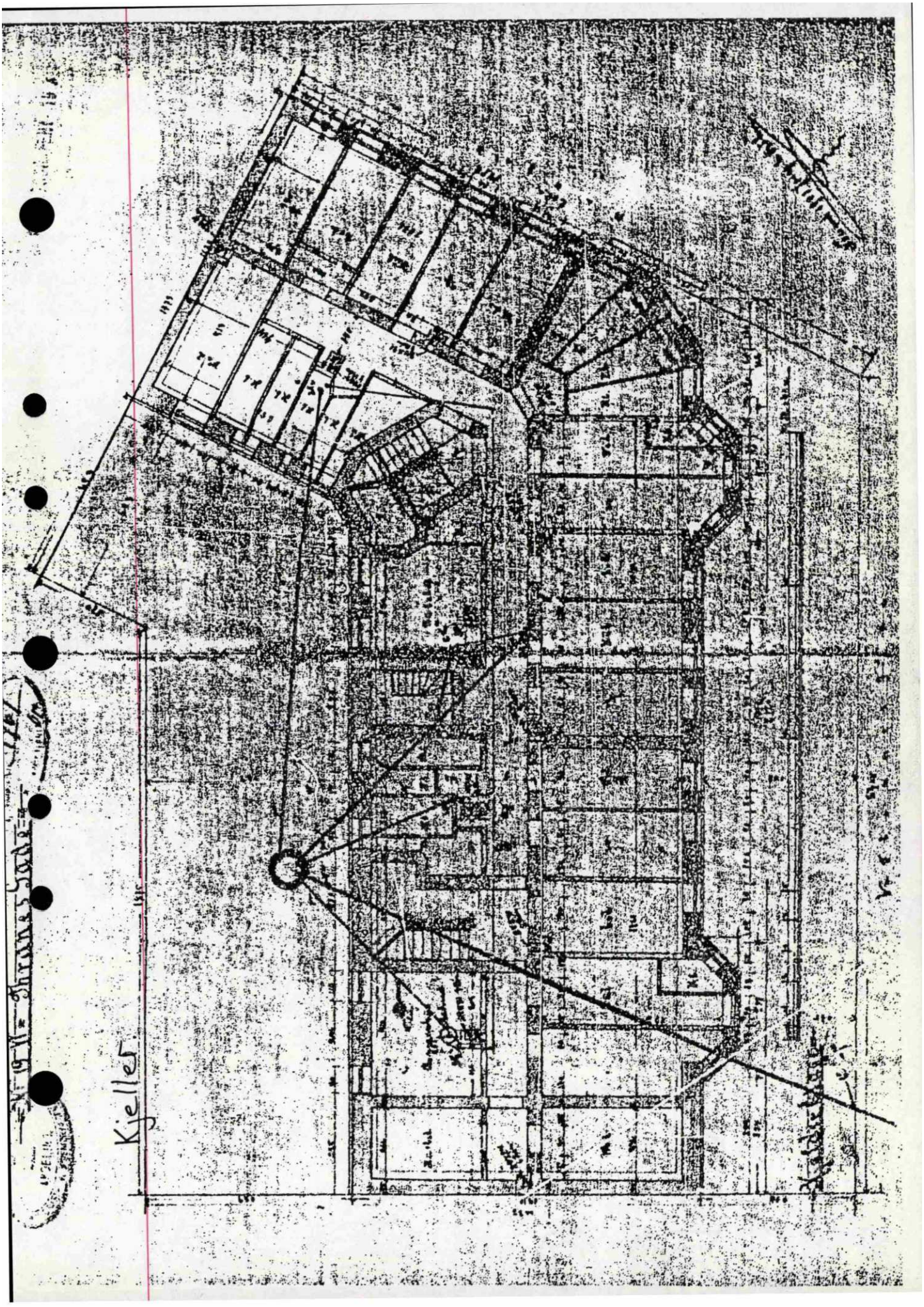
7. Supplerende tekst

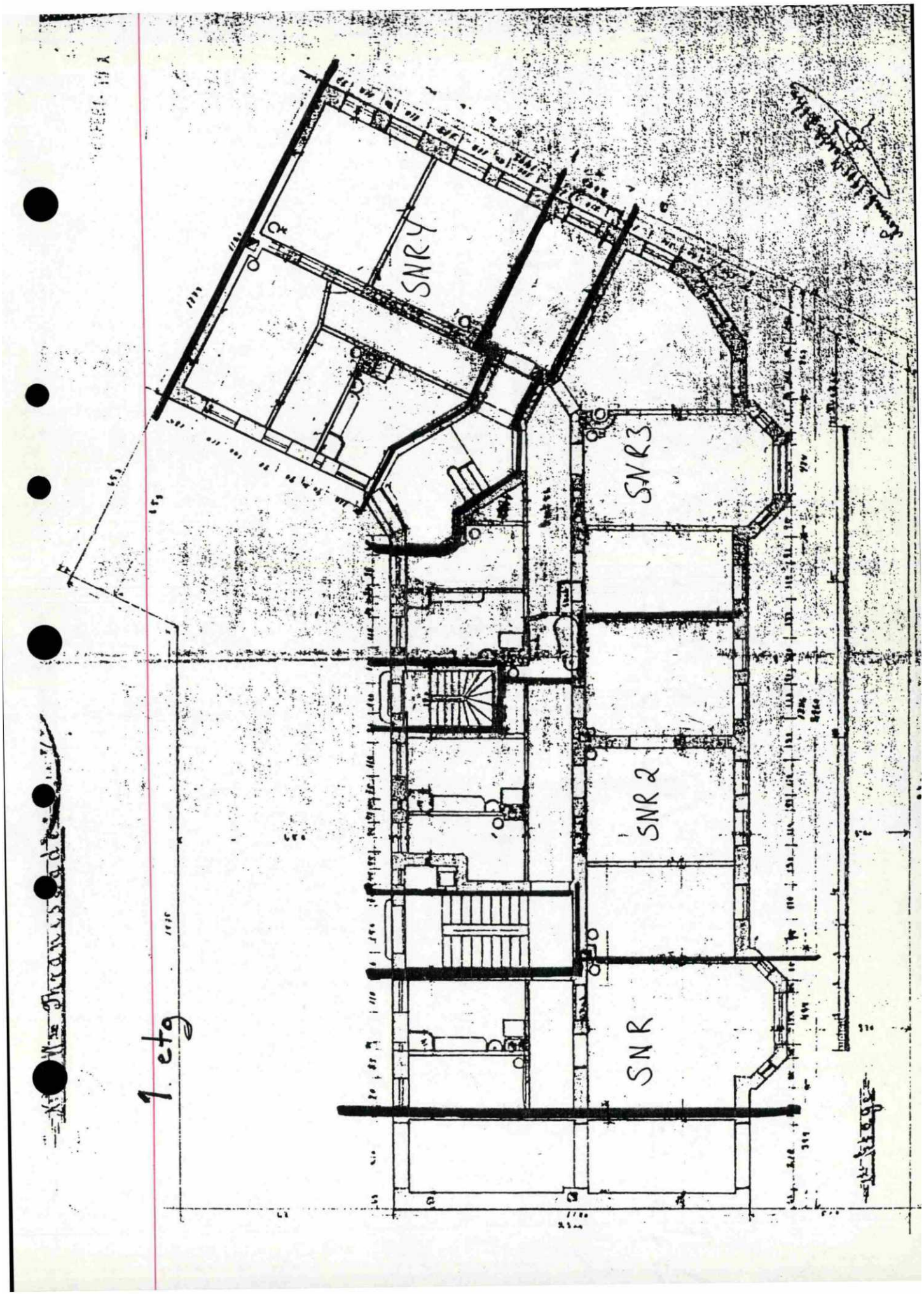
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
10.9.1985	STIFTELSEN SØSTERHJEMMET BETANIEN Øivind Horn R. Ottesen formann Anders Eckbo
Sted Oslo	

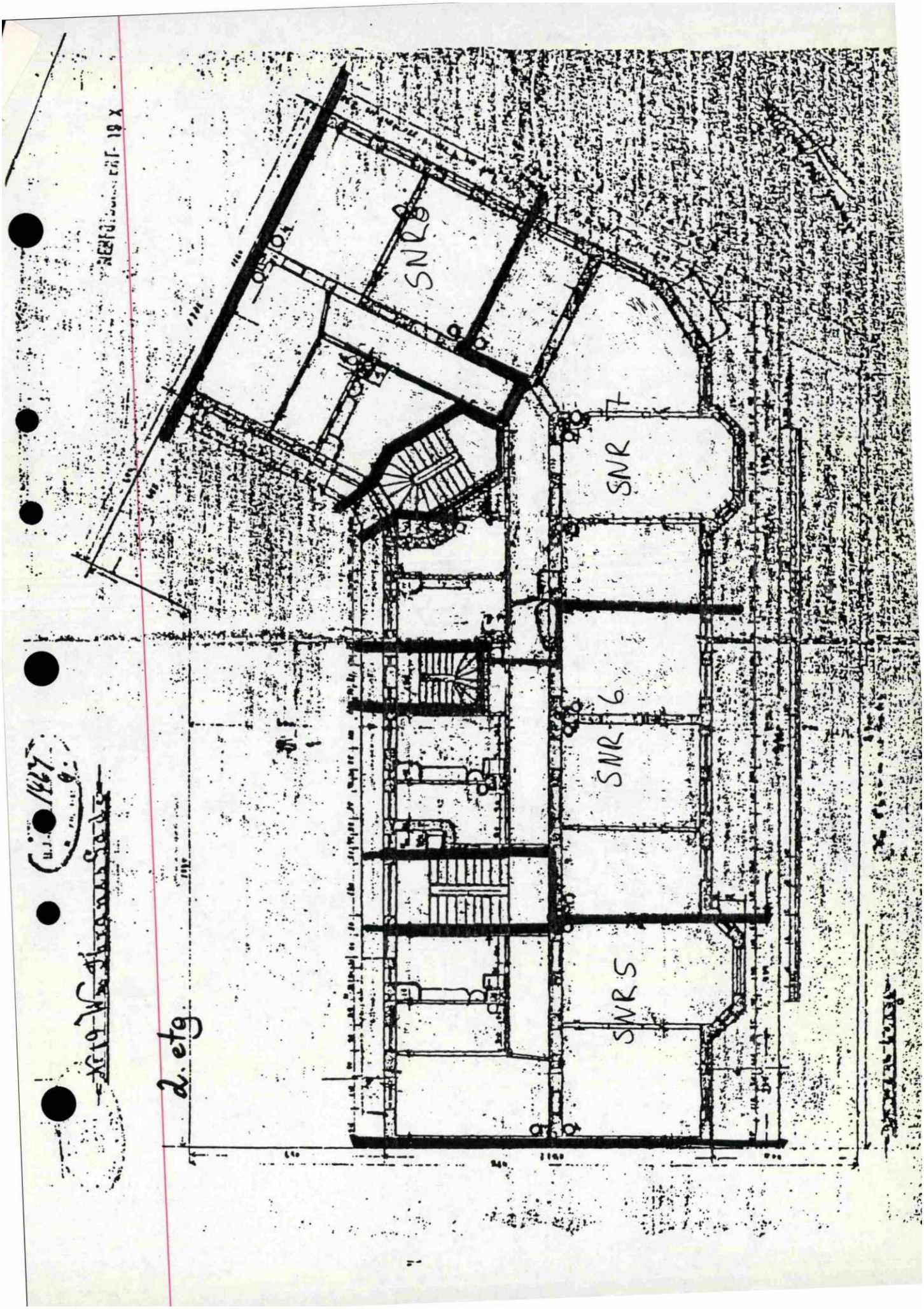
Dokumentet returneres til: 070657 [redacted]

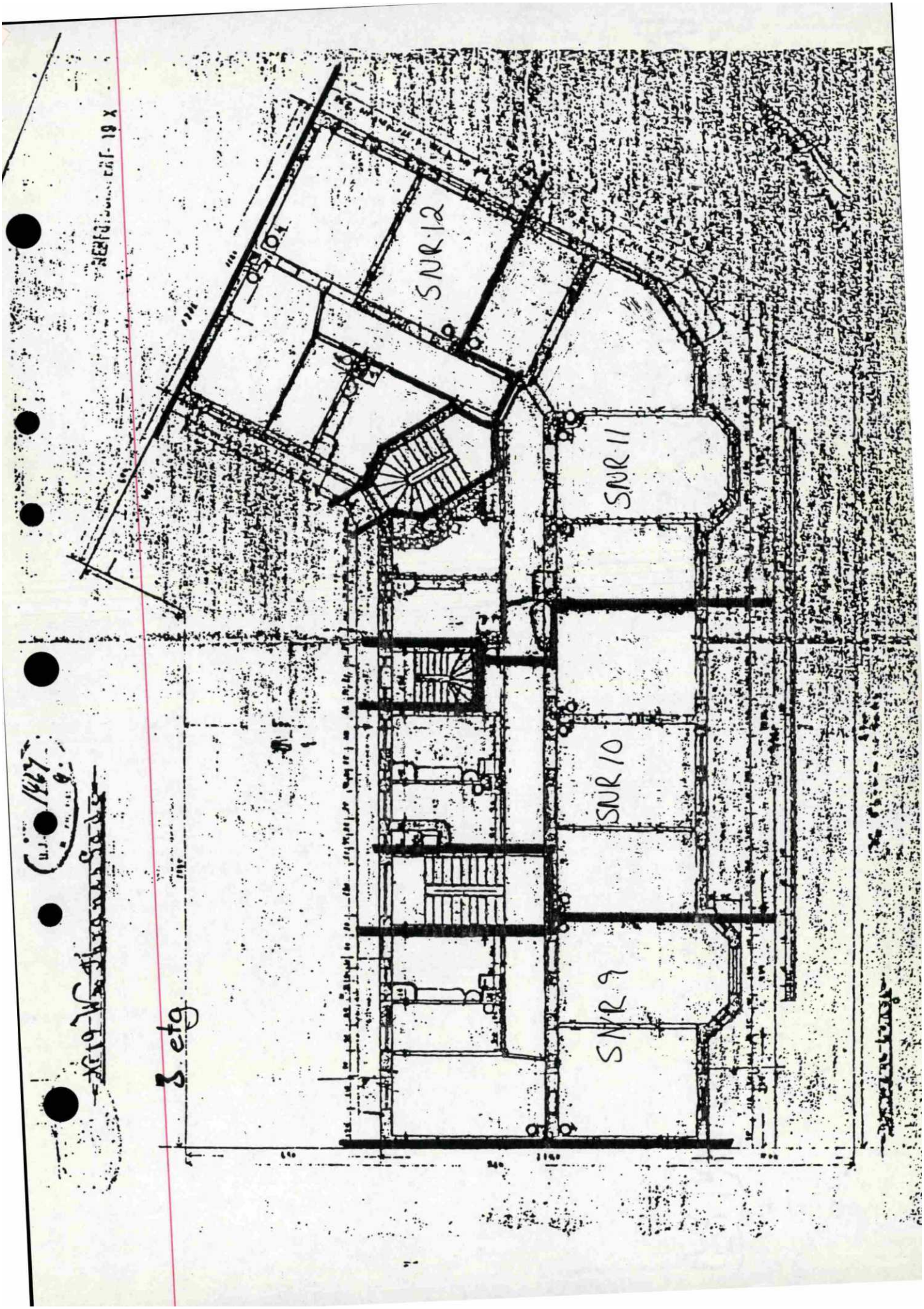
Navn	Adresse	Telefon

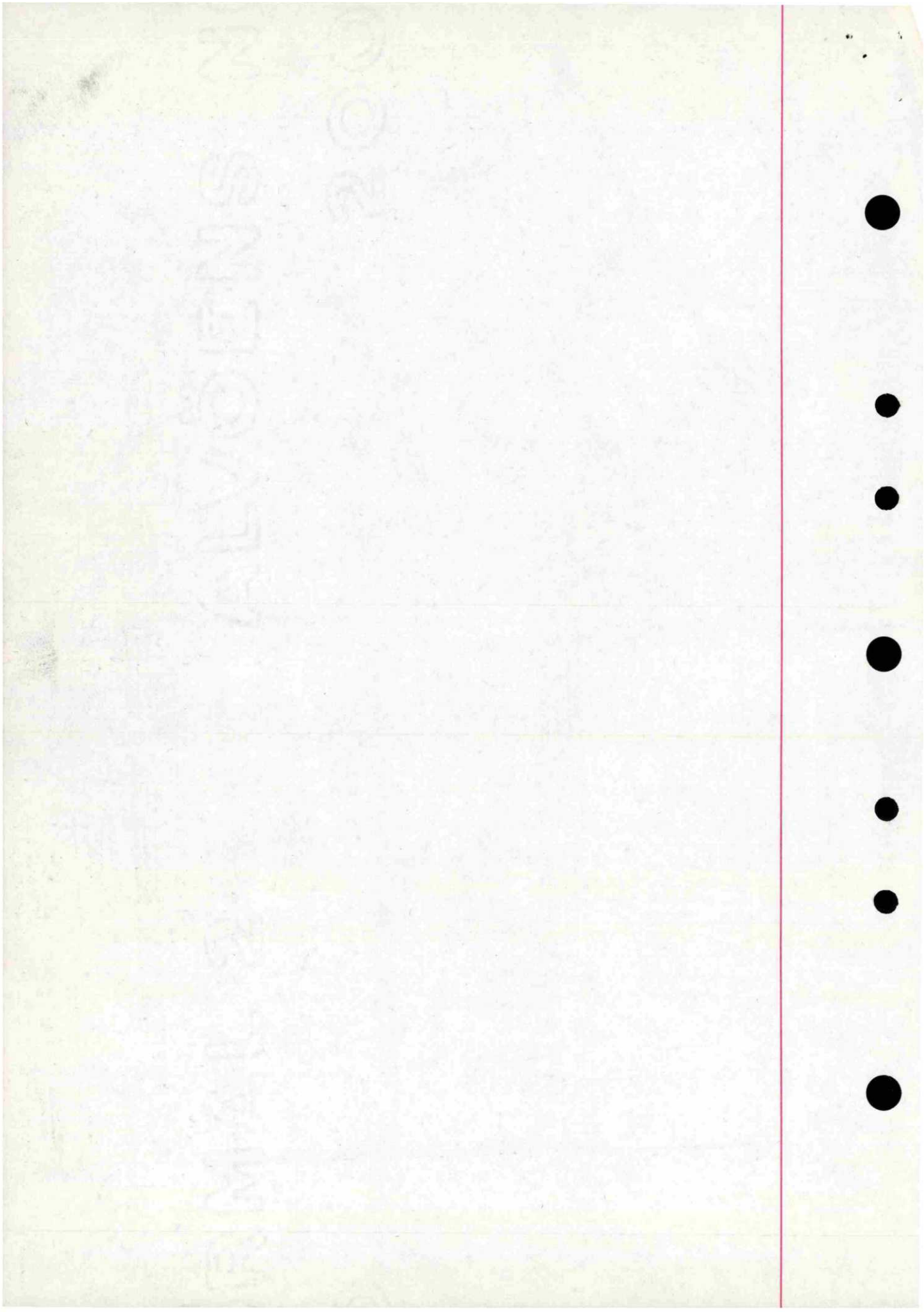

Waldemar Thranes gate
Bergstien
Bjerregaards gate
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
219/248
219/249
219/1
217/29
218/174
218/175
218/66
218/42
218/65
218/173
218/172
218/43
M: 1:500
NO B3-II
OSLO BYPLANKONTOR
23.7.1985

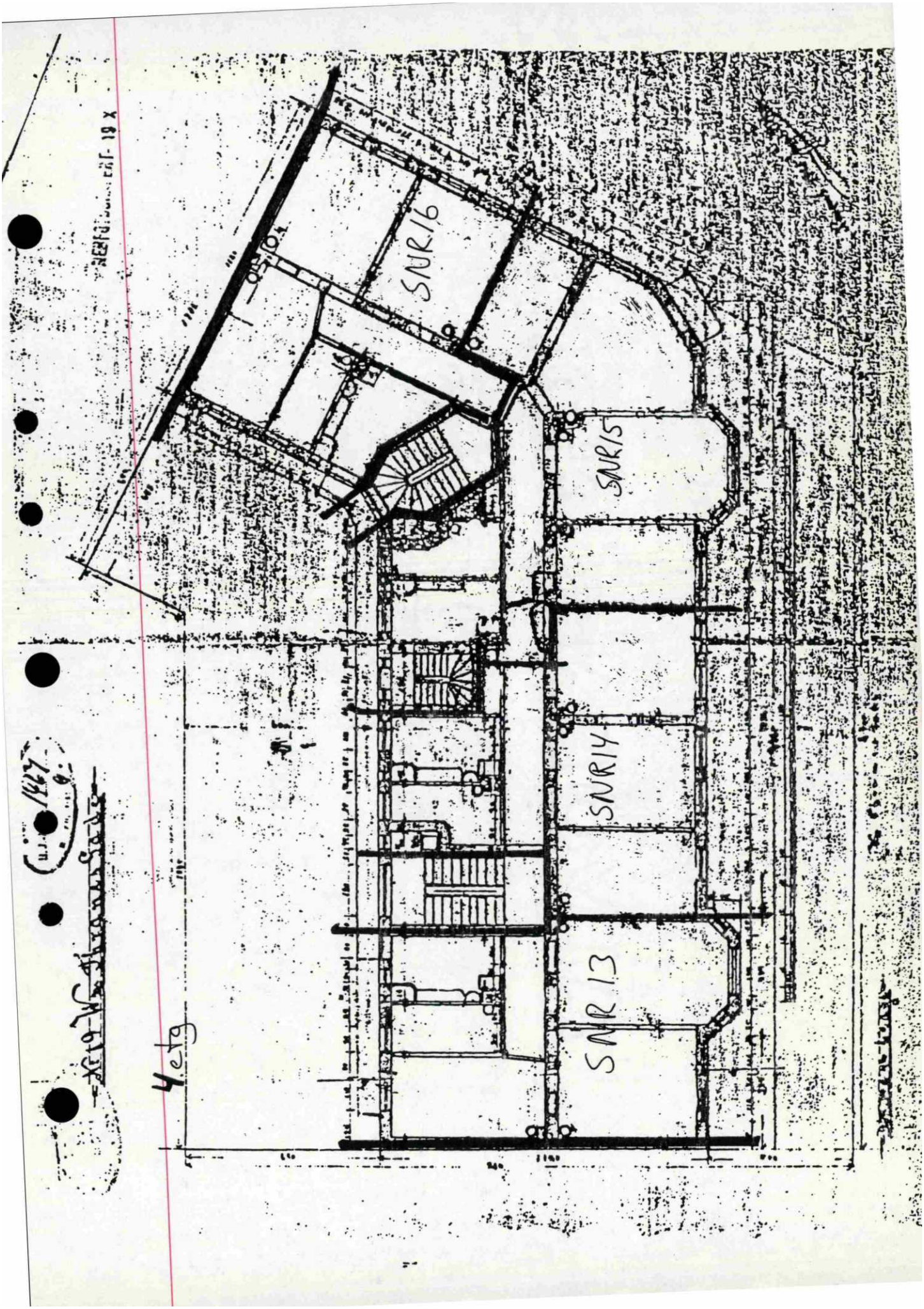

Kjeller

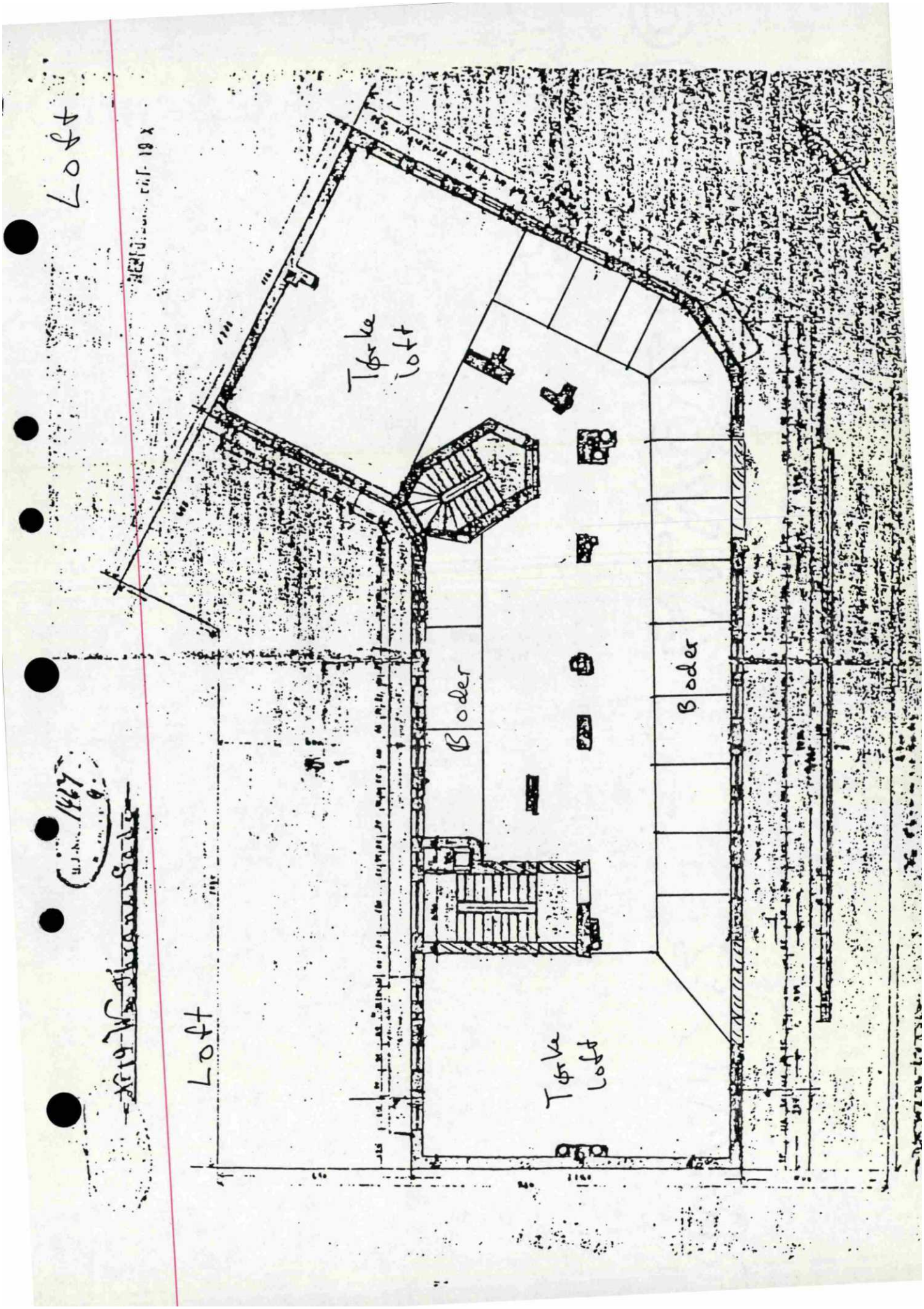

SNR 4
SNR 3
SNR 2
SNR
1. etg


SNR 8
SNR 7
SNR 6
SNR 5
2. etg.


SNR 12
SNR 11
SNR 10
SNR 9
3. etg




SNR 16
SNR 15
SNR 14
SNR 13
4 etg


Tørke
loft
Boder
Boder
Tørke
loft
Loft

Waldemar Thranes gate 19A

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 411 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0.1 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km

BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	1 min 0.1 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 å... 51 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	2 min
Coop Prix Waldemar Thranesgate	2 min

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	2 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	7 min

SPORT

Falck Ytters plass	2 min
St. hanshaugen balløkke	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SiO Athletica Vulkan	8 min

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

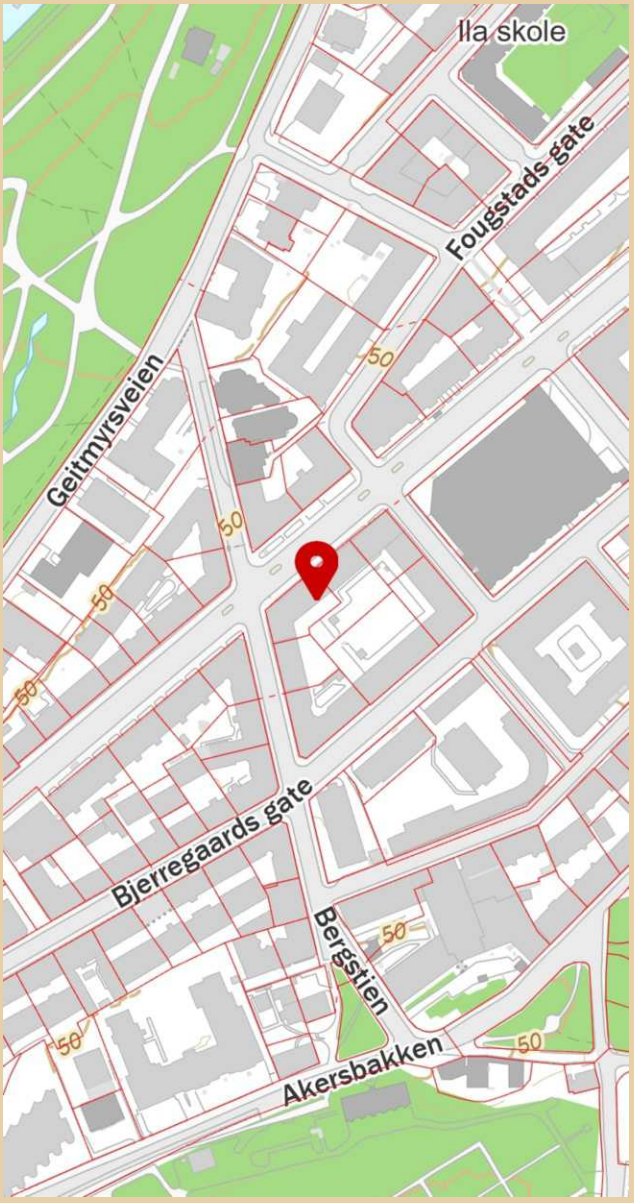
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Waldemar Thranes gate 19A, 0171 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 174, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250195

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Anders Nykkelmo Solem

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 916 03 852

E-post: anders.nykkelmo.solem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
