

ST. HANSHAUGEN/ KIELLANDS PLASS

Waldemar Thranes gate 62A

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til visning av Waldemar
Thrane's gate 62A - En gjennomgående
og velholdt 4-roms leilighet.



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 7 700 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

82/91 kvm

ENERGIMERKING

D - Gul

OMKOSTNING KJØPER

213 845,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2861.3 m² (eiet)

TOTALPRIS

8 213 655,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

6 312,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 299 810,-

ETASJE

5

FELLESFORMUE

12 532,-

BYGGEÅR

1932

Din megler



Jenny Alise Fredriksen

Jurist | Eiendomsmegler

jenny.alise.fredriksen@emera.no

+47 975 33 540

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





Lys og lekker gjennomgående 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet - Påkostet kjøkken (2020) og nytt bad (2025) - Balkong - V.V/fyring inkl.

Lys & gjennomgående 4-roms leilighet med romslige oppholdsrom, god takhøyde & en luftig plassering med fin utsikt. Leiligheten har to stuer som gir en fleksibel & funksjonell planløsning med tydelig sonedeling. Store vindusflater gir gode lysforhold, mens soverommene er rolig plassert mot bakgård. Boligen er jevnlig vedlikeholdt & betydelig oppgradert de senere årene, med blant annet påkostet kjøkken fra Ask & Eng (2020), WiFi-styrte panelovner fra Mill (2024) & et totalrenovert & utvidet badrom fra 2025 med dokumentasjon. En gjennomført bolig med gode romforhold & kvaliteter som gir høy bokomfort.

- 2 stuer & fleksibel planløsning
- 2 soverom rolig plassert mot bakgård
- God takhøyde, luftig plassering & utsikt
- Balkong
- Påkostet kjøkken (2020) & nytt bad (2025)
- V.V/fyring inkl.

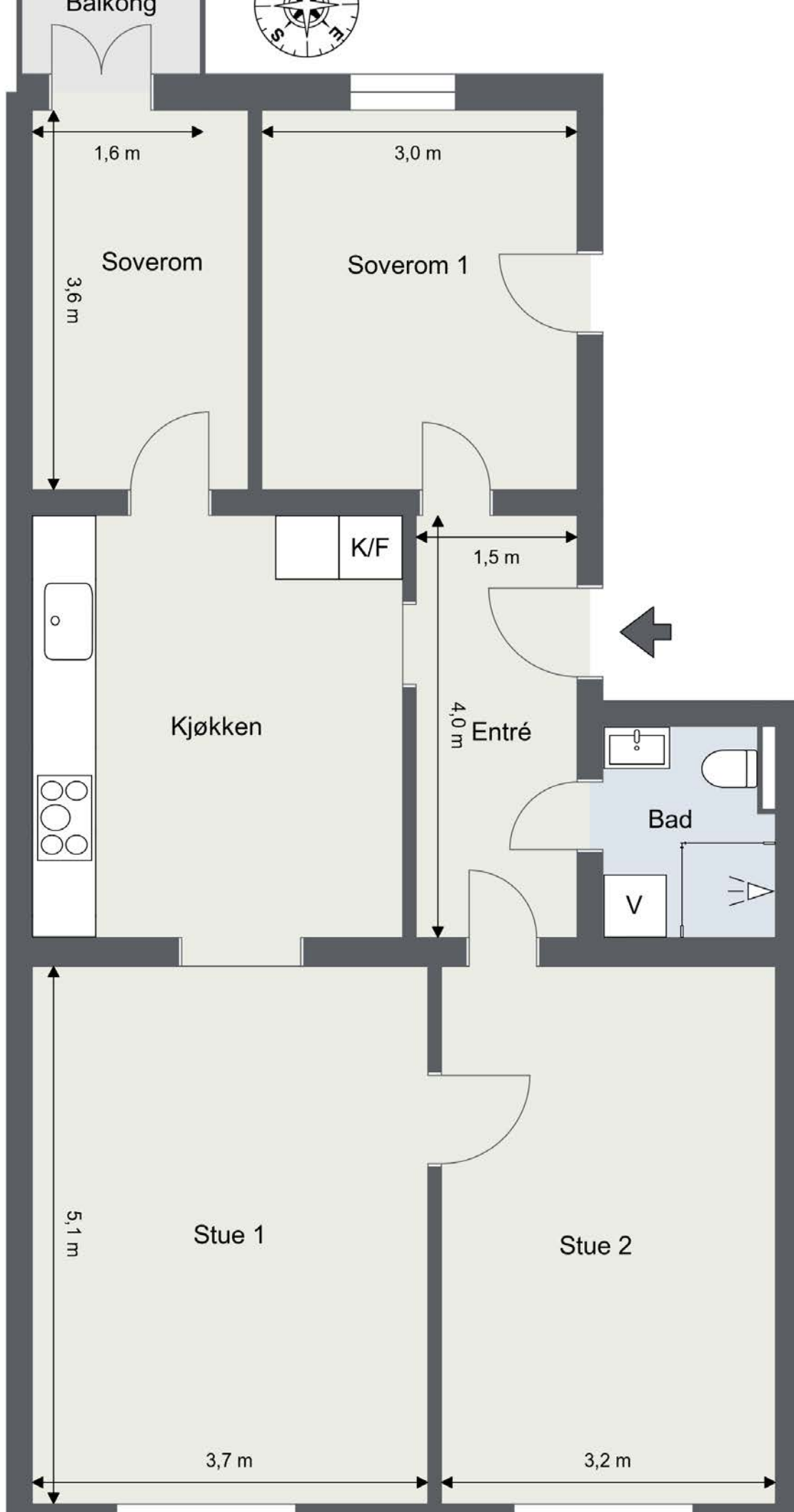


Leiligheten har to stuer som gir gode muligheter for sonedeling.





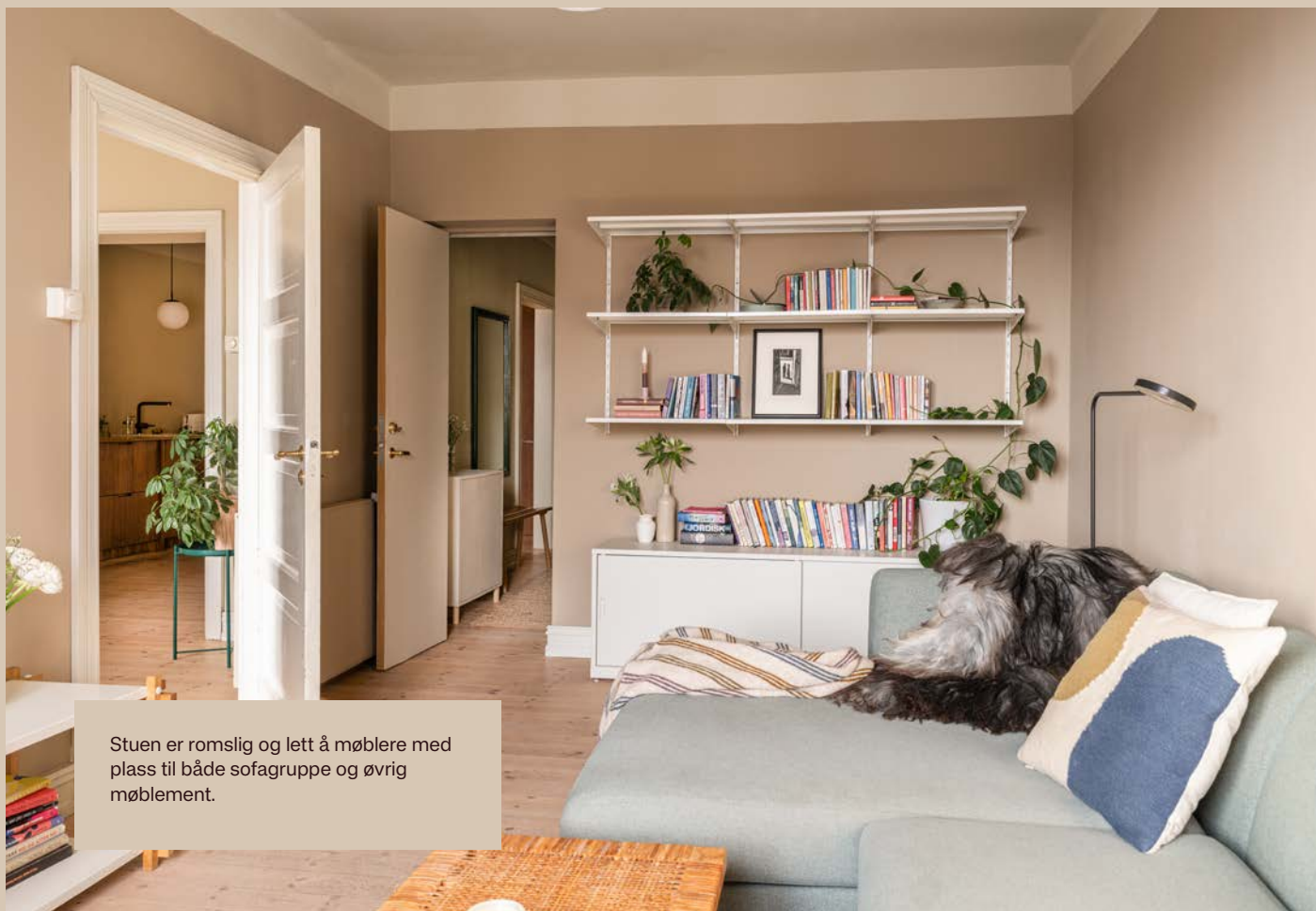
Leiligheten har romslige og lyse oppholdsrom bestående av stue og spisestue i tilknytning til hverandre.



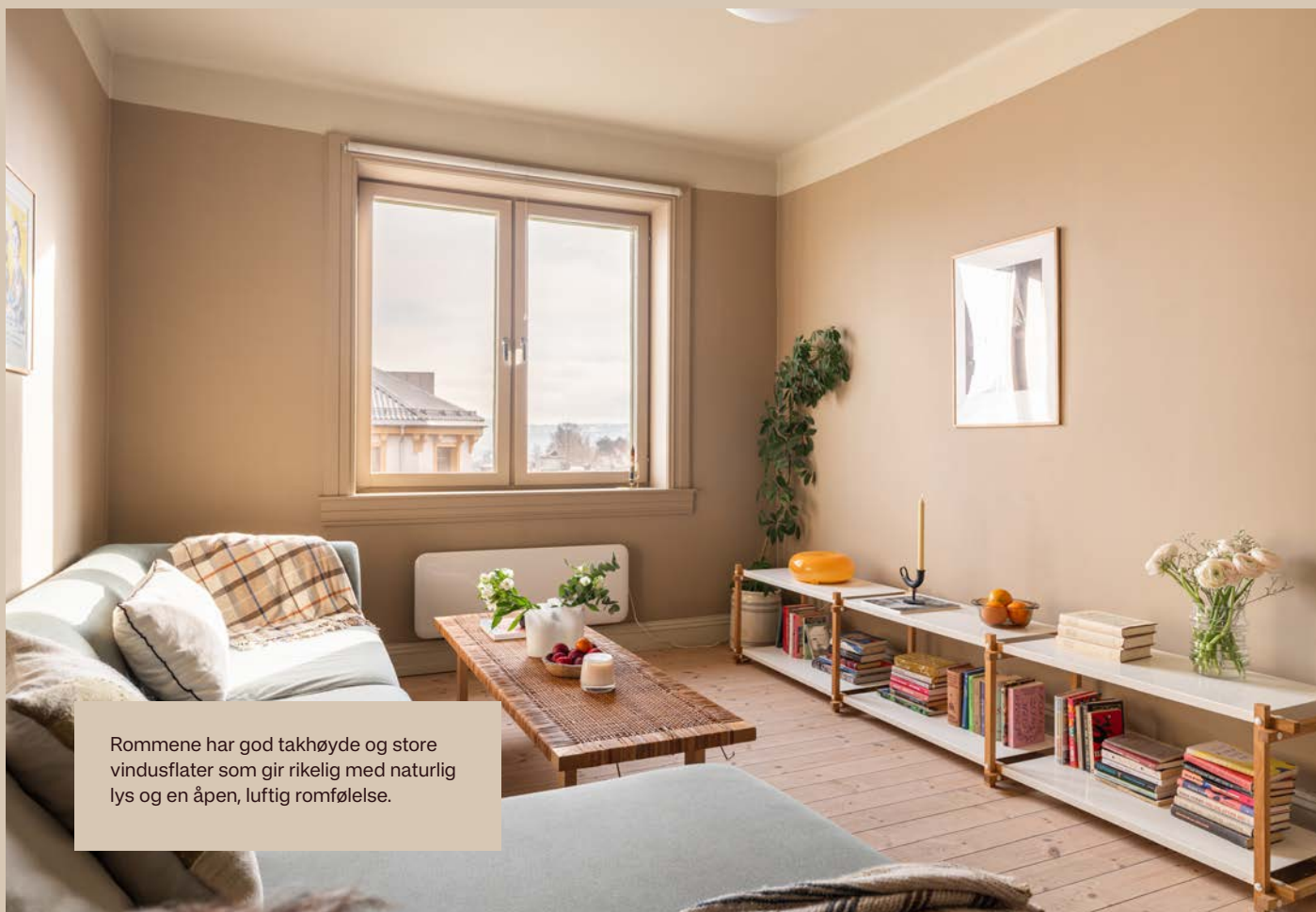


Leiligheten er malt i lyse og tidsriktige farger.





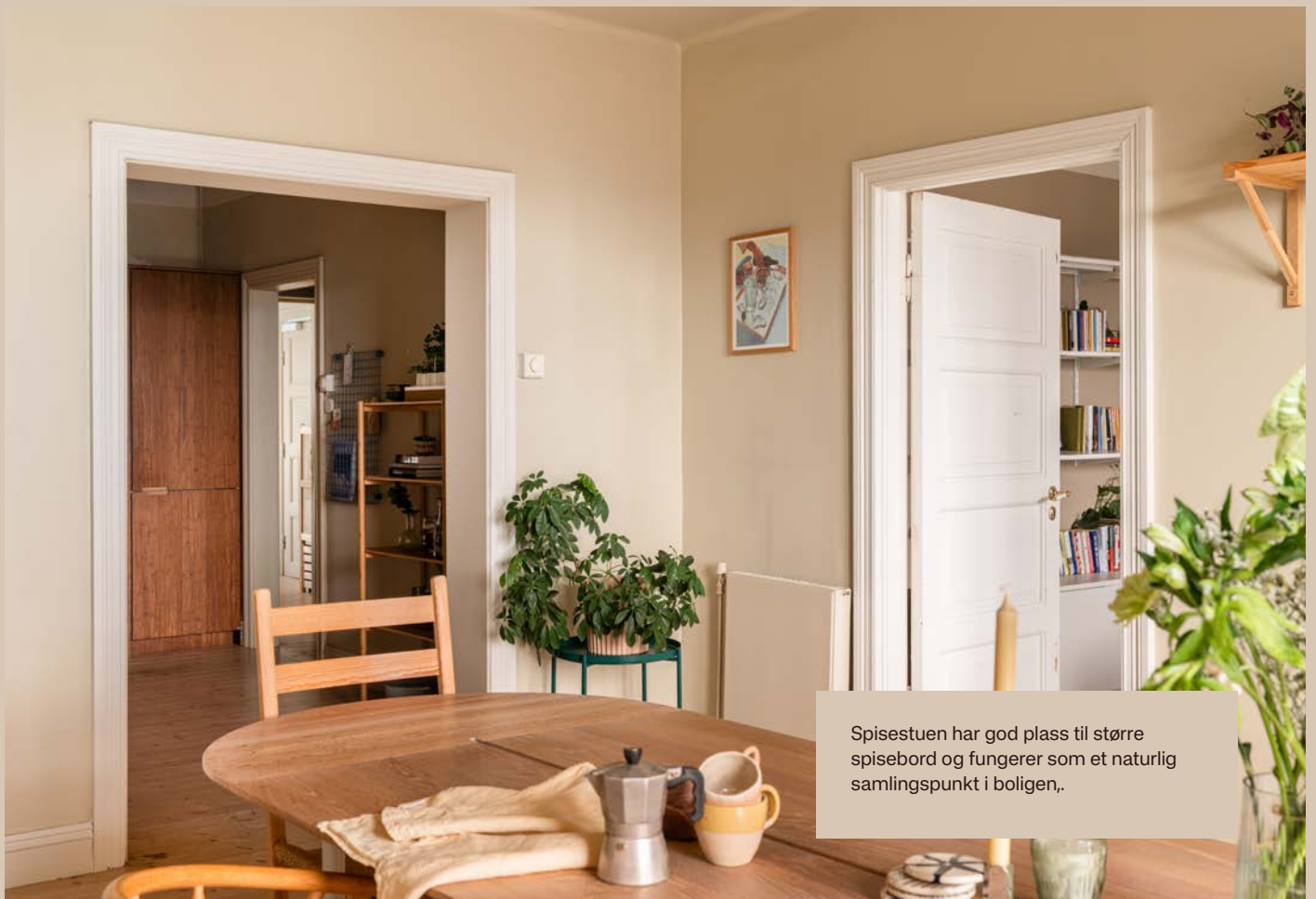
Stuen er romslig og lett å møblere med plass til både sofagruppe og øvrig møblement.



Rommene har god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en åpen, luftig romfølelse.



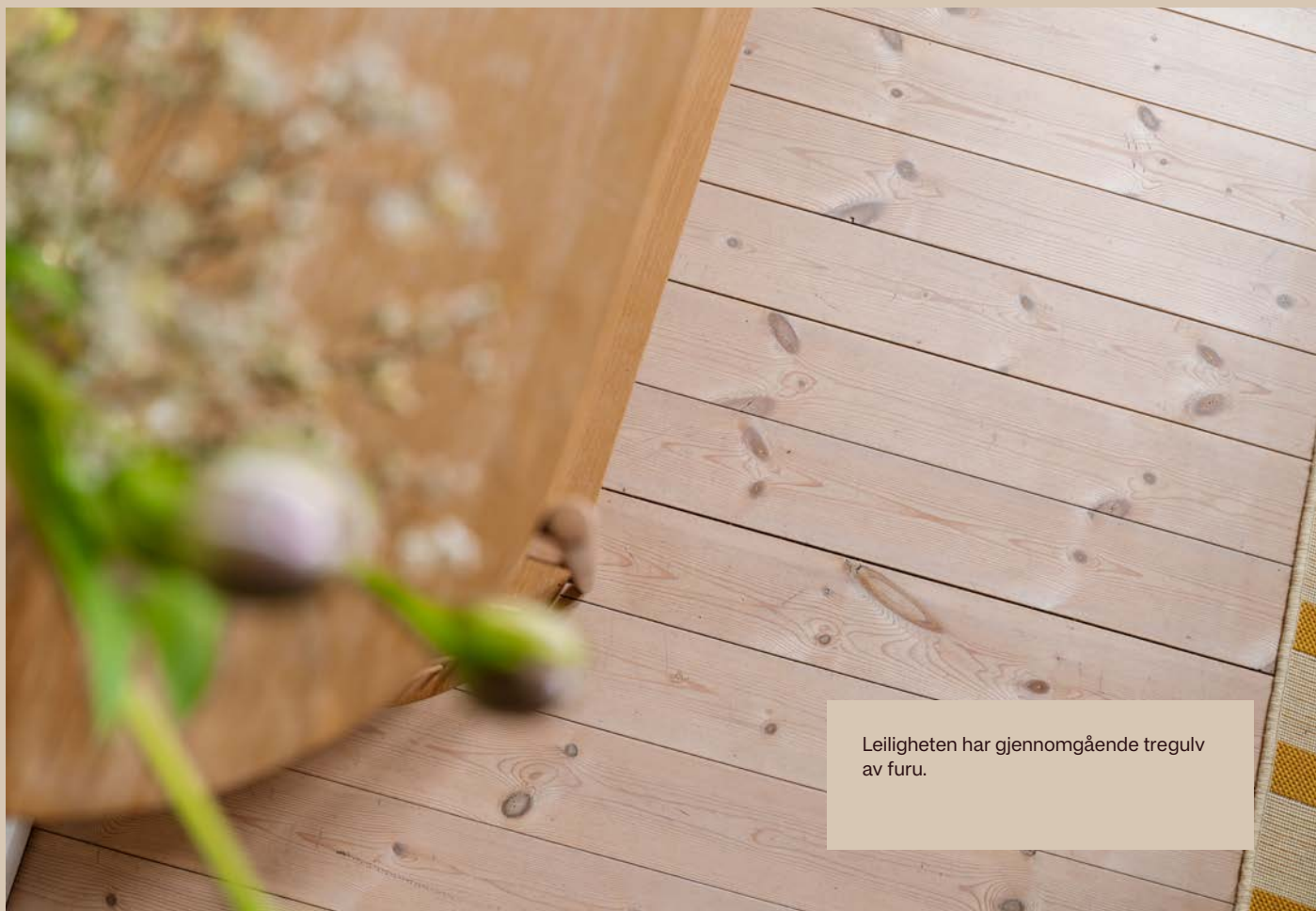
Fra både stue og spisestue har flott utsikt.



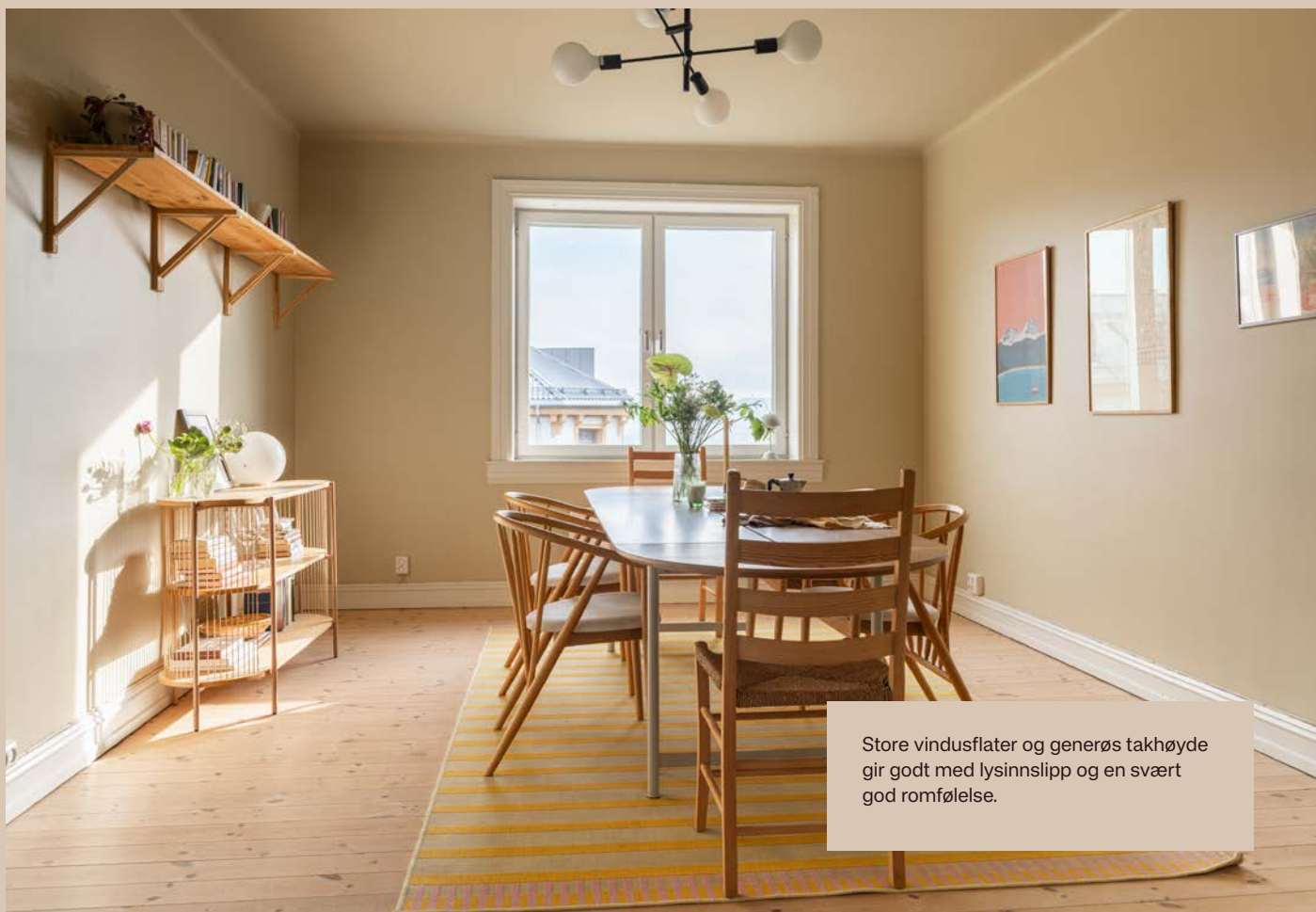
Spisestuen har god plass til større spisebord og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen.



Stuen og spisestuen er utstyrt med WiFi-styrte panelovner fra Mill, montert i 2024.



Leiligheten har gjennomgående tregulv av furu.

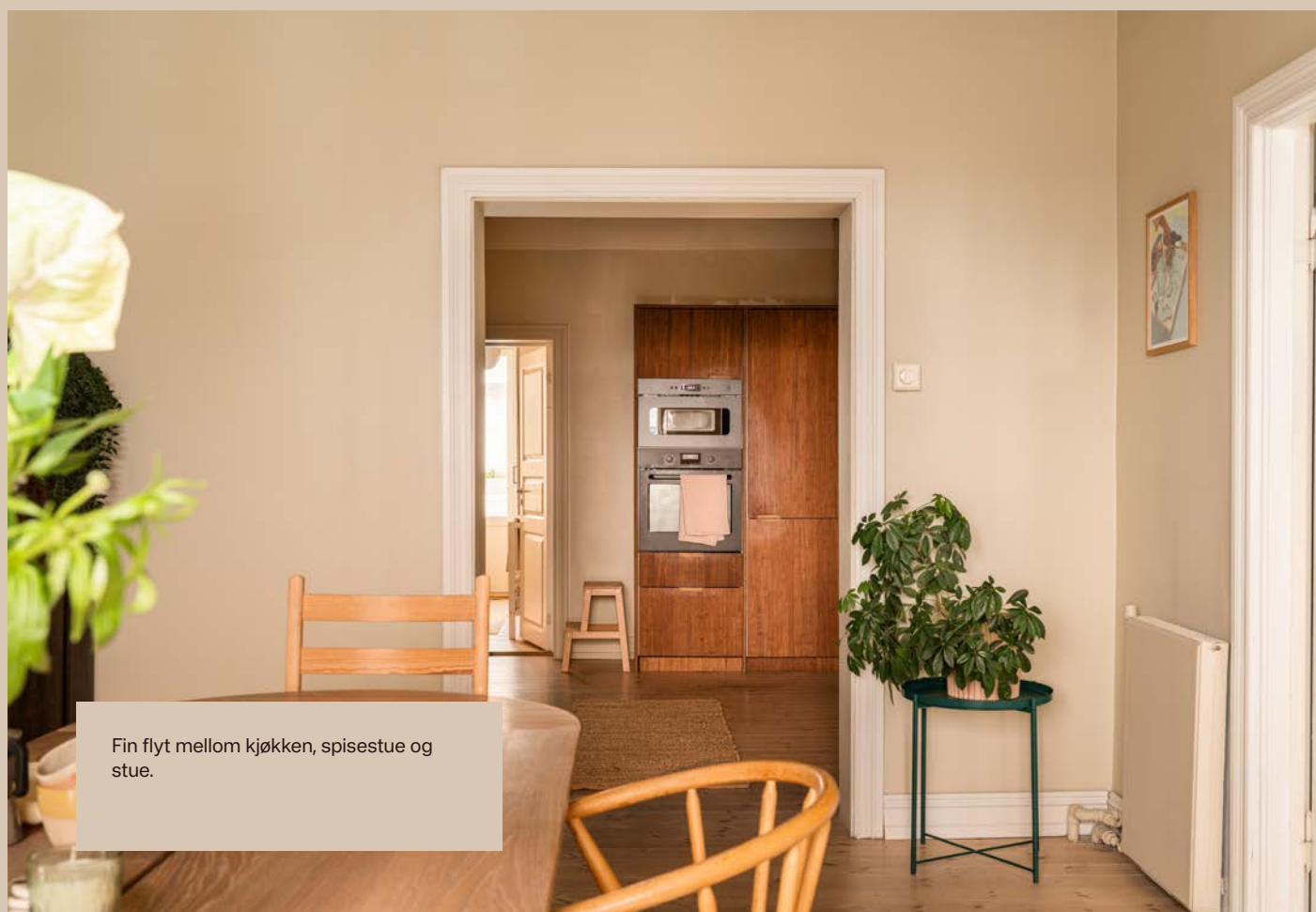


Store vindusflater og generøs takhøyde gir godt med lysinnslipp og en svært god romfølelse.

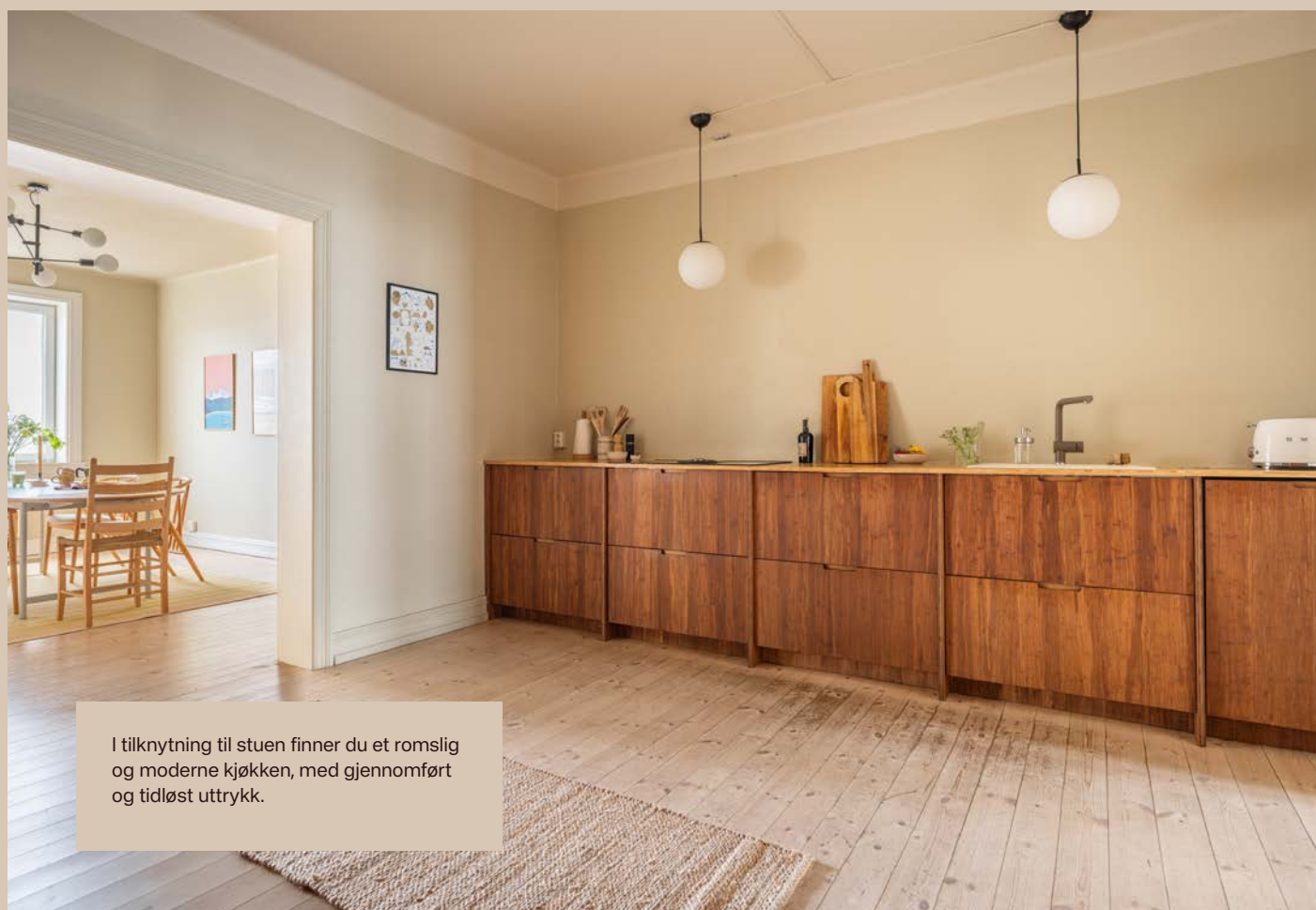


Nyt den flotte utsikten ved spisebordet.





Fin flyt mellom kjøkken, spisestue og stue.



I tilknytning til stuen finner du et romslig og moderne kjøkken, med gjennomført og tidløst uttrykk.



Kjøkkenet er et påkostet og unikt kjøkken fra Ask & Eng, levert i 2020, med håndlagde fronter i bambus .





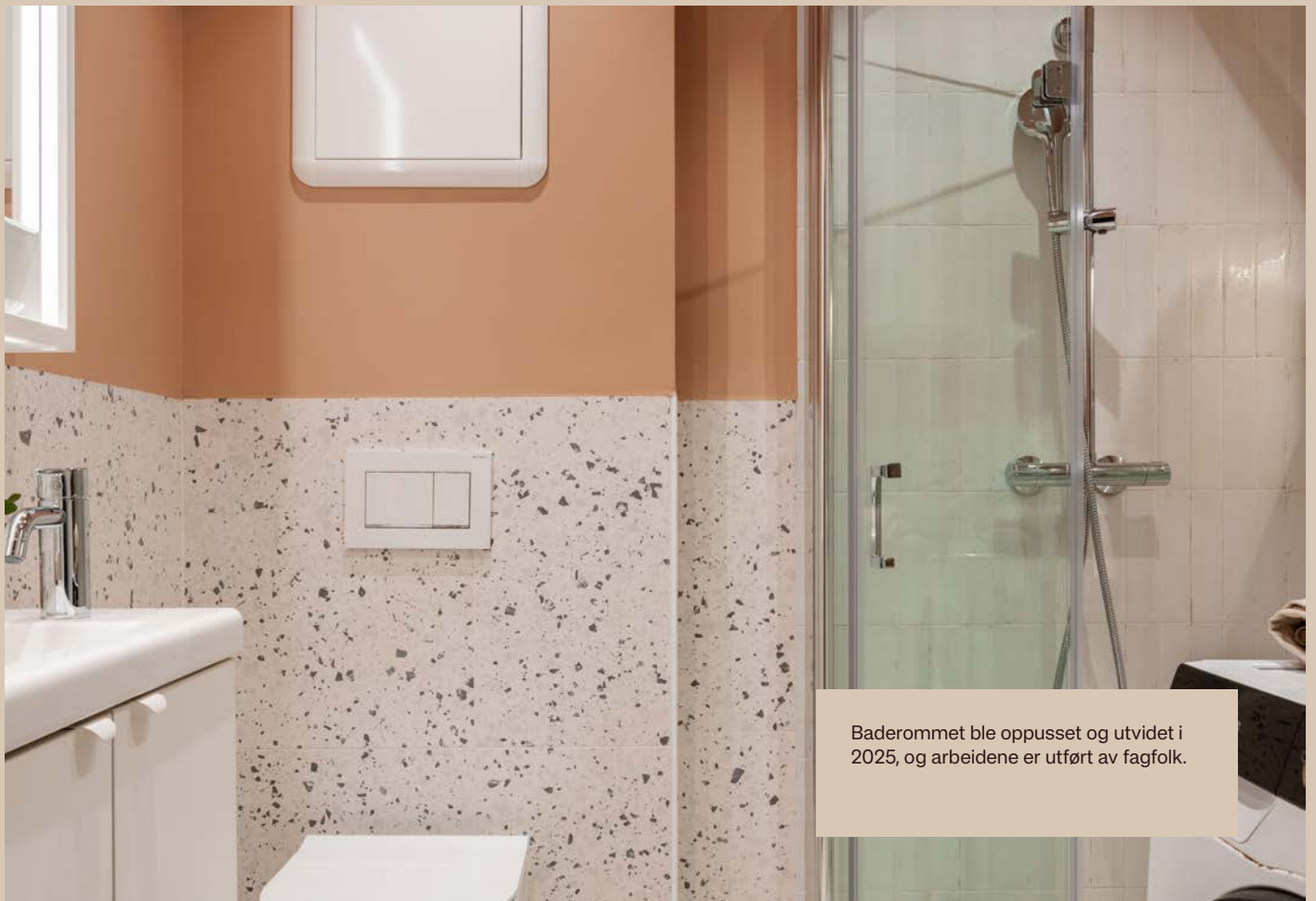
Innredningen har glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt komposittkum.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer.



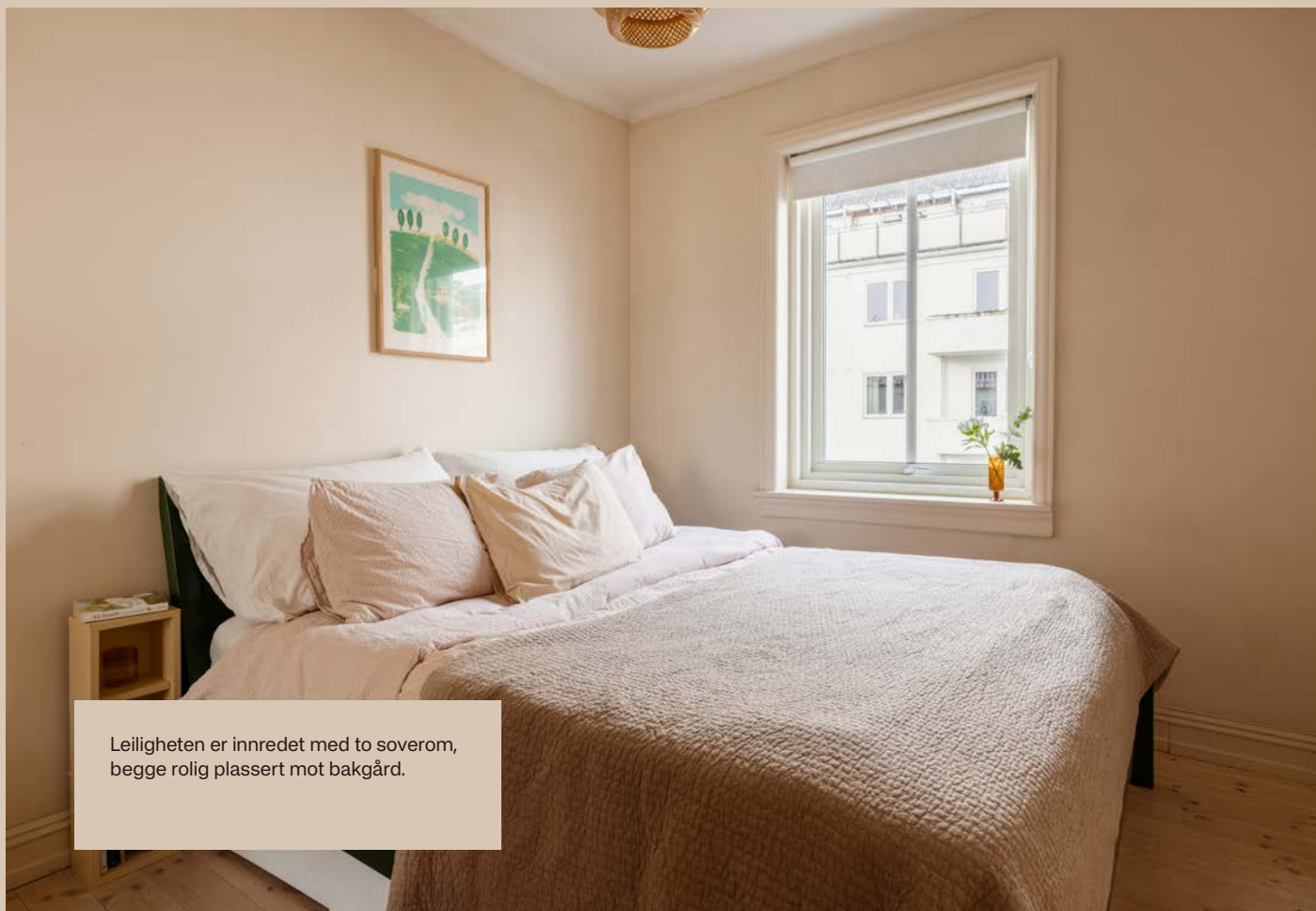




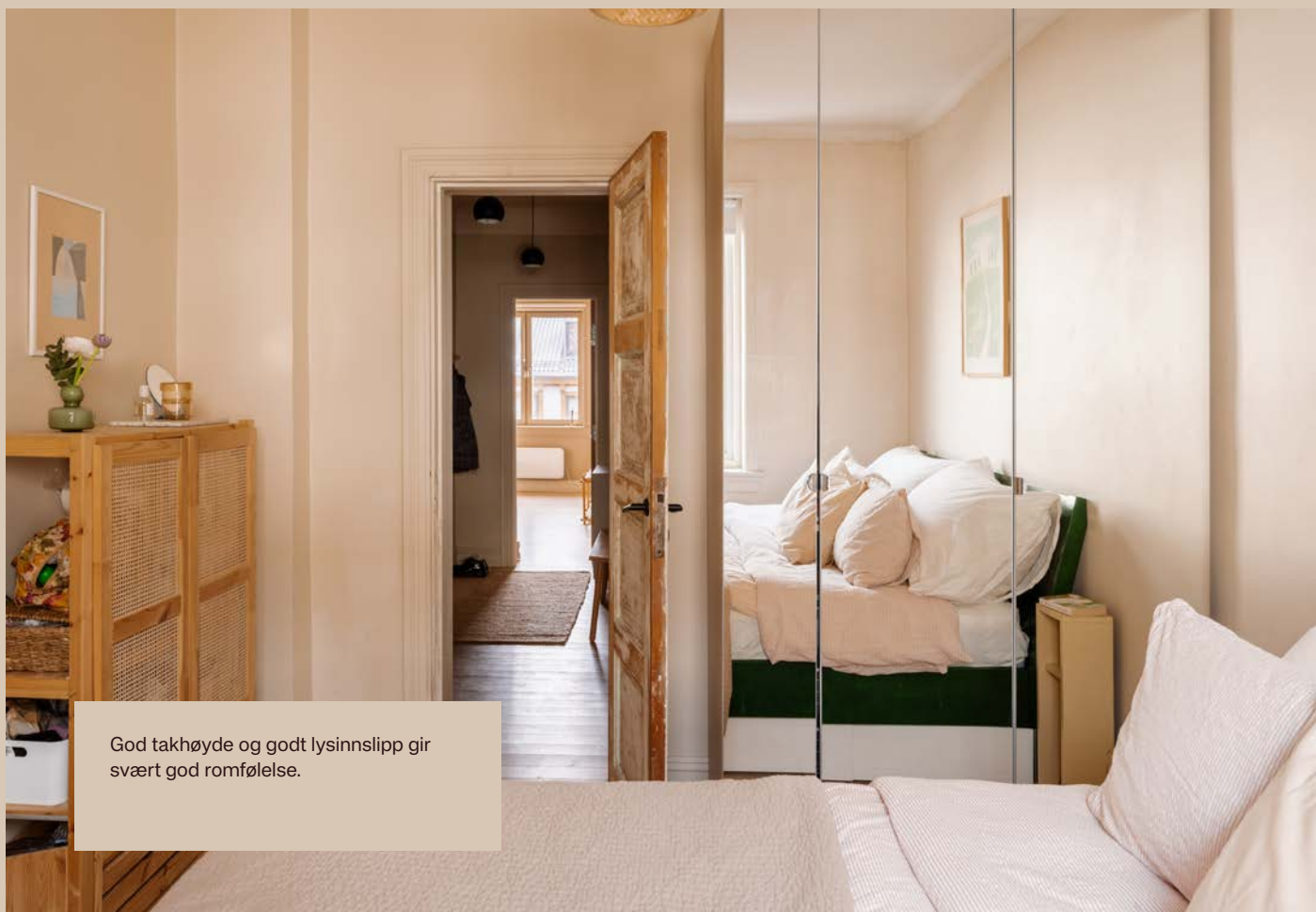
Baderommet ble oppusset og utvidet i 2025, og arbeidene er utført av fagfolk.



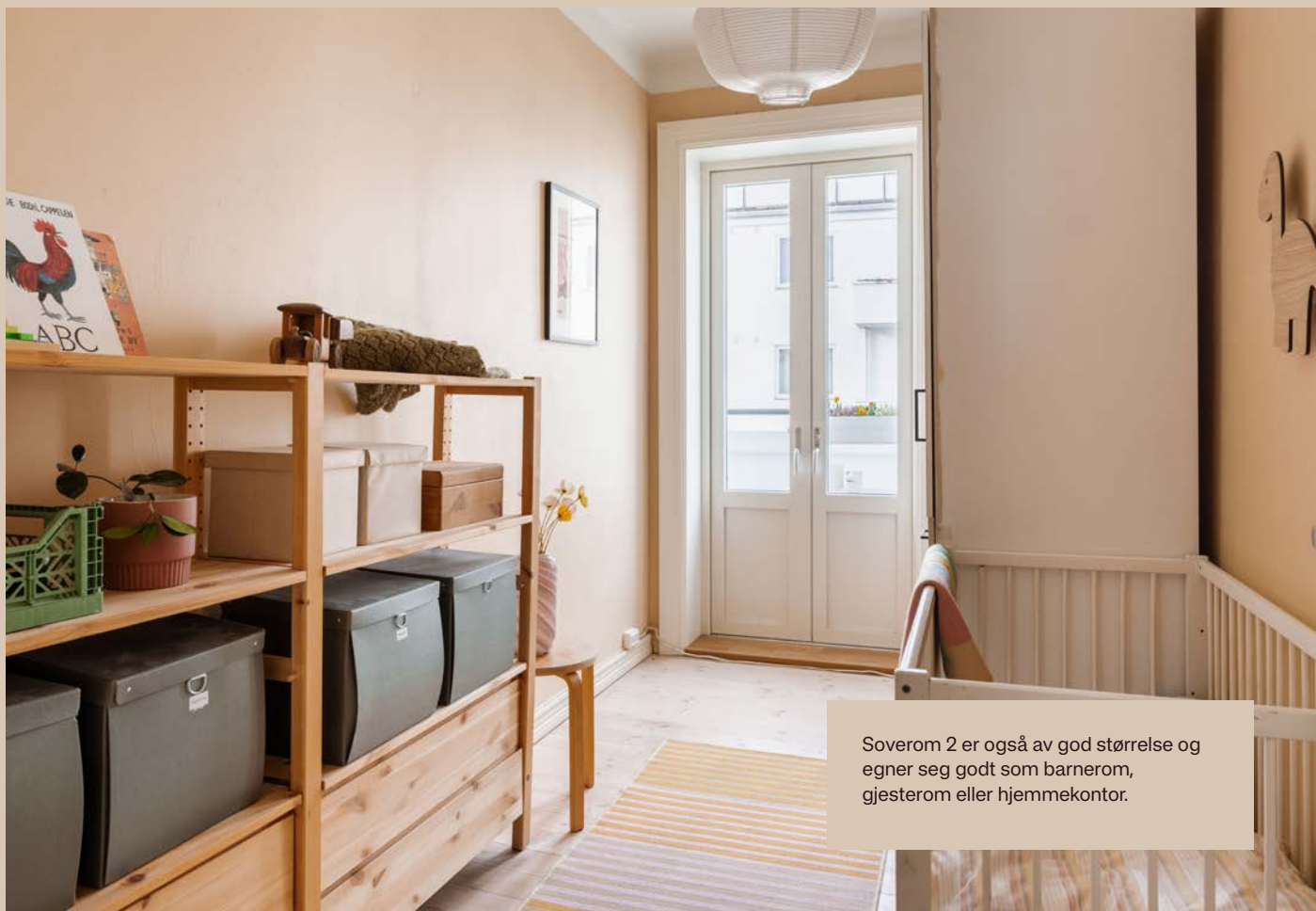
Badet har et moderne og funksjonelt uttrykk med flislagte vegger og malte flater over.



Leiligheten er innredet med to soverom, begge rolig plassert mot bakgård.



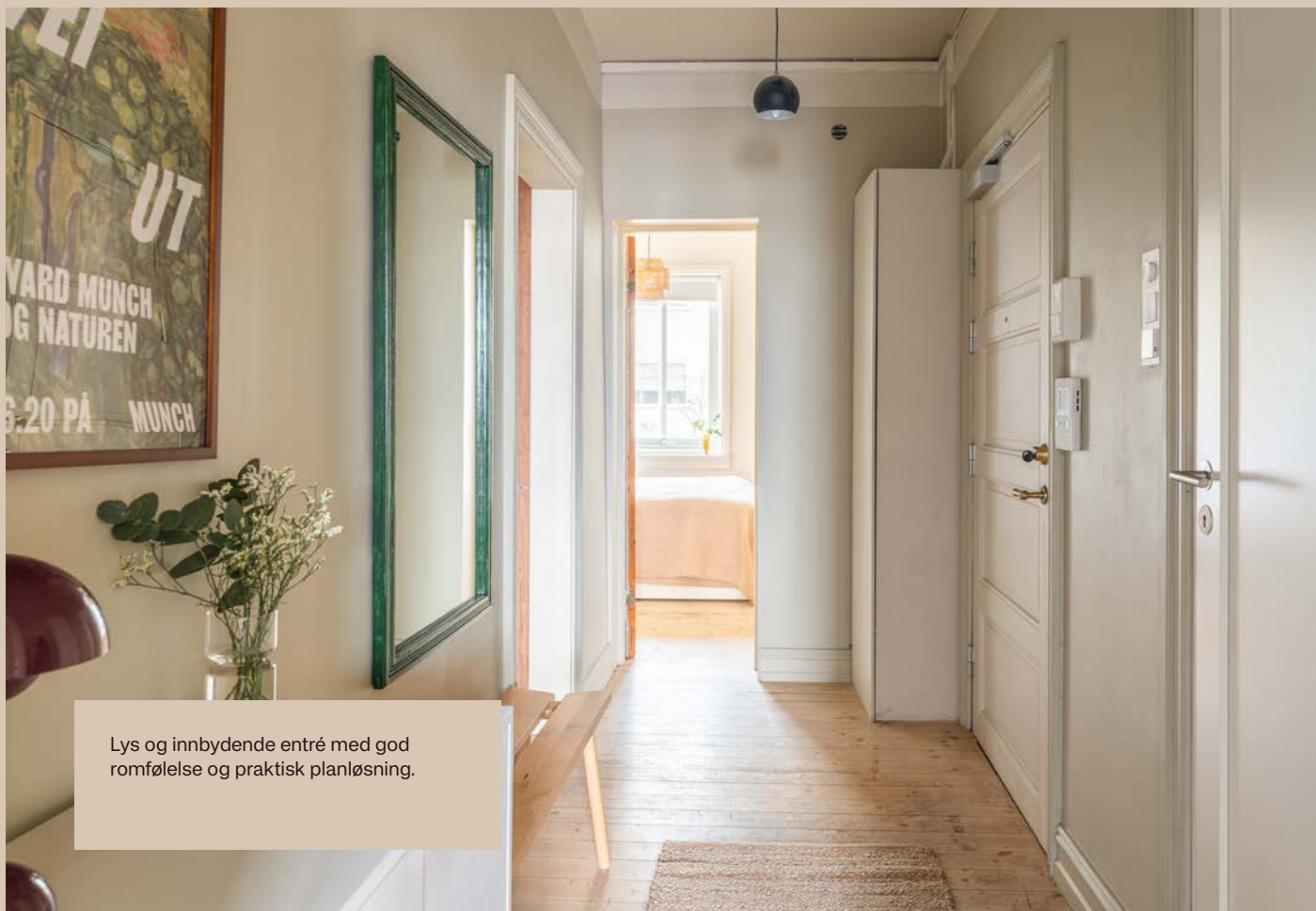
God takhøyde og godt lysinnslipp gir svært god romfølelse.



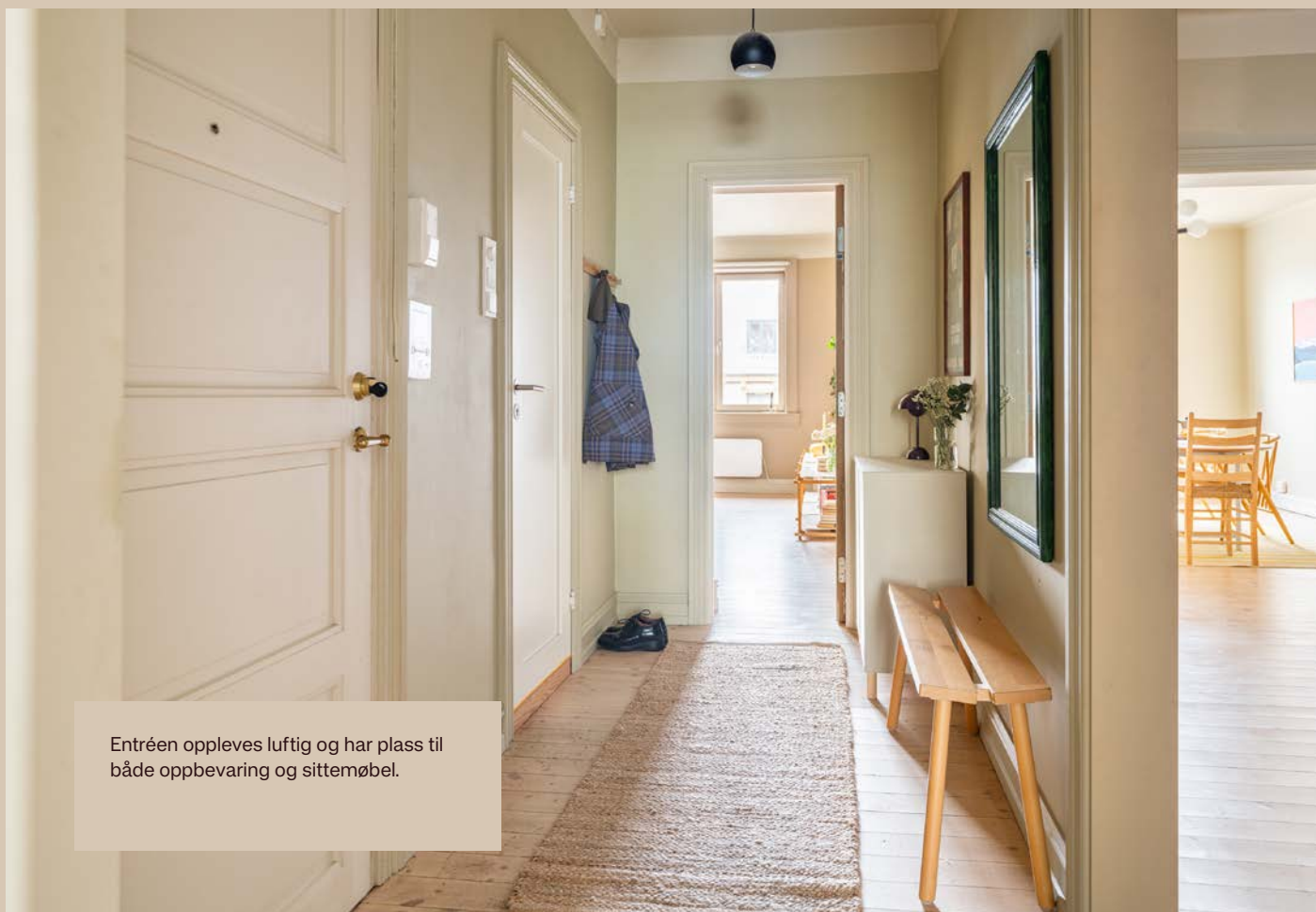
Soverom 2 er også av god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



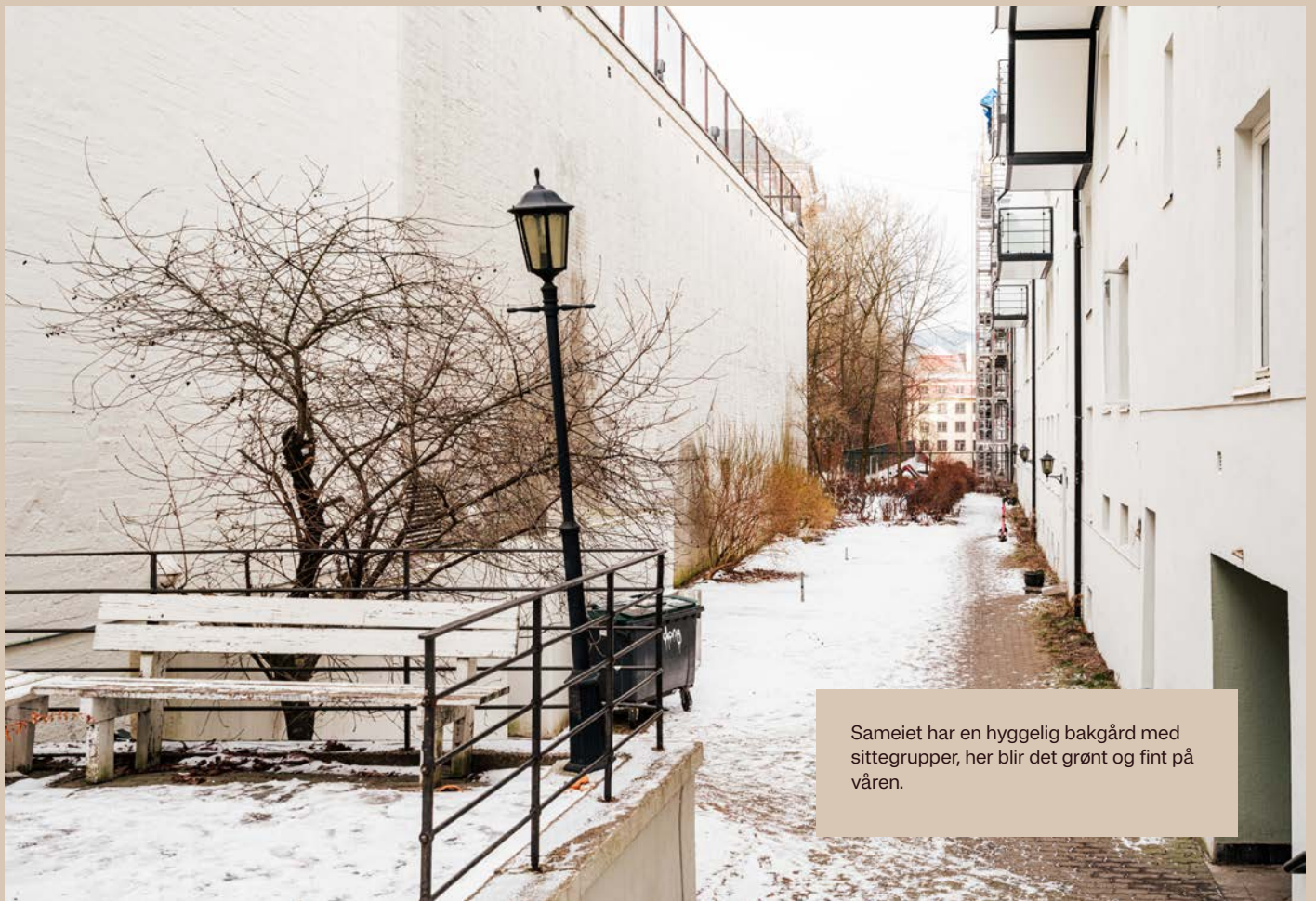
Nyt morgenkaffen i rolige og tilbaketrukkne omgivelser.



Lys og innbydende entré med god romfølelse og praktisk planløsning.



Entréen oppleves luftig og har plass til både oppbevaring og sittemøbel.



Sameiet har en hyggelig bakgård med sittegrupper, her blir det grønt og fint på våren.



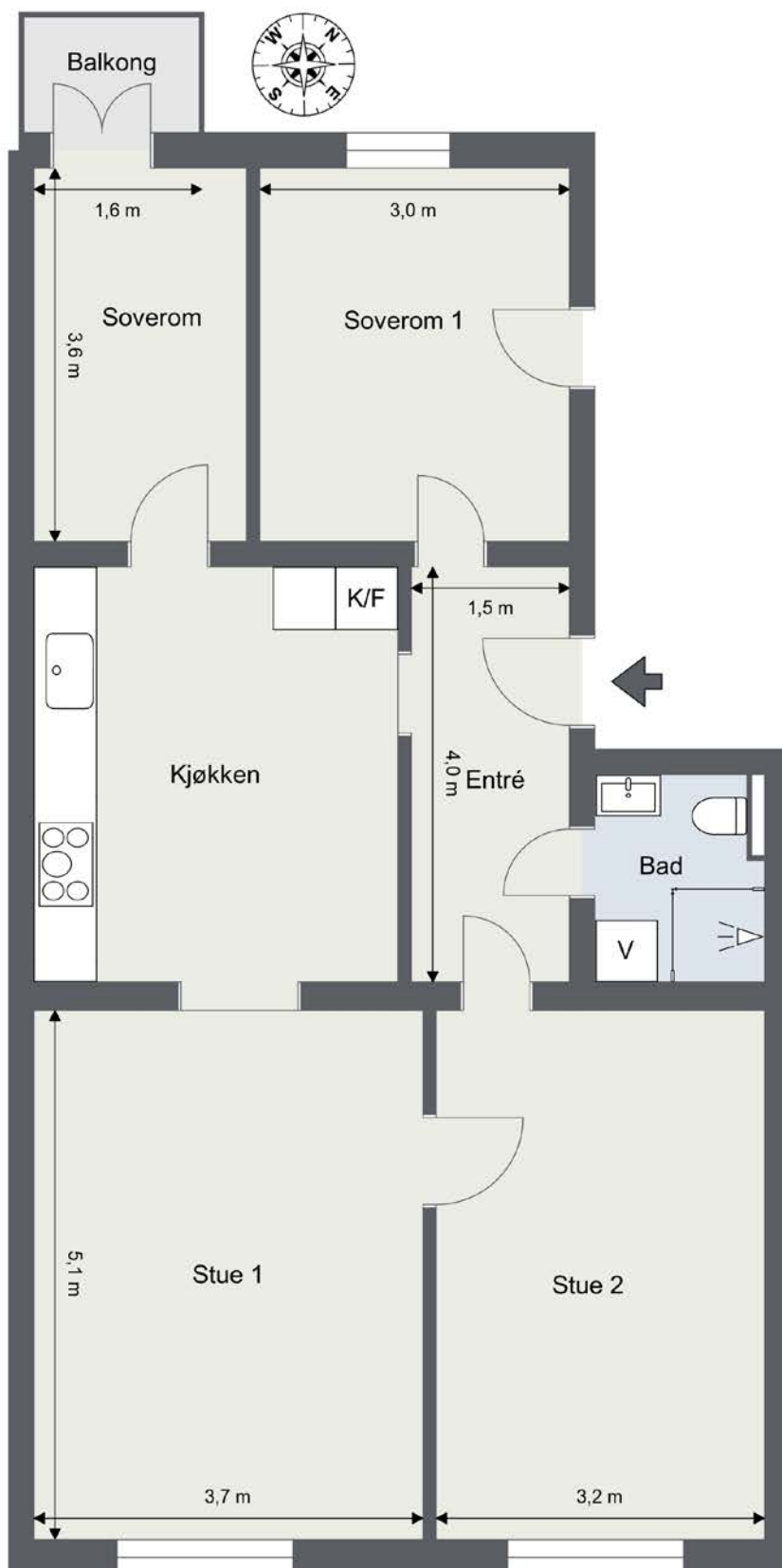
Her kan du bo i et hyggelig sameie, med godt naboskap.

Planteegning



Waldemar Thranes gate 62A

5. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

WALDEMAR THRANES GATE 62A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 7 700 000

Omkostning kjøper

7 700 000,- (Prisantydning)

299 810,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

199 995,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 700 000,-))

213 845,- (Omkostninger totalt)

8 213 655,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 8 213 655

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 312,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a.:

Nedbetaling av fellesgjeld (kapitalkostnader utgjør kr. 2 100,59,-), varmtvann, fyring, forsikring, kommunale avgifter, vask av trappeoppgang, styre- og personalkostnader og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

På grunn av prisstigning og rentøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Eiendomsskatt

Kr 764,- (2025)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 299 810 pr. 06.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ett lån felles lån, med følgende betingelser:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 90537084404

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,45%

Restsaldo: 23 911 229,00

Andel fellesgjeld: 299 810,78

Innfrielsesdato: 30.09.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

For mer informasjon, se vedlagt informasjon fra

forretningsfører.

Fordeling mellom renter og avdrag er ikke mottatt av forretningsfører.

Sikringsordning

Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Leiligheten har i følge selger internett fra Telia.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 12 532 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 910 509 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 642 034 (2024)

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i et attraktivt boligblokkområde mellom St. Hanshaugen og Alexander Kiellands plass. Her bor du i et urbant og populært strøk med et rikt tilbud av kaféer, restauranter, nisjebutikker og dagligvarebutikker rett utenfor døren. Eksempelvis Gutta på Haugen, Pascal, Åpent Bakeri, Kaffebrenneriet og populære Tranen, i tillegg til kjøpesentre som Kiellands Hus og St. Hanshaugen Senter med alt av servicetilbud,

vinmonopol, apotek og blomsterforretninger.

Området byr på flotte grøntområder og parker som St. Hanshaugen park, Ilaparken, Kubaparken og turstier langs Akerselva. Parkene inviterer til rekreasjon, konserter, uteserveringer og hyggelige opplevelser gjennom hele året. Vulkan-området og Mathallen ligger kun få minutters gange unna, mens Grünerløkka og sentrum nås på 10–15 minutter til fots.

For den aktive er det et stort utvalg av treningssentre i nærheten, i tillegg til Bislett stadion, basketbane, fotballbane og lekeplasser. Ringen Kino, konsertscener og kulturopplevelser finnes også rett i nærområdet. Kollektivtilbudet er særdeles godt, med bussforbindelser fra Alexander Kiellands plass til alle byens hjørner, og kort vei til trikk på Grünerløkka.

Det er flere barnehager og skoler innen én kilometer fra boligen. Blant de nærmeste finner du Waldemars barnehage og Akersbakken barnehage, samt Ila skole, Sagene skole og Grünerløkka skole.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker en urban livsstil med kort vei til alt Oslo har å by på, samtidig som du har rolige gater og grønne lunger like ved.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Tidvis mulighet for kjøp/leie av parkeringsplass i området.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2861.3 m²

Felles eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med felles bakgård med asfalterte og steinlagte interne veier og oppholdsarealer med sittegrupper, sykkelparkering og beplantning med bed og busker. Eiendommen har et høyt bygg mot nordvest

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 28.01.1931, for boligblokk. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest og er uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om

oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest vedrørende balkonger, datert 09.11.2023.

Det foreligger ferdigattest vedrørende åpning i bærevegg, datert 15.10.2019.

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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser samt rombeskrivelse er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Rom er av takstmann definert etter dagens faktiske bruk, og samme definisjon er brukt i markedsføring av boligen (prospekt, finn.no annonse og annet salgsmateriell), uavhengig av hva rommene faktisk er byggemeldt som. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Ved kontroll av originale byggetegninger på kommunen sine hjemmesider er det funnet følgende endringer i boligen: Kjøkken er flyttet ut til midten av leilighet og opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dagens bruk. Byggetegninger er innhentet og ligger i vedlegget til salgsopgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 15.10.2019.

Innhold

Leiligheten består av entré/gang, romslig kjøkken, stue og spisestue, to soverom, badrom samt balkong. Leiligheten har en funksjonell og fleksibel planløsning med gode oppholdsrom og tydelig sonedeling.

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

5. etasje

BRA-i: 82 m² Entré, bad, kjøkken, 2 stuer og 2 soverom.

6. etasje

BRA-e: 4 m² Loftsbod (Samlet gulvareal på ca. 10 m². Av dette utgjør ca. 4 m² måleverdig areal, mens resterende ca. 6 m² ikke er måleverdig grunnet begrenset takhøyde.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

2 m² Balkong med utgang fra det minste soverommet.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

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

Leiligheten disponerer en loftsbod med et samlet gulvareal på ca. 10 m². Av dette utgjør ca. 4 m² måleverdig areal, mens resterende ca. 6 m² ikke er måleverdig grunnet takhøyde.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er målt til 1,9 m²

Bod på loft er målt til 3,9 m²

Bod i kjeller er målt til 5,0 m²

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Kjøkkenet er flyttet til tidligere spisestue og blitt et soverom. Pikeværelse er blitt til soverom og har fått balkong.

Rommene er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Standard

Velkommen til Waldemar Thranes gate 62A, en gjennomgående og velholdt 4-roms leilighet med romslige oppholdsrom, god takhøyde og en fleksibel planløsning. Leiligheten har to stuer som gir gode muligheter for sonedeling og alternativ bruk, herunder mulighet for etablering av et tredje soverom. Store vindusflater gir gode lysforhold og utsikt mot nærområdet, mens soverommene er rolig plassert mot bakgård. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og betydelig oppgradert de senere årene, med blant annet påkostet kjøkken fra Ask & Eng levert i 2020, WiFi-styrte panelovner fra Mill montert i 2024 og et totalrenovert og utvidet badrom fra 2025 med dokumentasjon. Leiligheten fremstår som gjennomført og funksjonell, med kvaliteter som gir god bokomfort og fleksible løsninger i hverdagen.

Entré:

Lys og innbydende entré med god romfølelse og praktisk planløsning. Veggene ble malt i 2026 og fremstår i rolige, tidsriktige fargetoner. Entréen oppleves luftig og har plass til både oppbevaring og sittemøbel. Rommet fungerer som et ryddig og funksjonelt bindeledd mellom leilighetens øvrige rom.

Kjøkken:

Romslig og funksjonelt kjøkken med gjennomført og tidløst uttrykk. Kjøkkenet er et påkostet og unikt kjøkken fra Ask & Eng, levert i 2020, med håndlagde fronter i bambus produsert i Norge. Innredningen har glatte

fronter og heltre benkeplate med nedfelt komposittkum og ettgreps kjøkkenkran. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp med avtrekk nedfelt midt i koketoppen, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/frys. Avtrekket er med kullfilter og avsug direkte fra platetoppen. Det er montert både waterguard og komfyrvakt. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass, og har en naturlig forbindelse til tilstøtende rom.

Stue og spisestue:

Leiligheten har romslige og lyse oppholdsrom bestående av stue og spisestue i tilknytning til hverandre. Rommene har god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en åpen, luftig romfølelse. Fra både stue og spisestue har flott utsikt.

Stuen er romslig og lett å møblere med plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Spisestuen har god plass til større spisebord og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen, med direkte forbindelse til kjøkkenet. Løsningen med to separate oppholdsrom gir fleksible bruksmuligheter.

Alternativ planløsning kan være å etablere spiseplass på kjøkkenet, benytte spisestuen som en ekstra stue, samt innrede stuen som et tredje soverom dersom behovet tilsier det.

Stue og spisestue er utstyrt med WiFi-styrte panelovner fra Mill, montert i 2024. Overflater fremstår jevnlig vedlikeholdt, og rommene har et helhetlig og tidløst uttrykk.

Soverom:

Leiligheten er innredet med to soverom, begge rolig plassert mot bakgård. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, og har i tillegg utgang til baktrapp. Rommet fremstår lyst og behagelig med god romfølelse. Det minste soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har utgang til balkong.

Ved behov for ytterligere soverom kan tv-stue innredes som et tredje soverom.

Baderom:

Baderommet ble oppusset og utvidet i 2025, og arbeidene er utført av Bjølsen Rørservice AS.

Dokumentasjon foreligger. Badet har et moderne og funksjonelt uttrykk med flislagte vegger i format 60 x 60 cm fra gulv til ca. 1,2 meters høyde, med malte veggflater over. I dusjsonen er veggene belagt med stående subway tiles i format 6 x 21 cm, flislagt helt opp til himling. Himling er malt og utstyrt med innfelte downlights.

Gulvet er støpt med varmekabler og har flislagt overflate. Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell fra topp flis foran dørterskel til topp av slukrist. Badet har nytt plastsluk i dusjsonen med påstøp og innstøpte avløpsrør fra servant og vaskemaskin. Membran er synlig under klemring på sluket under påstøpen.

Innvendige overflater:

Gulv med oljede/lakkede/lutede tregulv av furu i alle oppholdsrom. Vegger med malte mur-/betongvegger og malte plater. Himlinger i malt betong/puss med hulkil mot vegger. Takhøyde i stue er ca. 2,68 m. Overflater fremstår jevnlig vedlikeholdt. Lite soverom og entré har nylig malte vegger og himling. Leiligheten har malte fyllingsdører med fire speil til stue 2 og hovedsoverom, nyere malt fyllingsdør med tre speil til det minste soverommet, samt glatt malt dør til badet fra oppussingen.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med: Lampen som henger over senga på barnerommet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Øivin Brækkan

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Totalrenovering av baderom, inkl. montering av membran og flislegging. Arbeid utført av: Bjølsen rørservice.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Det ble installert membran og nytt sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja, kun av faglært. Totalrenovering av baderom, inkl. installasjon av dusj og toalett. Arbeid utført av: Bjølsen rørservice.

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

Ja, kun av faglært. El-opplegg til baderom. Bjølsen rørservice.

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

Ja.

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

Ja, kun av faglært. Montering av ny balkong, ferdigstilt omtrent ved overtagelse i mars 2023. Arbeid utført av: Balkongteam AS.

Tilleggs kommentar:

Det ligger en fuktsensor under vasken og oppvaskmaskinen som tidvis har vært koblet ut fordi den er for sensitiv og reagerer for ofte. Gulvet knirker enkelte steder i leiligheten, spesielt i gangen. Den ene skuffen i fryseren har en sprekk i seg. Vegghyllene på stue 2 (den nordligste) er kun montert i gipsveggen, og tåler dermed ikke stor belastning. De er derfor ikke brukt til f.eks. å fylles helt med bøker, men til å ha noen bøker og andre pyntegenstander.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget knyttet til oppgradering av bad i 2025.

Modernisert/Påkostet år: 2020 og 2025

Moderniseringer og påkostninger: Leiligheten har gjennomgått omfattende oppgraderinger de senere årene, med fokus på kvalitet, funksjonalitet og moderne løsninger:

- Maling av gang i 2026
- Totalrenovering av bad i 2025
- Maling av barnerom i 2025
- Maling av vegg mot bad i stue i 2025
- Installasjon av WiFi-styrte panelovner fra Mill i 2024
- Store deler av leiligheten ble oppgradert i 2020 med

nye overflater

- Påkostet og unikt kjøkken fra Ask & Eng, levert i 2020, med håndlagde fronter i bambus produsert i Norge

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.02.2026.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Leiligheten har ingen TG3. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Leilighet i boligsameie ved St.Hanshaugen i Oslo. Leiligheten er jevnlig oppgradert på overflater, noe slitasje på gulv. Nytt bad fra 2025. Tekniske anlegg er delvis oppgraderte. Ny balkong ut mot bakgården.

Lavblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong og mur, fundamentert til faste masser. Fasader forblendet med teglstein, saltak med takstein. Furugulv på betongdekker.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og med kobla ramme med ett glass utvendig, en vrider og innadslående vindu. Det er ett vindu som er av type husmorvindu, utadslående til å vippe rundt. Utadslående

tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass. Midtsprosse vertikalt på utsiden, løs sprosse.

Malt profilert inngangsdør til leiligheten med fire speil, dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon. Dørpumpe montert og det er innadslående dør. Innadslående dør til baktrapp fra soverom, fire speil og dørpumpe. Balkongdør i tre som er utadslående med trelags glass. Tofløyet dør ut til balkong. Døren er nettopp utbedret for trekk med ny terskel og uforinger innvendig.

Balkong i stålkonstruksjon med tretremmer på gulvet, areal 1,9 m2 og vender mot nord-vest. Rekkverk i stål og glass med høyde 1,22 m, høyere sidevegg mot nabo i sør. Montert av Balkongteam AS.

Tekniske installasjoner:

Felles varmtvann i sameiet. Varmt- og kaldtvannsledninger i plast til kjøkkenet, separate stoppekraner i kjøkkenbenken. Rør med plast rør i rør vannledninger i badet, stoppekraner i skapet. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, ingen tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventil i våtrom.

Oppvarming ved vannbåren varme i radiatorer samt enkelte elektriske ovner. Varmekabel på badet. Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder på innvendig vegg ved dør i stue 1 og stue 2. Resten av rommene har elektrisk oppvarming.

Sikringsskapet er på vegg i entré inne i et skap, hovedsikring i felles rom utenfor leiligheten. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon med videofunksjon ved inngangsdør.

Waterguard og komfyrvakt er montert på kjøkken.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendige vinduer - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduet til venstre i stue 2 har islag på ytre vindusglass. Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

- Innvendige overflater - Gulvene har en del gangslitasje i overflater, spesielt i entré, kjøkken og stort soverom. Noe knirk i gulvet i gangen.

- Etasjeskille - Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt planavvik i gjennom hele rommet i begge stuen. I stue 1 er det målt 23 mm og i stue 2 er det målt 28 mm helning gjennom rommet.

- Innvendige dører - Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Noe avskalling av maling på dør til stue og dør til soverommet har fått fjernet all maling på den ene siden, dette er et bevisst uttrykk for leiligheten. Avløpsrør - Grunnet alder.

- Ventilasjon - Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert friskluftsventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer.

- Vannbåren varme – Grunnet alder på anlegg for vannbåren varme.

- Overflater vegger og himling bad - Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

- Avtrekk kjøkken - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Varmesentral – Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer

elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Waldemar Thranes gate 62A, 0173 OSLO

Gnr. 219, bnr. 253, snr. 10, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Sindre Nås og Ane Kristine Granli Kallset

Sameie

Sameiet Wdm.thranes Gate 60-62

Organisasjonsnummer: 975459012

Sameiet Waldemar Thranes gate 60/62 SE består av 76 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975 459 012. Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo og skal også i fremtiden være organisert som et eierseksjonssameie.

For sameiet gjelder lov av 1. januar 2018 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), som er en del av sameierkontrakten. Hver seksjon har en tilhørende sameiepart som angir eierens andel av fellesarealene og grunnlaget for fordeling av fellesutgifter. Sameierne har enerett til bruk av sine respektive seksjoner, som utelukkende benyttes til boligformål.

Sameiets fellesutgifter dekkes gjennom et fast månedlig beløp som utlignes på hver sameier og betales forskuddsvis. Alle fellesutgifter fordeles etter størrelsen på den enkelte sameiepart. Med fellesutgifter menes alle kostnader knyttet til drift av sameiet, herunder skatter og

offentlige avgifter, forsikringer, energi til fellesanlegg, vedlikehold, administrasjon og øvrige driftsrelaterte utgifter.

Alle arbeider som kan medføre ulemper for sameiet eller naboer, eller som innebærer inngrep i bygningens konstruksjoner eller fellesanlegg, skal varsles styret på forhånd. Varsel sendes via Vibbo eller e-post og skal inneholde en kort beskrivelse av arbeidet, tidspunkt og varighet, samt kontaktinformasjon til både eier og eventuelle håndverkere. I tillegg skal naboer som berøres av arbeidet varsles via oppslagstavlen innen rimelig frist. Arbeid som ikke er tilstrekkelig varslet, og som påfører sameiet eller øvrige sameiere vesentlig ulempe, kan beordres stanset av styret.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med sameiets dokumenter. Vedtekter, husordensregler og årsberetning følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Protector Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 3019029

Husdyr: Dyrehold er tillatt.

Dyrehold er tillatt, men det må avklares med dine nærmeste naboer. Husdyr skal ikke luftes i bakgården, og det er båndtvang hele året på sameiets eiendom. Ved gjentatte klager på dyrehold fra flere beboere vil styret avgjøre om dyreholdet kan fortsette.

Forkjøpsrett: Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Utdrag fra årsberetning for 2025:
Sameiets økonomi er for tiden god og styret ser ingen

behov for å øke felleskostnader utover 1-2% årlig økning for å holde følge med prisstigningene. Vi velger da å benytte deler av beløpet til ekstraordinære nedbetalinger for å dekke opp eventuelle avvik.

De ekstra nedbetalingene på lånet hjelper oss kutte rentekostnadene. I løpet av 2024 har vi redusert de relative rentekostnadene med 5000 kr per måned. Vi har valgt å beholde terminbeløpene like slik at innsparte rentekostnader benyttes til ytterligere nedbetaling av lånet.

Rentene har holdt seg høye gjennom 2024 og det er usikkerhet til når disse skal senkes og med hvor mye. Styret ønsker å videreføre de ekstra nedbetalingene inntil videre, da det vil spare oss for vesentlige kostnader fremover.

Gebyrer for vann og renovasjon fortsetter å stige. Vi har inntil videre dekket inn de økte kostnadene med overskuddet vi har lagt opp til i budsjettet. Vi oppfordrer eiere til å gjøre små tiltak for å kutte i vannforbruket sitt. Det tiltaket som gir størst effekt er å bytte til sparedusjhoder og vi oppfordrer til at alle gjør dette. Dette vil også gi utslag på kostnadene til oppvarming av vannet.

Strømprisene holder seg fortsatt høye, men bergvarmeanlegget som Sameiet installerte skåner oss for kostnadene vi kunne ha fått uten dette. Vi oppfordrer igjen eiere til å bytte til konvektorovner når man skal skifte ut sin radiator.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Gul

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

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

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Varmesentral forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Oppvarmingen skjer hovedsakelig via vannbåren varme i radiatorer, supplert med enkelte elektriske ovner. Radiatorer er plassert på innvendig vegg ved dør i stue 1 og stue 2, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming. Badet er utstyrt med varmekabler.

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

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 3.996 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Verneklasse/SEFRAK

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

- Vernestatus: Kommunalt listeført. Kategori: Bygningslokalitet samt enkeltminne bygning og utomhus.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdati ng=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&bm-municipality=&p=1&bounds=69.93030017617484,-11.42578125,56.511017504952164,53.173828125&zoom=5&id=281000

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til boligformål.

Pågående byggesaker i nærområde:

- Saksnummer 202314886: Waldemar Thranes gate 55 A
- Oppdeling av eksisterende boliger og bruksendring fra næring til bolig
- Saksnummer 202554967: Waldemar Thranes gate 57 A, B og C - Bruksendring av boder til bolig - Seksjon 25, 29, 40 og 54
- Saksnummer 202216828: Waldemar Thranes gate 51 D
- Bruksendring av lager/garasje til enebolig og fasadeendringer
- Saksnummer 202461122: Fougstads gate 25 A -

Oppføring av balkong

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Tinglyste heftelser

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

301/219/253/10:

25.06.1846 - Dokumentnr: 912962 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:253
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1898 - Dokumentnr: 903295 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:253

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1898 - Dokumentnr: 903296 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:253

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1930 - Dokumentnr: 902495 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:253

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1981 - Dokumentnr: 924408 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr.219 bnr.253 og 254.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:253

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1985 - Dokumentnr: 80545 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 114/9092

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 76 SEKSJONER

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

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjenning av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det

foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleier er ansvarlig overfor sameiet både hva gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene. Alle meddelelser til seksjonseiere fra styret eller forretningsfører betraktes som riktig avgitt når de er lagt i leilighetens postkasse. De som leier ut sine leiligheter, må derfor gi sine leietakere beskjed om å bringe disse meddelelsene videre. Hvis meddelelser ønskes sendt til en annen adresse, må dette meddeles styrets skriftlig.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Takstmann har informert om følgende: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant .

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontrakts-

grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som foreligger for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

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

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

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

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

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes

via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 39 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Eierskiftegebyr: kr 6 725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 123 175,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Oppdragsansvarlig

Jenny Alise Fredriksen

Jurist | Eiendomsmegler

jenny.alise.fredriksen@emera.no

Tlf: 975 33 540

Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

tonje.eide@emera.no

Tlf: 480 58 025

Ansvarlig megler

Jenny Alise Fredriksen

Jurist | Eiendomsmegler

jenny.alise.fredriksen@emera.no

Tlf: 975 33 540

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

23.02.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

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

WALDEMAR THRANES GATE 62A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260016	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ane Kristine Granli Kallset	Sindre Nås
Gateadresse	
Waldemar Thranes gate 62A	
Poststed	Postnr
OSLO	0173
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
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

Initialer selger: AKGK, SN

1

Document reference: 01260016

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av badrom, inkl. montering av membran og flislegging
Arbeid utført av	Bjølse rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble installert membran og nytt sluk
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av badrom, inkl. installasjon av dusj og toalett
Arbeid utført av	Bjølse rørservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-opplegg til badrom
Arbeid utført av	Bjølse rørservice

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av ny balkong, ferdigstilt omtrent ved overtagelse i mars 2023

Arbeid utført av

Balkongteam AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Det ligger en fuktsensor under vasken og oppvaskmaskinen som tidvis har vært koblet ut fordi den er for sensitiv og reagerer for ofte. Gulvet knirker enkelte steder i leiligheten, spesielt i gangen. Den ene skuffen i fryseren har en sprekk i seg. Vegghyllene på stue 2 (den nordligste) er kun montert i gipsveggen, og tåler dermed ikke stor belastning. De er derfor ikke brukt til f.eks. å fylles helt med bøker, men til å ha noen bøker og andre pyntegenstander.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Kallset	83ed719ca8ff512060f1c24 59801b56c9b7b5f35	19.02.2026 10:01:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Nås	c2c46191847c75fa615cfb8 efa288118fd8b17f1	17.02.2026 21:07:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260016

- 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>

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Waldemar Thranes gate 62 A, 0173 OSLO



OSLO kommune



gnr. 219, bnr. 253, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 21155-1657

Referansenummer: PO4510

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligsameie ved St.Hanshaugen i Oslo. Leiligheten er jevnlig oppgradert på overflater, noe slitasje på gulv. Nytt bad fra 2025. Tekniske anlegg er delvis oppgraderte. Ny balkong ut mot bakgården. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong og mur, fundamentert til faste masser. Fasader forblendet med teglstein, saltak med takstein.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og med kobla ramme med ett glass utvendig, en vrider og innadslående vindu. Det er ett vindu som er av type husmorvindu, utadslående til å vippe rundt. Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass. Midtsprosse vertikalt på utsiden, løs sprosse.

Malt profilert inngangsdør til leiligheten med fire speil, dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon. Dørpumpe monteret od det er innadslående dør. Innadslående dør til baktrapp fra soverom, fire speil og dørpumpe.

Balkongdør i tre som er utadslående med trelags glass. Tofløyed dør ut til balkong. Døren er nettopp utbedret for trekk med ny terskel og uforinger innvendig.

Balkong i stålkonstruksjon med tretremmer på gulvet, areal 1,9 m2 og vender mot nord-vest. Rakkverk i stål og glass med høyde 1,22 m, høyere sidevegg mot nabo i sør. Montert av Balkongteam AS.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Oljede/lakket/lutet tregulv av furu i alle oppholdsrommene. Vegger er malte mur/betongvegger eller malte plater. Himlinger av malt betong/puss, hulkil mot vegger. Takhøyde i stue er 2,68 m. Jevnlig vedlikeholdte overflater. Lite soverom og entrè er nylig malt på vegger og himling.

Furugulv på betongdekker. Det er målt planavvik i gjennom hele rommet i begge stuen. I stue 1 er det målt 23 mm og i stue 2 er det målt 28 mm helning gjennom rommet.

Malte fyllingsdører med fire speil til stue 2 og det store soverommet.

Nyere malt fyllingsdør med tre speil til det minste soverommet, glatt malt dør til badet fra oppussing.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eier har fått oppusset og utvidet badet i 2025 og arbeidet er utført av Bjølsen Rørservice AS. Dokumentasjon foreligger. Alle vegger har 60x60 fliser fra gulv til høyde 1,2 m, veggflater over dette er malte. Himling er malt og med innfelte downlights. Vegger i dusjen har 6x21 stående subway tiles helt opp til himling. Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 32 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Nytt plastsluk på gulvet i dusjen med påstøp med innstøpte avløpsrør fra servanten og vaskemaskinen. Membran kan ses innunder klemring på sluket under påstøpen. Badet har servant med ettreps kran og skap under, speilskap med innebygget lys og med stikkontakt i hyllen under. Vegghengt toalett med skjult sistene, svingbare dusjvegger av glass som kan foldes, opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk vifte på vegg, styrt med bryter og er fuktstyrt.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Badet er nytt fra 2025.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt komposittkum, ettreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp med avtrekk i midten, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Det er monteret waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk med kullfilter med avsug ned midt på koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Felles varmtvann i sameiet. Varmt- og kaldtvannsledninger i plast til kjøkkenet, separate stoppekraner i kjøkkenbenken. Rør med plast rør i rør vannledninger i badet, stoppekraner i skapet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, ingen tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventil i våtrom.

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder på innvendig vegg ved dør i stue 1 og stue 2. Resten av rommene har elektrisk oppvarming.

Sikringskapet er på vegg i entrè inne i et skap, hovedsikring i felles rom utenfor leiligheten. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon med videofunksjon ved inngangsdør. Waterguard og komfyrvakt er monteret. Oppvarming ved vannbåren varme i radiatorer samt enkelte elektriske ovner. Varmekabel på badet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

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

Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

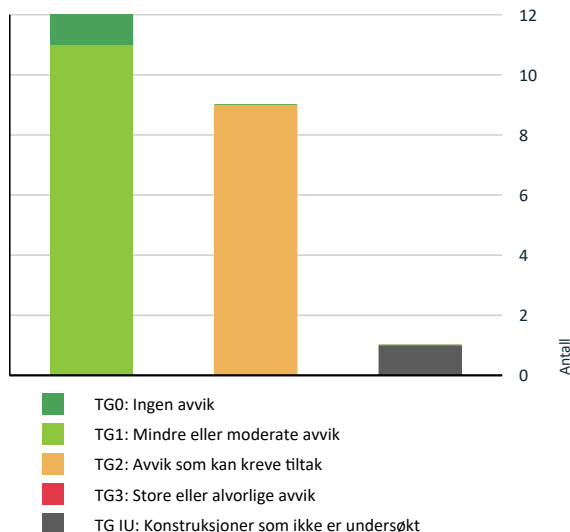
Kjøkken er flyttet til tidligere spisestue og blitt et soverom.

Pikeværelse er blitt til soverom og har fått balkong.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene. Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:
Vinduet til venstre i stue 2 har islag på ytre vindusglass.
Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Gulvene har en del gangslitasje i overflater, spesielt i entrè, kjøkken og stort soverom. Noe knirk i gulvet i gangen.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe avskalling av maling på dør til stue og dør til soverommet har fått fjernet all maling på den ene siden, dette er et bevisst uttrykk for leiligheten.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Det er ikke registrert friskluftsventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.



Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er behov for at en kvalifisert elektroflaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1932

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Byttet vindu i stort soverom og ny balkongdør til balkong
2023	Tilbygg	Leiligheten fikk ny balkong
2023	Modernisering	Malt vegg himling i gang og det lille soverommet
2025	Modernisering	Nytt bad og ny vegg mot stue 2, malt vegg mot stue

UTVENDIG

1G2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og med kobla ramme med ett glass utvendig, en vrider og innadslående vindu. Det er ett vindu som er av type husmorvindu, utadslående til å vippe rundt.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduet til venstre i stue 2 har islag på ytre vindusglass.

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

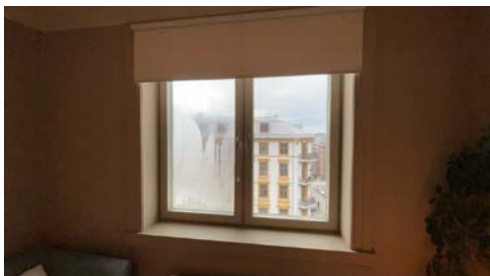
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karm og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Tiltak for å bedre ventilasjon og redusere innvendig kondensering bør vurderes, da isdannelse og kondens kan føre til råte, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting av vinduer på sikt.

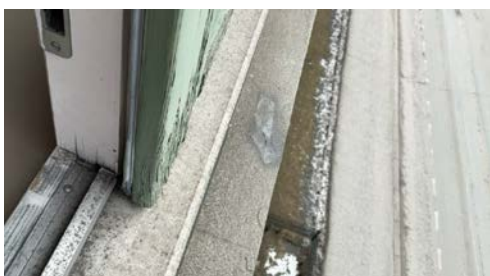
Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer



Vinduer

TG 1 Vinduer - soverom

Utdadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass. Midtsprosse vertikalt på utsiden, løst sprosse.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



vinu i soverom

TG 1 Dører

Malt profilert inngangsdør til leiligheten med fire speil, dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon. Dørpumpe montert od det er innadslående dør.
Innadslående dør til baktrapp fra soverom, fire speil og dørpumpe.

Tilstandsrapport



Inngangsdør mot baktrapp



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i tre som er utadslående med trelags glass. Tofløyet dør ut til balkong.
Døren er nettopp utbedret for trekk med ny terskel og uforinger innvendig.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stålkonstruksjon med tretremmer på gulvet, areal 1,9 m2 og vender mot nord-vest. Rekkverk i stål og glass med høyde 1,22 m, høyere sidevegg mot nabo i sør. Montert av Balkongteam AS.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



balkong



balkong

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Oljede/lakket/lutet tregulv av furu i alle oppholdsrommene.
Vegger er malte mur/betongvegger eller malte plater.
Himlinger av malt betong/puss, hulkil mot vegger. Takhøyde i stue er 2,68 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater.

Lite soverom og entrè er nylig malt på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

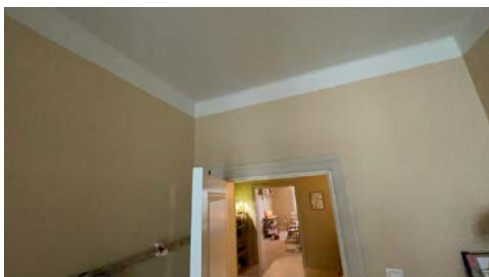
- Det er påvist andre avvik:

Gulvene har en del gangslitasje i overflater, spesielt i entrè, kjøkken og stort soverom. Noe knirk i gulvet i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

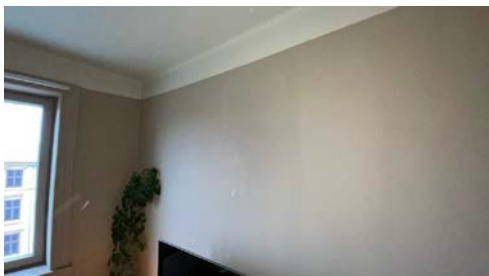
Gulvene bør vedlikeholdes, for eksempel ved sliping og overflatebehandling, for å redusere slitasje og knirk.
Dersom dette ikke utbedres, kan ytterligere slitasje og skader på gulvoverflatene oppstå, noe som kan redusere levetiden og bruksomforten.



overflater



overflater



overflater

T02 Etasjeskille/gulv mot grunn

Furugulv på betongdekker. Det er målt planavvik i gjennom hele rommet i begge stue. I stue 1 er det målt 23 mm og i stue 2 er det målt 28 mm helning gjennom rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering. Konsekvensen ved ikke å utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet, samt gi økt slitasje på gulvbelegg.

T02 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med fire speil til stue 2 og det store soverommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe avskalling av maling på dør til stue og dør til soverommet har fått fjernet all maling på den ene siden, dette er et bevisst uttrykk for leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

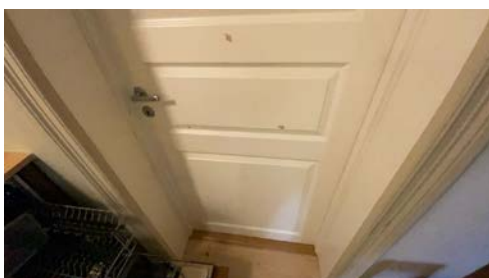
Det anbefales å vedlikeholde overflatene på dørbladene for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av materialet. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.



innerdør

1 TG 1 Innvendige dører - 2

Nyere malt fyllingsdør med tre speil til det minste soverommet, glatt malt dør til badet fra oppussing.



innerdør

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Eier har fått oppusset og utvidet badet i 2025 og arbeidet er utført av Bjølsen Rørservice AS. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger har 60x60 fliser fra gulv til høyde 1,2 m, veggflater over dette er malte. Himling er malt og med innfelte downlights. Vegger i dusjen har 6x21 stående subway tiles helt opp til himling.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

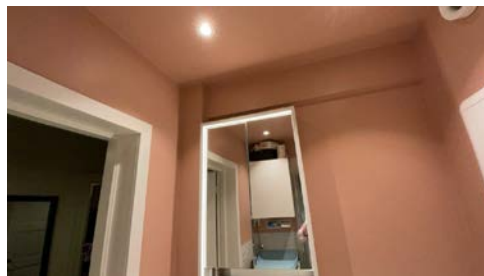
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør beskyttes mot fuktpåkjenning for å unngå fremtidige skader, da plassering i våtsone medfører økt risiko for fuktskader over tid. Eventuelle skader som oppstår bør utbedres umiddelbart for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.



vegger og himling



vegger og himling

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 32 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Bad gulv

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Nytt plastsluk på gulvet i dusjen med påstøp med innstøpte avløpsrør fra servanten og vaskemaskinen. Membran kan ses innunder klemring på sluket under påstøpen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



sluk, membran og tettesjikt

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran og skap under, speilskap med innebygget lys og med stikkontakt i hyllen under. Vegghengt toalett med skjult systerne, svingbare dusjvegger av glass som kan foldes, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg, styrt med bryter og er fuktstyrt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



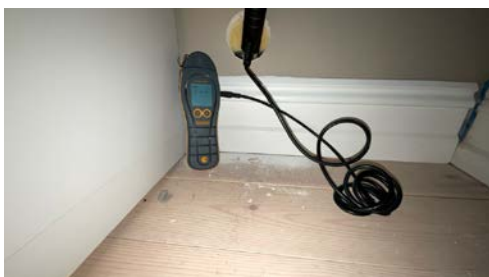
Ventilasjon

5. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Badet er nytt fra 2025.



Hulltagning og fuktsøk

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt komposittkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp med avtrekk i midten, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

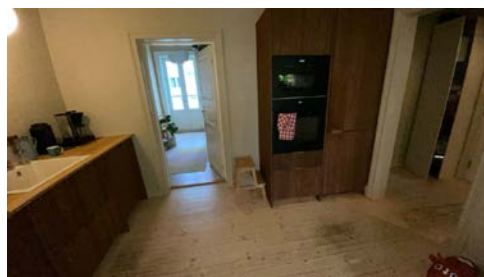
Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Kjøkken



Kjøkken

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk med kullfilter med avsug ned midt på koketoppen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og fjerning av matos. Manglende ventilering kan føre til dårlig innemiljø, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte

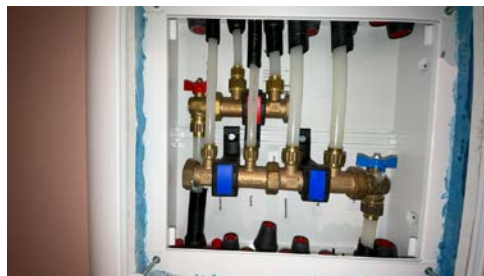
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles varmtvann i sameiet. Varmt- og kaldtvannsledninger i plast til kjøkkenet, separate stoppekraner i kjøkkenbenken. Rør med plast rør i rør vannledninger i badet, stoppekraner i skapet.



Vannledninger



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, ingen tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventil i våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke registrert friskluftsventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres friskluftsventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt innemiljø. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboere.

Den blendede ventilen i det store soverommet bør åpnes eller utbedres for å bidra til bedre ventilasjon.



Ventilasjon

Varmesentral

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyrer leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder på innvendig vegg ved dør i stue 1 og stue 2. Resten av rommene har elektrisk oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering ved tegn til funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for driftsstans, lekkasjer og redusert energieffektivitet.



vannbårent varmeanlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er på vegg i entré inne i et skap, hovedsikring i felles rom utenfor leiligheten. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon med videofunksjon ved inngangsdør. Waterguard og komfyrvakt er montert. Oppvarming ved vannbåren varme i radiatorer samt enkelte elektriske ovner.

Tilstandsrapport

Varmekabel på badet.

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.

1932 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renoveret fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

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

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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, jmfør 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?

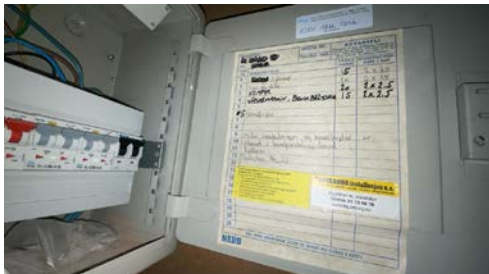
Ja Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Det er ujordete stikk i oppholdsrom.

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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

Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved det elektriske anlegget.

Konsekvensen av å ikke utføre dette kan være økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskade.

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

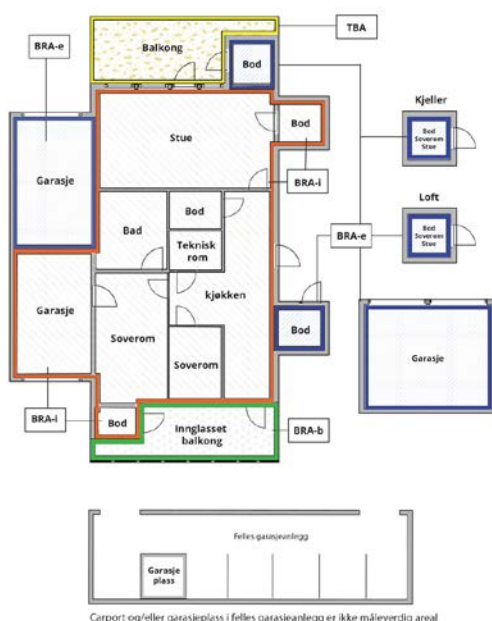
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden

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).

Arealet 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. Etasje	82			82	2		82
Kjeller		5		5			5
Loft		4		4		6	10
SUM	82	9			2	6	97
SUM BRA	91						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2, stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er målt til 1,9 m²
Bod på loft er målt til 3,9 m²
Bod i kjeller er målt til 5,0 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Kjøkken er flyttet til tidligere spisestue og blitt et soverom. Pikeværelse er blitt til soverom og har fått balkong.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Ane Kristine Granli Kallset	Kunde
06.2.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Sindre Nås	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	253		10	2861.3 m ²	Fra Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Waldemar Thranes gate 62 A

Hjemmelshaver

Kallset Ane Kristine Granli, Nås Sindre

Kommentar

Felleskostnader er per i dag kr 6312,29 per måned.

Boligselskap

Sameiet Wdm.Thranes
Gate 60-62

Felles formue

Kr. 12 532 31.12.2025

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
As

Felles gjeld:

Kr. 299 811 06.02.2026

Organisasjonsnr

975459012

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende rett ved Aleksander Kiellands plass og St.Hans haugen. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2255 Vedtatt: 28.07.1977, Formål: Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 2 861,3 m². Tomten er opparbeidet med felles bakgård . Asfalterte og steinlagte interne veier og oppholdsarealer. Eiendommen har et høyt bygg mot nordvest

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett eller styregodkjennelse av ny kjøper.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet
Fellesvaskeri og tørkeloft

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3019029			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.02.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Bjølser Rørservice hadde totalentreprise inkludert elektriske arbeider	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	19.02.2026	Lagt inn egenerklæring

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. 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 TG1U:** 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktnnhold 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 slitasjegrade:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PO4510>

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

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

Deres ref.: 01260016 . Vår ref.: 5404-1-10 Dato: 06.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Wdm.Thranes Gate 60-62
Organisasjonsnr: 975459012
Seksjonseier: Nås, Sindre
Medeier: Kallset, Ane Kristine Granli
Leilighetsnummer: 10
Adresse: Wdm Thranes Gate 62 A, 0173 OSLO
Seksjonsnummer: 10
Gnr. 219
Bnr. 253

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 3019029.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

I henhold til sameiets bestemmelser må kjøper innbetale innflyttingsgebyr på kr. 1.000,- + kr. 94,- i fakturaomkostninger. Faktura sendes kjøper. Selskapet har egen hjemmeside: www.wtg6062.no E-post til styret: styret@wtg6062.no Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret. Kapping av rør i anlegget: Det skal ikke benyttes soil-cutter på de "rehabiliterte" rørene. Kapping av rør må foregå med baufil, bajonett-sag eller tilsvarende. Rørene behandles som et nytt plastrør. Spissende på "rehabiliterte" rør forsegles med Sikaflex 11FC (eller tilsvarende). Kontakt styret for info om eventuelle pågående vedlikeholdsprosjekt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	90537084404
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	23 911 229,00
Innfrielsesdato:	30.09.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 312,29,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
6 312,29

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	178,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 766,-
Annen formue:	12 532,-
Gjeld:	300 266,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	90537084404
Restsaldo:	299 810,78
Kapitalkostnader:	2 100,59
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 299 810,79,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Myrás, e-post: styret@wtg6062.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5404

SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 12:00 og lukker 28. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5404>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekt pkt 5.1
7. Ny vedtekt, pkt 5.2
8. Ny vedtekt, pkt 6.2
9. Endring av vedtekt, pkt 7.2
10. Endring av vedtekt, pkt 10.2
11. Endring av ordensregler
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tom Myrås er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tom Myrås og Robin Rismyhr er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 5404 Revisjonsberetning.pdf
 - 2. 5404 Årsregnskap 2024.pdf
 - 3. styrets arbeid.pdf
-

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-

Sak 6

Endring av vedtekt pkt 5.1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer i Sameiets vedtekt 5.1.

Dagens bestemmelse sier:

5.1 Den enkelte sameier har ansvaret for det innvendige vedlikeholdet av den enkeltes seksjon. Dette gjelder bygningsmessige konstruksjoner så som skillevegger, vinduer, dører, entredører, baderoms- og kjøkkeninnredninger, radiatorer og lignende Videre det elektriske anlegget og lignende.

Styret foreslår å endre bestemmelsen til:

5.1 Den enkelte sameier har ansvaret for det innvendige vedlikeholdet av den enkeltes seksjon.

Dette gjelder

- Bygningsmessige konstruksjoner så som skillevegger, vinduer, dører, entredører, baderoms- og kjøkkeninnredninger og lignende
- Radiatorer m/tilkoblinger
- Seksjonens elektriske anlegg fra strømmåleren, men ikke kabel mellom hovedsikringer og til seksjonens sikringsskap.
- Signalanlegg for TV-/Internett fra seksjonens tilknytningspunkt i fellesareal

- Callinganlegg montert inne i seksjonen.

Ved renovering av bad skal sameier bekoste etablering av godkjent membranløsning i rommet, samt kostnader til utskiftning av sluk eller tilkobling til rørfornyingsløsningen i soillrøret som kreves for korrekt montering av membran.

Ved utskiftning av radiator skal sameier besørge montering av stengeventiler på tilkobling til fellesrør.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget for hovedsakelig å presisere gjeldende praksis.

Den største endringen er at vi ønsker å pålegge eiere som pusser opp bad å etablere membran. Membran er et forseglingslag som skal lede vann til sluket i tilfelle vannlekkasjer. Dette er i dag påkrevd for å oppfylle TEK-standarder for våtrom eller om man ønsker å dusje direkte på gulv/flis, uten dusjkabinett.

Vi hatt flere lekkasjer ned til underliggende seksjon grunnet tette sluk og lekkasjer, noe som har forårsaket store ulemper og kostnader. Følgeskadene ville blitt betydelig redusert om man på disse badene hadde hatt membran. Det pålegger ingen å handle i dag, men sikrer at når renovering gjøres så blir arbeidet gjort i henhold til dagens standarder. Tiltaket kan også benyttes til å forhandle om lavere forsikringspremie i fremtiden når de fleste bad har dette.

Videre presiserer vi at kostnad for å bytte sluk pålegges eier direkte.

I dag er det teknisk sett sameiet som skal betale denne regningen, styret vil i sin tur viderefakturere dette til eier. Vi foreslår at eier tar regningen i første omgang for enkelhets skyld.

I tillegg ønsker vi å pålegge eiere at man monterer stengeventil på rørtilkobling til varmesystemet om man skifter radiator. Dette er en liten kobling som tillater en å stenge av vannstrømmen fra/til hovedrørene og man vil kunne utføre vedlikehold uten å måtte tømme anlegget. Eller om anlegget må tømmes kan man stenge av slik at man ikke får sin radiator tømt for vann.

Forslag til vedtak

Ny tekst til vedtekt 5.1 vedtas

Sak 7

Ny vedtekt, pkt 5.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å tilføre en ny bestemmelse som pkt 5.2

Opprinnelig pkt 5.2 og på følgende bestemmelser under pkt 5 forblir uendret, men forskyves en plass.

Opprinnelig pkt 5.2 blir 5.3, osv.

Nytt punkt 5.2 foreslås som :

5.2 Alle arbeider som kan generere ulemper for sameiet eller naboer, eller som innebærer inngrep i konstruksjoner/fellesanlegg skal varsles til Styret.

Varsel til styret skal sendes enten via Vibbo eller e-post.

Varsel skal inneholde en enkel forklaring på arbeidet som skal gjøres, hvilke tidsrom og datoer arbeidet skal utføres, samt kontaklinformasjon til eier og håndverkere.

Alle naboer som berøres av arbeidene skal varsles via oppslagstavlen, med rimelig frist, om arbeider som kan påvirke dem.

Arbeid som ikke er tilstrekkelig varslet og som påfører en vesentlig ulempe for Sameiet eller øvrige sameiere kan beordres stanset av Styret.

Styrets innstilling

Det har vært flere tilfeller hvor det utføres arbeid uten at det er varslet eller informert om. I flere tilfeller har rørleggere stengt av vann til oppganger eller varmeanlegget til flere oppganger uten forvarsel.

Det er ikke akseptabelt og påfører styret en vesentlig belastning når klagene strømmer inn. Videre vil en rørlegger som tømmer varmeanlegget til hele/halve bygget for vann forårsake flere dager med oppfølgingsarbeid og mulige følgeskader.

Forslag til vedtak

Foreslått bestemmelse tas inn som punkt 5.2 i vedtektene og øvrige bestemmelser forskyves en plass i nummereringen

Sak 8

Ny vedtekt, pkt 6.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår en ny bestemmelse som fastslår sameiets rett til å fakturere kostnadene for hensatte gjenstander til ansvarlig seksjonseier. Styret kan ikke fakturere leietakere direkte.

Nytt bestemmelse foreslås som:

6.2 Styret kan fakturere sameiere for påløpte kostnader i forbindelse med brudd på vedtekter eller husordensregler.

Dette kan for eksempel være kostnader knyttet til fjerning av hensatte gjenstander eller skadeverk og medgått tid til håndtering av slike tilfeller.

Styrets innstilling

Det har i mange år blitt hensatt gjenstander i fellesarealene i sameiet. Styret ønsker nå å stramme ytterligere inn på dette. For å gi styret handlingsrom ønsker vi å fastslå styrets rett til å fakturere for kostnader forbundet med slike tilfeller. Forhåpentligvis vil dette ha en preventiv effekt på slik praksis.

Forslag til vedtak

Foreslått bestemmelse tas inn som punkt 6.2 i vedtektene

Sak 9

Endring av vedtekt, pkt 7.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens punkt 7.2 sier:

Fremleie av seksjon kan bare skje med styrets samtykke som må innhentes på forhånd. Kan kun nektes dersom spesielle grunner tilsier det.

Styret foreslår å endre bestemmelsen til:

Fremleie av seksjon skal varsles til Styret via Vibbo eller E-post. Styret kan nekte fremleie eller videre fremleie om seksjonen gjentatte ganger forårsaker vesentlig ulempe for andre sameiere.

Seksjonseier er ansvarlig ovenfor Sameiet både hva gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

Ved fremleie plikter eier å akseptere digital kommunikasjon som kommunikasjonsform og at alle meddelelser betraktes som riktig avgitt når de er sendt til seksjonseiers registrerte e-postadresse, personlige innboks på Vibbo eller publisert som nyhetsoppslag på Vibbo.

Sameiere som fremleier seksjonen sin plikter å holde kontaklinformasjonen på Vibbo oppdatert til enhver tid.

Styrets innstilling

Styret har kun hatt en begrenset rett til å nekte fremleieforhold og dagens bestemmelse harmoniserer dårlig med dette.

Ny tekst i 1. ledd vil pålegge å varsle om at leiligheten fremleies, samt presisere dagens handlingsrom Styret innehar. Styret presiserer at det kun er ordlyden som justeres, bestemmelsen vil fortsatt praktiseres som tidligere og med krav om saklig grunnlag for et slikt tiltak.

2. Ledd i bestemmelsen er overført fra ordensreglenes punkt 2., oppdatert for dagens digitale kommunikasjonsløsninger. Ordensreglenes punkt 2 foreslås derfor samtidig fjernet og øvrige punkters nummerering justert.

Forslag til vedtak

Ny tekst i vedtekt 7.2 vedtas og erstatter pkt 2 i ordensreglene, nummerering justeres.

Sak 10

Endring av vedtekt, pkt 10.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens tekst lyder:

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Det foreslås å endre teksten til:

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmer.

Styrets innstilling

Styret mener "møtebok" er en utdatert betegnelse og foreslår å tilpasse teksten til de digitale verktøyene vi i dag benytter.

Forslag til vedtak

Ny tekst i vedtekt 10.2 vedtas

Sak 11

Endring av ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår oppdaterte ordensregler.

Det er ingen større endringer utover at tidligere punkt 2 er fjernet til fordel av å flytte tekst til vedtektene, samt mindre presiseringer/konkretiseringer av reglene.

Forslag til nye ordensregler ligger som vedlegg i denne saken.

Forslag til vedtak

Under forutsetning om at sak 10 om endring av vedtektenes punkt 7.2 vedtas, erstatter de foreslåtte ordensreglene dagens regler

Vedlegg

4. Husordensregler_ny.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges særskilt for 1 år av gangen.

Eva Sars verv som styremedlem er på valg i år.

Begge stiller til gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Myrås

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva Sars
-

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 11:35:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y1340-4M7KU-S8K7X-NGKEP-QGEV3-7COVE

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

11 av 25

SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62
ORG.NR. 975 459 012, KUNDENR. 5404

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 873 216	5 156 010	5 834 000	5 893 000
Andre inntekter	3	11 283	189 719	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 884 499	5 345 729	5 834 000	5 893 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 048	-14 015	-17 750	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-99 400	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-11 246	-12 675	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-146 099	-138 938	-147 000	-154 000
Konsulenthonorar	7	-19 340	-2 750	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-689 167	-4 954 317	-677 000	-605 000
Forsikringer		-425 410	-389 546	-429 000	-515 000
Kommunale avgifter	9	-604 902	-494 257	-595 500	-688 850
Energi/fyring		-306 094	-329 723	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-373 165	-408 745	-429 000	-446 000
Andre driftskostnader	10	-245 473	-224 451	-227 000	-254 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 966 944	-7 068 817	-3 022 250	-3 181 850
DRIFTSRESULTAT		2 917 555	-1 723 088	2 811 750	2 711 150
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 952	17 283	0	0
Finanskostnader	12	-1 756 627	-1 505 068	-1 771 000	-1 719 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 741 675	-1 487 785	-1 771 000	-1 719 000
ÅRSRESULTAT		1 175 880	-3 210 873	1 040 750	992 150
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 210 873		
Reduksjon udekket tap		1 175 880	0		

SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62
ORG.NR. 975 459 012, KUNDENR. 5404

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 672	17 845
Forskuddsbetalte kostnader		104 419	101 772
Driftskonto OBOS-banken		513 628	512 346
Skattetrekkskonto OBOS-banken		33 587	0
Sparekonto OBOS-banken		263 310	254 125
SUM OMLØPSMIDLER		928 616	886 088
SUM EIENDELER		928 616	886 088
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-23 954 217	-25 130 097
SUM EGENKAPITAL		-23 954 217	-25 130 097
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	24 659 676	25 854 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 659 676	25 854 400
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 007	35 949
Leverandørgjeld		80 505	57 977
Skyldige offentlige avgifter	15	51 212	2 030
Påløpte renter		9 433	9 563
Annen kortsiktig gjeld		0	56 266
SUM KORTSIKTIG GJELD		223 157	161 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		928 616	886 088
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Sameiet Wdm.Thranes Gate 60-62

Tom Myrás

Eva Synnøve Sars

Tonje Kristiansen Sandnes

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 873 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 873 216

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innflyttingsgebyr	3 000
Nøkler	8 283
SUM ANDRE INNTEKTER	11 283

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Lønn dugnadsarbeid	-3000
Arbeidsgiveravgift	-18 048
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 048

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret og lønn kr. 3000,-

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 246.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 465
P & T INV.as	-16 875
SUM KONSULENTHONORAR	-19 340

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-108 630
Drift/vedlikehold VVS	-7 690
Drift/vedlikehold elektro	-7 829
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-395 285
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-149 585
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-5 149
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-689 167

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-321 494
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-283 135
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-604 902

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-11 079
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 119
Annet driftsmateriale	-19 271
Vaktmestertjenester	-78 433
Renhold ved firmaer	-110 557
Andre fremmede tjenester	-1 371
Andre kontorkostnader	-4 018
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-500
Bank- og kortgebyr	-3 227
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-245 473

NOTE: 11**FINANSINNTÆKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 722
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 185
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 045
SUM FINANSINNTÆKTER	14 952

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 756 627
SUM FINANSKOSTNADER	-1 756 627

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,00 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-26 570 257
Nedbetalt tidligere	715 857
Nedbetalt i år	1 194 724
	-24 659 676
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-24 659 676

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-33 587
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-51 212

Styrets arbeid

Økonomi:

Sameiets økonomi er for tiden god og styret ser ingen behov for å øke felleskostnader utover 1-2% årlig økning for å holde følge med prisstigningene. Vi velger da å benytte deler av beløpet til ekstraordinære nedbetalinger for å dekke opp eventuelle avvik.

De ekstra nedbetalingene på lånet hjelper oss kutte rentekostnadene. I løpet av 2024 har vi redusert de relative rentekostnadene med 5000 kr per måned. Vi har valgt å beholde terminbeløpene like slik at innsparte rentekostnader benyttes til ytterligere nedbetaling av lånet.

Rentene har holdt seg høye gjennom 2024 og det er usikkerhet til når disse skal senkes og med hvor mye. Styret ønsker å videreføre de ekstra nedbetalingene inntil videre, da det vil spare oss for vesentlige kostnader fremover.

Gebyrer for vann og renovasjon fortsetter å stige. Vi har inntil videre dekket inn de økte kostnadene med overskuddet vi har lagt opp til i budsjettet. Vi oppfordrer eiere til å gjøre små tiltak for å kutte i vannforbruket sitt. Det tiltaket som gir størst effekt er å bytte til sparedusjhoder og vi oppfordrer til at alle gjør dette. Dette vil også gi utslag på kostnadene til oppvarming av vannet.

Strømprisene holder seg fortsatt høye, men bergvarmeanlegget som Sameiet installerte skåner oss for kostnadene vi kunne ha fått uten dette. Vi oppfordrer igjen eiere til å bytte til konvektorovner når man skal skifte ut sin radiator.

Vedlikeholdsplanen

Etter flere år med store vedlikeholdsprosjekter har vi endelig hatt tid til å fokusere på de mindre prosjektene som skal løfte uttrykket til gården.

De fleste har sikkert fått med seg at det monteres et nytt gjerde på fremsiden. Styret har benyttet noe av midlene avsatt til oppgradering av bakgården for å gjennomføre da vi vurderte at behovet her var større.

Det vil også etableres en hekk langs med gjerdet og vi ønsker å installere noe belysning for å gjøre fremsiden triveligere.

For 2025 vil vi fokusere på mindre og praktiske prosjekter. Bakgårdsbelysning står høyt på listen over ting vi ønsker å få utbedret.

Alle tiltak gjennomføres med tilgjengelig oppspart egenkapital.

Vedlikeholdsplan 2025 +5				
Waldemar Thranes gate 60-62 SE				
Prioritet	Aktivitet	År	Kostnad	Finansiering
Medium	Oppgradering av bakgård	2025	600,000	Egenkapital
Medium	Installering av varmekabler på tak	2025	100,000	Egenkapital
Medium	Vedlikehold av adkomst fra offentlig vei	2025	100,000	Egenkapital
Lav	Felles brannvarslingsanleggg	2029	1,100,000	Låneopptak
	Total		1,900,000	
	Historisk arbeid	År		
	Nye inngangsdører i B, C, E og F	2015	190,525	Fullført 2015
	B60 kjeller og lofts branndører alle oppganger	2015	429,100	Fullført 2015
	V.V. sirkulasjons rør fra begge fyrrommene	2015	61,250	Fullført 2015
	Skifte soil- og vannrør kjøkken	2016	2,936,500	Fullført 2016
	Nye B30 profilerte leilighetsdører	2016	2,550,565	Fullført 2016
	Oppussing av oppganger og bytte av lysarmatur	2018	650,000	Fullført 2018
	Rørfornøyning avløpsrør, Bad	2019	3,500,000	Fullført 2019
	Bergvarme/fyrromsprosjekt	2019	5,800,000	Fullført 2019
	Oppgradert kabelanlegg TV/Internett	2021	0	Fullført 2021
	Nytt callinganlegg og nøkkelløsning	2021	950,000	Fullført 2021
	Renovering fasade bakgård inkl. maling vinduer	2022	2,523,356	Fullført 2023
	Renovering/ombygging til bruksbalkonger	2022	5,667,422	Fullført 2023
	Skifte Tak	2022	6,592,952	Fullført 2023
	Ny gjerdelsning på forplen	2024	600,000	Fullføres 2025

Trappevask

Rene Trapper står for trappevasken og vi er fortsatt meget godt fornøyd med det arbeidet de gjør.

Vaktmester

Styret inngikk i 2020 vaktmesteravtale med Karlsen Vaktmestertjenester AS og så langt er vi fornøyd med deres innsats.

Utearealene

Avtalen med Gartnerinnen v/Inger Anette Elgetun er ikke fornyet da hun har valgt å pensjonere seg. Styret vurderer ulike alternativer for fremtiden.

Fellesarealene

Styret opprettholder en ambisjon om god orden i alle fellesområdene, men vi ser at det stadig hensettes gjenstander som ikke hentes av renholdsbilene. Styret vil fremover følge opp alle hensatte ting i fellesarealene og fakturere seksjonen dette kommer fra.

Styret ønsker ikke å måtte ty til dette så vær så snill å påse at beboere i din seksjon ikke forsøpler på eiendommen.

Vi observerer at det er fortsatt mangelfull kildesortering av husholdningsavfallet.

Styret ber alle gjøre seg kjent med dette på renovasjonsetatens hjemmeside.

Vårt nærmiljø

En stor andel av sameiets 76 seksjoner blir benyttet til utleieformål. Inn- og utflytninger medfører stor slitasje på oppgangsvegger o.l. men som hovedregel kan vi i dag si at leietakerne ikke representerer noen form for ulempe for gården. Vi ber om at alle fortsatt velger sine leieboere med omhu og tydelig informerer om Husordensreglene. Styret vil minne spesielt om at man må være tydeligere på at gården er veldig lytt. Det kommer til stadighet klager på høyt volum i seneste timene på døgnet. Styret vil følge opp alle avvik og klager for å forsikre at vi beholder et godt bomiljø i sameiet. Styret presiserer at oppfølging av leieboere er seksjonseiers ansvar.

Henvendelser til styret

Styret ønsker at eiere benytter VIBBO eller e-post styret@wtg6062.no til kontakt.

Beboere kan gjerne benytte facebook-siden vår.

Styret besvarer normalt henvendelser innen 48 timer:

Vi minner om at ved salg er det forretningsfører som skal kontaktes, for øvrig vises det

til informasjon publisert i forbindelse med årsmøtet. For beboere har vi opprettet en facebook-gruppe for gårdens beboere for "kortreist" informasjon og beskjeder.

Vi oppfordrer også alle til å oppsøke informasjon under "temaer" på vibbo. Styret forsøker å kontinuerlig oppdatere med relevant informasjon.

Styremøter

Styret har i perioden hatt 10 styremøter.

HUSORDENSREGLER FOR WALDEMAR THRANESGATE 60-62 S/E

Endret etter vedtak i Årsmøtet xx.xx.xxxx

1. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn til forståelse overfor hverandre. Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

2. Bruk av leiligheten

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller gården for øvrig, samt ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Bruk av musikkinstrumenter/-anlegg er ikke tillatt i tiden kl 2300-kl 0800, samt holdes til et normalt lydnivå ellers.

Styret skal kontaktes skriftlig dersom beboere føler seg sjenert av andre beboere eller leietakere. I den skriftlige henvendelsen til styret skal navn/leilighetsnummer oppgis på den/de som forårsaker ulempen.

Ved selskapelighet utover kl 2300 skal det utvises stor hensyntagen til andre beboere. Styret vil presisere at nabovarsel ikke aksepteres som legitimering for brudd på husordensreglene.

Den enkelte beboer plikter å påklage bråk der og da, eventuelt melde husbråk til politiet.

Styret vil ved skriftlig klage foreta reaksjoner overfor seksjonen som har forvoldt ulempen.

3. Kjellere og loft

Fellesrom i kjeller og loft skal ikke brukes til lagring av private effekter.

Lys i fellesareal skal slukkes og dører lukkes/låses når man forlater rommet.

Skulle man ha behov for å hensette eiendeler i fellesarealene skal dette avklares med styret.

Sameiet påtar seg ingen ansvar for eiendeler som henses i fellesarealene.

Røyking og bruk av åpen flamme er forbudt i kjeller og på loft.

4. Vaskeriet

Vaskeriet benyttes etter egen instruks. Rullen benyttes innenfor det tidsintervall vedkommende har satt opp.

5. Trappeoppgangene

Ytterdører og utgangsdører skal holdes låst til enhver tid.

Beboere og beboeres gjester skal opptre hensynsfullt ved ferdsel i oppgangene.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den seksjonseier som forvolder skaden.

Trappeoppgangene skal til enhver tid holdes fri for personlige eiendeler. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt postkassene.

Sameiet besørger renhold av trappeoppganger og ytre fellesrom.

6. Gårdsplassen

Private eiendeler skal ikke plasseres i gården eller forhaven.

Sykler skal parkeres i eller ved sykkelstativet, alternativt i kjellerareal etter gjeldende instruks.

Lufting av hunder på eiendommen er ikke tillatt. Eventuelle etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart.

7. Tørking av tøybanking av tepper

Tørking av tøy kan skje i vaskeriet, på tørkeloftet eller i gården. Ved bruk av tørkeloftet skal tøyet sentrifugeres eller vris godt, slik at drypp ikke ødelegger gulvet. Tørking av tøy i gården er tillatt i tiden kl 0700-2100 mandag-fredag og kl 0700-1500 lørdag. Det er ikke tillatt å ha tøy til tørk i gården på søn- og helligdager.

Banking av tepper i gården kan foretas innenfor samme tider som ovenfor, men ikke samtidig med at tøy henger til tørk.

8. Søppel

Søppelkasser er plassert i gården.

Avfall skal pakkes forsvarlig inn og i henhold til gjeldende bestemmelser fra Oslo kommune.

Det er kun det som defineres som husholdningsavfall som skal kastes i beholderne.

For annet avfall benyttes returpunkter fra Oslo kommune.

Store gjenstander (f.eks. pappesker) skal brytes opp slik at de ikke tar unødige volum.

Avfall skal under ingen omstendighet plasseres utenfor beholderne.

9. Utvendige forandringer

Utvendige forandringer, som for eksempel montering av markiser, er ikke tillatt.

Montering av elektronisk dørlås på seksjonsdøren må søkes styret.

Vi tillater p.t. kun en produsent og utseende.

10. Balkonger

Balkongene må holdes fri for snø og is. Montering av blomsterkasser på balkongene og utenfor vinduer skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å blokkere for at skilleveggen kan åpnes.

Det er kun tillatt å åpne skilleveggen eller å bevege seg over til naboens del i nødstilfeller, om ikke avtale foreligger med nabo. Det er ikke tillatt å benytte engangs-/kullgrill på balkongen.

Det skal utvises særlig hensyn til støy og sjenerende atferd ved bruk av balkongen.

11. Skilting

Det er forbudt å merke callingtavlene og postkassene med uautoriserte lapper.

Slik merking vil bli fjernet umiddelbart.

Navneskilt til callingtavlene oppdateres periodisk og navn på eier vil benyttes.

Navneskilt til postkassen kan bestilles enkelt og kostnadsfritt via postens flyttemelding.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.04.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.25

Selskapsnummer: 5404 Selskapsnavn: SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tom Myrås er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tom Myrås og Robin Rismyhr er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekt pkt 5.1

Ny tekst til vedtekt 5.1 vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Ny vedtekt, pkt 5.2

Foreslått bestemmelse tas inn som punkt 5.2 i vedtektene og øvrige bestemmelser forskyves en plass i nummereringen

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Ny vedtekt, pkt 6.2

Foreslått bestemmelse tas inn som punkt 6.2 i vedtektene

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtekt, pkt 7.2

Ny tekst i vedtekt 7.2 vedtas og erstatter pkt 2 i ordensreglene, nummerering justeres.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av vedtekt, pkt 10.2

Ny tekst i vedtekt 10.2 vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Endring av ordensregler

Under forutsetning om at sak 10 om endring av vedtektenes punkt 7.2 vedtas, erstatter de foreslåtte ordensreglene dagens regler

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tom Myrås

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Eva Sars



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62

Organisasjonsnummer: 975459012

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. april kl. 12:00 til 28. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tom Myrås er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tom Myrås og Robin Rismyhr er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring av vedtekt pkt 5.1

Styret foreslår endringer i Sameiets vedtekt 5.1.

Dagens bestemmelse sier:

5.1 Den enkelte sameier har ansvaret for det innvendige vedlikeholdet av den enkeltes seksjon. Dette gjelder bygningsmessige konstruksjoner så som skillevegger, vinduer, dører, entredører, baderoms- og kjøkkeninnredninger, radiatorer og lignende Videre det elektriske anlegget og lignende.

Styret foreslår å endre bestemmelsen til:

5.1 Den enkelte sameier har ansvaret for det innvendige vedlikeholdet av den enkeltes seksjon.

Dette gjelder

- Bygningsmessige konstruksjoner så som skillevegger, vinduer, dører, entredører, baderoms- og kjøkkeninnredninger og lignende
- Radiatorer m/tilkoblinger
- Seksjonens elektriske anlegg fra strømmåleren, men ikke kabel mellom hovedsikringer og til seksjonens sikringsskap.
- Signalanlegg for TV-/Internett fra seksjonens tilknytningspunkt i fellesareal
- Callinganlegg montert inne i seksjonen.

Ved renovering av bad skal sameier bekoste etablering av godkjent membranløsning i rommet, samt kostnader til utskiftning av sluk eller tilkobling til rørfornyingsløsningen i soilrøret som kreves for korrekt montering av membran.

Ved utskiftning av radiator skal sameier besørge montering av stengeventiler på tilkobling til fellesrør.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget for hovedsakelig å presisere gjeldende praksis.

Den største endringen er at vi ønsker å pålegge eiere som pusser opp bad å etablere membran. Membran er et forseglingslag som skal lede vann til sluket i tilfelle vannlekkasjer. Dette er i dag påkrevd for å oppfylle TEK-standarder for våtrom eller om man ønsker å dusje direkte på gulv/flis, uten dusjkabinett.

Vi hatt flere lekkasjer ned til underliggende seksjon grunnet tette sluk og lekkasjer, noe som har forårsaket store ulemper og kostnader. Følgeskadene ville blitt betydelig redusert om man på disse badene hadde hatt membran. Det pålegger ingen å handle i dag, men sikrer at når renovering gjøres så blir arbeidet gjort i henhold til dagens standarder. Tiltaket kan også benyttes til å forhandle om lavere forsikringspremie i fremtiden når de fleste bad har dette.

Videre presiserer vi at kostnad for å bytte sluk pålegges eier direkte.

I dag er det teknisk sett sameiet som skal betale denne regningen, styret vil i sin tur viderefakturere dette til eier. Vi foreslår at eier tar regningen i første omgang for enkelhets skyld.

I tillegg ønsker vi å pålegge eiere at man monterer stengeventil på rørtilkobling til varmesystemet om man skifter radiator. Dette er en liten kobling som tillater en å stenge av vannstrømmen fra/til hovedrørene og man vil kunne utføre vedlikehold uten å måtte tømme anlegget. Eller om anlegget må tømmes kan man stenge av slik at man ikke får sin radiator tømt for vann.

Forslag til vedtak:

Ny tekst til vedtekt 5.1 vedtas



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Ny vedtekt, pkt 5.2

Styret foreslår å tilføre en ny bestemmelse som pkt 5.2

Opprinnelig pkt 5.2 og på følgende bestemmelser under pkt 5 forblir uendret, men forskyves en plass.

Opprinnelig pkt 5.2 blir 5.3, osv.

Nytt punkt 5.2 foreslås som :

5.2 Alle arbeider som kan generere ulemper for sameiet eller naboer, eller som innebærer inngrep i konstruksjoner/fellesanlegg skal varsles til Styret.

Varsel til styret skal sendes enten via Vibbo eller e-post.

Varsel skal inneholde en enkel forklaring på arbeidet som skal gjøres, hvilke tidsrom og datoer arbeidet skal utføres, samt kontaktinformasjon til eier og håndverkere.

Alle naboer som berøres av arbeidene skal varsles via oppslagstavlen, med rimelig frist, om arbeider som kan påvirke dem.

Arbeid som ikke er tilstrekkelig varslet og som påfører en vesentlig ulempe for Sameiet eller øvrige sameiere kan beordres stanset av Styret.

Styrets innstilling

Det har vært flere tilfeller hvor det utføres arbeid uten at det er varslet eller informert om. I flere tilfeller har rørleggere stengt av vann til oppganger eller varmeanlegget til flere oppganger uten forvarsel.

Det er ikke akseptabelt og påfører styret en vesentlig belastning når klagen strømmer inn. Videre vil en rørlegger som tømmer varmeanlegget til hele/halve bygget for vann forårsake flere dager med oppfølgingsarbeid og mulige følgeskader.



Forslag til vedtak:

Foreslått bestemmelse tas inn som punkt 5.2 i vedtektene og øvrige bestemmelser forskyves en plass i nummereringen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Ny vedtekt, pkt 6.2

Styret foreslår en ny bestemmelse som fastslår sameiets rett til å fakturere kostnadene for hensatte gjenstander til ansvarlig seksjonseier. Styret kan ikke fakturere leietakere direkte.

Nytt bestemmelse foreslås som:

6.2 Styret kan fakturere sameiere for påløpte kostnader i forbindelse med brudd på vedtekter eller husordensregler.

Dette kan for eksempel være kostnader knyttet til fjerning av hensatte gjenstander eller skadeverk og medgått tid til håndtering av slike tilfeller.

Styrets innstilling

Det har i mange år blitt hensatt gjenstander i fellesarealene i sameiet. Styret ønsker nå å stramme ytterligere inn på dette. For å gi styret handlingsrom ønsker vi å fastslå styrets rett til å fakturere for kostnader forbundet med slike tilfeller. Forhåpentligvis vil dette ha en preventiv effekt på slik praksis.

Forslag til vedtak:

Foreslått bestemmelse tas inn som punkt 6.2 i vedtektene

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Endring av vedtekt, pkt 7.2

Dagens punkt 7.2 sier:

Fremleie av seksjon kan bare skje med styrets samtykke som må innhentes på forhånd. Kan kun nektes dersom spesielle grunner tilsier det.

Styret foreslår å endre bestemmelsen til:

Fremleie av seksjon skal varsles til Styret via Vibbo eller E-post. Styret kan nekte fremleie eller videre fremleie om seksjonen gjentatte ganger forårsaker vesentlig ulempe for andre sameiere.

Seksjonseier er ansvarlig ovenfor Sameiet både hva gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

Ved fremleie plikter eier å akseptere digital kommunikasjon som kommunikasjonsform og at alle meddelelser betraktes som riktig avgitt når de er sendt til seksjonseiers registrerte e-postadresse, personlige innboks på Vibbo eller publisert som nyhetsoppslag på Vibbo.

Sameiere som fremleier seksjonen sin plikter å holde kontakinformasjonen på Vibbo oppdatert til enhver tid.

Styrets innstilling

Styret har kun hatt en begrenset rett til å nekte fremleieforhold og dagens bestemmelse harmoniserer dårlig med dette.

Ny tekst i 1. ledd vil pålegge å varsle om at leiligheten fremleies, samt presisere dagens handlingsrom Styret innehar. Styret presiserer at det kun er ordlyden som justeres, bestemmelsen vil fortsatt praktiseres som tidligere og med krav om saklig grunnlag for et slikt tiltak.

2. Ledd i bestemmelsen er overført fra ordensreglenes punkt 2., oppdatert for dagens digitale kommunikasjonsløsninger. Ordensreglenes punkt 2 foreslås derfor samtidig fjernet og øvrige punkters nummerering justert.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Endring av vedtekt, pkt 10.2

Dagens tekst lyder:

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Det foreslås å endre teksten til:

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmer.

Styrets innstilling

Styret mener "møtebok" er en utdatert betegnelse og foreslår å tilpasse teksten til de digitale verktøyene vi i dag benytter.

Forslag til vedtak:

Ny tekst i vedtekt 10.2 vedtas

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Endring av ordensregler

Styret foreslår oppdaterte ordensregler.

Det er ingen større endringer utover at tidligere punkt 2 er fjernet til fordel av å flytte tekst til vedtektene, samt mindre presiseringer/konkretiseringer av reglene.

Forslag til nye ordensregler ligger som vedlegg i denne saken.

Forslag til vedtak:

Under forutsetning om at sak 10 om endring av vedtektenes punkt 7.2 vedtas, erstatter de foreslåtte ordensreglene dagens regler

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges særskilt for 1 år av gangen.

Eva Sars verv som styremedlem er på valg i år.

Begge stiller til gjenvalg

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom Myrås (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tom Myrås

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Eva Sars (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eva Sars

Protokollen er signert digitalt av Tom Myrås /s/ og Robin Rismyhr /s/

VEDTEKTER FOR SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 60 – 62

Sist endret på ordinært sameiermøte 28.04.2025

Underskrevne sameiere i Waldemar Thranesgt. 60 – 62 i Oslo er enige om at følgende vedtekter skal gjelde for sameiet:

1. – OM SAMEIET

1.1 Eiendommen Waldemar Thranesgate 60 – 62 i Oslo skal for fremtiden være et sameie.

1.2 For sameiet gjelder lov av 01.01.2018 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), og denne lov hører til sameierkontrakten.

2.1 Sameiet består av 76 seksjoner med tilhørende andel av fellesarealet tilsvarende seksjonenes sameierparter. Sameierne har enerett til å bruke sine respektive seksjoner som bolig.

2.2 Til hver seksjon hører en sameiepart tilsvarende seksjonens sameiebrøker. Sameiebrøkene teller er 165 – 133 – 119 – 111. Sameiebrøkene nevner er 9092.

3.1 Sameierne forplikter seg til å delta i eiendommens finansiering og drift, hver men en andel tilsvarende sin sameiebrøk.

Sameiet har panterett for inntil den enhver tids gjeldende verdi av én ganger folketrygdens grunnbeløp, «1G»- i hver sameiepart for mulig udekkede forpliktelser overfor sameiet med prioritet etter de pantelån som er tinglyst på den enkelte seksjon.

4.1 Sameiets fellesutgifter dekkes ved at det på hver sameier utlignes et fast månedlig beløp som betales forskuddsvis. Alle fellesutgifter fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameieparten.

4.2 Med fellesutgifter menes samtlige utgifter forbundet med driften av sameiet, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, olje og strøm til fellesanleggene, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende.

4.3 Det skal til enhver tid avsettes en viss del av de månedlige innbetalingene til et vedlikeholdsfond. Beløpet fastsettes i henhold til det vedtatte budsjettet.

4.4 Nyanskaffelser, utskiftninger og større utbedrings- og vedlikeholdsmkostninger som ikke dekkes av det ordinære driftsbudsjettet, skal finansieres av sameierne i henhold til de respektive sameiepartene. Sameiemøtet kan likevel bestemme at en bestemt omkostning fordeles på sameierne med like store andeler dersom det faller mest naturlig.

5.1 Den enkelte sameier har ansvaret for det innvendige vedlikeholdet av den enkeltes seksjon. Dette gjelder

- Bygningsmessige konstruksjoner så som skillevegger, vinduer, dører, entredører, baderoms- og kjøkkeninnredninger og lignende
- Radiatorer m/tilkoblinger
- Seksjonens elektriske anlegg fra strømmåleren, men ikke kabel mellom hovedsikringer og til seksjonens sikringsskap.
- Signalanlegg for TV-/Internet fra seksjonens tilknytningspunkt i fellesareal
- Callinganlegg montert inne i seksjonen.

Ved renovering av bad skal sameier bekoste etablering av godkjent membranløsning i rommet, samt kostnader til utskiftning av sluk eller tilkobling til rørfornyingsløsningen i soilrøret som kreves for korrekt montering av membran.

Ved utskiftning av radiator skal sameier besørge montering av stengeventiler på tilkobling til fellesrør.

5.2 Alle arbeider som kan generere ulemper for sameiet eller naboer, eller som innebærer inngrep i konstruksjoner/fellesanlegg skal varsles til Styret.

Varsel til styret skal sendes enten via Vibbo eller e-post.

Varsel skal inneholde en enkel forklaring på arbeidet som skal gjøres, hvilke tidsrom og datoer arbeidet skal utføres, samt kontaktinformasjon til eier og håndverkere.

Alle naboer som berøres av arbeidene skal varsles via oppslagstavlen, med rimelig frist, om arbeider som kan påvirke dem.

Arbeid som ikke er tilstrekkelig varslet og som påfører en vesentlig ulempe for Sameiet eller øvrige sameiere kan beordres stanset av Styret.

5.3 Sameiet svarer for følgende fellesanlegg innenfor den enkeltes seksjon: tilførsel for varmt og kalt vann, avløpsrør og tur/returrør for sentralvarmeanlegget.

5.3 Det innvendige vedlikeholdet må til enhver tid være i slik stand at eiendommen ikke påføres skade eller forringelse, eller at andre sameiere påføres ulemper eller skader av noen art.

5.4 Unnlater den enkelte sameier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet besørge vedlikeholdet utført for vedkommendes regning.

5.5 Den sameierne gir fullmakt skal gis adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn av installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til vedkommende sameier.

6.1 Det skal foreligge husordensregler samt regler for vedlikehold og fellesarealer og fellesrom. Slike regler gjelder inntil det blir vedtatt forandringer eller nye regler på sameiemøte.

6.2 Styret kan fakturere sameiere for påløpte kostnader i forbindelse med brudd på vedtekter eller husordensregler. Dette kan for eksempel være kostnader knyttet til fjerning av hensatte gjenstander eller skadeverk og medgått tid til håndtering av slike tilfeller.

7.1 En sameier kan fritt overdra sin part til ektefelle eller barn. Ved annen frivillig overdragelse av en sameiepart, skal styrets samtykke innhentes. Samtykket kan bare nektes på saklig grunnlag.

7.2 Fremleie av seksjon kan bare skje med styrets samtykke som må innhentes på forhånd. Kan kun nektes dersom spesielle grunner tilsier det.

8.1 Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder denne sameiekontrakt, er de øvrige sameiere berettiget til å krev vedkommende sameier utløst av sameiet. Vedkommende kan da med minst tre måneders skriftlig varesel pålegges å flytte og å selge sin sameiepart.

II – OM SAMEIETS FORVALTNING

9.1 Sameiet skal ha et styre som skal stå for den daglige ledelse av sameiet.

9.2 Styremedlemmer og varamedlemmer velges av det ordinære sameiemøte for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt.

9.3 Styret skal bestå av tre medlemmer med opptil 3 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.

9.4 Styrets medlemmer skal være sameiere eller deres ektefelle.

10.1 Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når minst to av medlemmene er tilstede. Varamedlemmene innkalles også til styremøtene.

10.2 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmer.

11.1 Styret skal stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter (sameiekontrakten) og vedtak fattet av sameiemøte. Styret representerer sameiet utad i alle saker. Styrets avgjørelser kan innbringes for sameiemøtet.

11.2 Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem.

12.1 Styret ansetter forretningsfører. Ansettelsen fornyes automatisk etter hvert sameiemøte, med mindre det foreligger oppsigelse fra en av partene. Oppsigelse skal legges frem for begge partene minst tre måneder før sameiemøte avholdes. Oppsigelse kan ikke skje midt i styreperioden med mindre det foreligger særlige grunner for det.

12.2 Sameiemøte fastsetter forretningsførers gasje.

13.1 Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige sameiere.

13.2 På sameiemøtet har hver sameier én stemme. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre sameiere. Fullmektig skal legges frem skriftlig og datert fullmakt.

13.3 Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall.

14.1 Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes sameiemøte. Det innkalles av styrets leder eller forretningsfører med minst fjorten dagers varsel på en måte som kan ettervises.

14.2 Innkallingen som skal være skriftlig, skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal følge dagsorden med bilag for styrets årsberetning, revidert regnskap, forslag til neste års budsjett samt eventuelle forslag som skal behandles på møtet.

14.3 Saker som én eller flere sameiere ønsker behandlet, skal være levert til styret minst tjueen dager før møtet skal avholdes. Slike saker skal føres opp på dagsorden og følge med som bilag til innkallingen.

14.4 Det ordinære sameiemøtet skal behandle:

- a. Styrets åremelding og regnskap.
- b. Godkjenning av regnskap.
- c. Styrets forslag til neste års budsjett.
- d. Ansvarsfrihet for styret.
- e. Valg av styremedlemmer, styrets leder samt to varamedlemmer.
- f. Valg av revisor og fastsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
- h. Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
- i. Saker til behandling som er ført opp på dagsorden med innkallingen.

14.5 Det kan ikke treffes vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

14.6 Saker som taes opp til avstemming, avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de

avgitte stemmer, med unntak av følgende saker som det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a. Nyanskaffelser samt utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- b. Fastsettelse av andre vedtekter og husordensregler og forandringer av disse.

14.7 Det kreves enstemmighet blant de avgitte stemmene ved forslag til forandringer av denne sameiekontrakt.

14.8 Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når minst åtte av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Det innkalles med samme varsel som for ordinært sameiemøte.

14.9 På ekstraordinært sameiemøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen. Sameiekontraktens punkter 14.5 og 14.7 gjelder for ordinært sameiemøte.

IV - ANDRE BESTEMMELSER

19.1 Kerasystemets bruksområde er forebygging og oppklaring av følgende

På sameiets eiendom:

- innbrudd
- hærverk
- straffbare handlinger
- forsøpling

Systemet skal ikke benyttes til andre formål.

19.2 Systemet skal kun lagre bildeopptak, ingen lydopptak, i en begrenset periode i inntil 7 dager. Systemet skal automatisk slette opptak som overskrider den begrensede perioden uten behov for manuell behandling.

Opptak av interesse kan likevel beholdes utover 7 dager i det omfang det er behov for å følge opp hendelser. Ved et slikt tilfelle skal dette behandles som egen sak på førstkommende styremøte. Opptak skal slettes umiddelbart når behovet ikke lenger er tilstede.

19.3 Kerasystemet og lagringsmedium skal sikres slik at uvedkommende ikke får tilgang verken fysisk eller digitalt. Styret skal til enhver tid ha kontroll på hvem som har tilgang til systemet. Styret er ansvarlige for å etterse at all bruk skjer innenfor det til enhver tids gjeldende lovverk for kameraovervåkning. Styret er ansvarlige for at kamera ikke gjør opptak av en seksjons private eiendom, som for eksempel leilighetsdør eller vindu.

19.4 Enhver person som har oppholdt seg på eiendommen har rett til innsyn i eventuelt lagret videomateriale av egen person. Henvendelser om dette må meldes inn til Styret skriftlig.

OSLO den 22. oktober 1984

HUSORDENSREGLER

FOR

WALDEMAR THRANESGATE 60-62 S/E

Endret etter vedtak i Årsmøtet 26.4.2001.

1. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn til forståelse overfor hverandre. Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

2. Overdragelse og utleie av leiligheter

Utleie av seksjon kan bare skje med styrets samtykke som må innhentes på forhånd. Utleie kan kun nektes dersom spesielle grunner tilsier det.

Utleier er ansvarlig overfor sameiet både hva gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

Alle meddelelser til seksjonseiere fra styret eller forretningsfører betraktes som riktig avgitt når de er lagt i leilighetens postkasse. De som leier ut sine leiligheter, må derfor gi sine leietakere beskjed om å bringe disse meddelelsene videre. Hvis meddelelser ønskes sendt til en annen adresse, må dette meddeles styrets skriftlig.

3. Bruk av leiligheten

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller gården for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Bruk av musikkinstrumenter/-anlegg er ikke tillatt i tiden kl 2300-kl 0800. Styret skal kontaktes skriftlig dersom beboere føler seg sjenert av andre beboere eller leietakere. I den skriftlige henvendelsen til styret skal navn/leilighetsnummer oppgis på den/de som forårsaker husbråket.

Ved selskapelighet utover kl 2300 skal det utvises stor hensyntagen til andre beboere. Styret vil presisere at nabovarsel ikke aksepteres som legitimering for brudd på husordensreglene.

Den enkelte beboer plikter å påklage bråk der og da, eventuelt melde husbråket til politiet. Styret ved etter mottatt skriftlige klage foreta reaksjoner overfor den/de som har forvoldt bråket.

4. Kjellere og loft

Fellesrom i kjeller skal ikke brukes til lagring av private effekter. Alle vinduer i kjeller skal holdes lukket. Lyset skal slukkes etter bruk.

Den enkelte bruker av loftene må sørge for rydding. Private effekter må ikke lagres utenom bodene. Takluker skal holder lukket i den kalde årstiden, og lyset på loftet skal slukkes etter bruk. Dørene til fellesrom skal holder låst.

Røyking og bruk av åpen flamme er forbudt i kjeller og på loft.

5. Vaskeriet

Vaskeriet benyttes etter egen instruks. Rullen benyttes innenfor det tidsintervall vedkommende har satt opp.

6. Trappeoppgangene

Ytterdører og utgangsdører skal holdes låst hele døgnet.

Beboere og beboeres gjester skal opptre hensynsfullt ved ferdsel i oppgangene.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den seksjonseier som forvolder skaden.

Private eiendeler kan ikke plasseres i trappeoppgangene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt postkassene og reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer.

Sameiet besørger renhold av trappeoppganger og ytre fellesrom.

7. Gårdsplassen

Uvedkommende gjenstander skal ikke plasseres i gården eller forhaven.

Sykler skal parkeres i eller ved sykkelstativet. Kun sykling med barnesykkel er tillatt i gården. Sykling i portrommet er forbudt.

Lufting av hunder i gården, forhaven eller porten er ikke tillatt. Hundeeier må fjerne etterlatenskaper etter sin hund.

8. Tørking av tøybanking av tepper

Tørking av tøy kan skje i vaskeriet, på tørkeloftet eller i gården. Ved bruk av tørkeloftet skal tøyet sentrifugeres eller vris godt, slik at drypp ikke ødelegger gulvet. Tørking av tøy i gården er tillatt i tiden kl 0700-2100 mandag-fredag og kl 0700-1500 lørdag. Det er ikke tillatt å ha tøy til tørk i gården på søn- og helligdager.

Banking av tepper i gården kan foretas innenfor samme tider som ovenfor, men ikke samtidig med at tøy henger til tørk.

9. Søppel

Søppelkasser er plassert i gården. Det forutsettes at alt avfall er forsvarlig pakket inn og at beboerne er ansvarlig for å holde orden. Gjenstander som er for store for kassene, må ikke plasseres utenfor/ved siden av kassene.

Alt annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt.

10. Utvendige forandringer

Utvendige forandringer, som for eksempel montering av markiser, er ikke tillatt.

11. Brannbalkonger

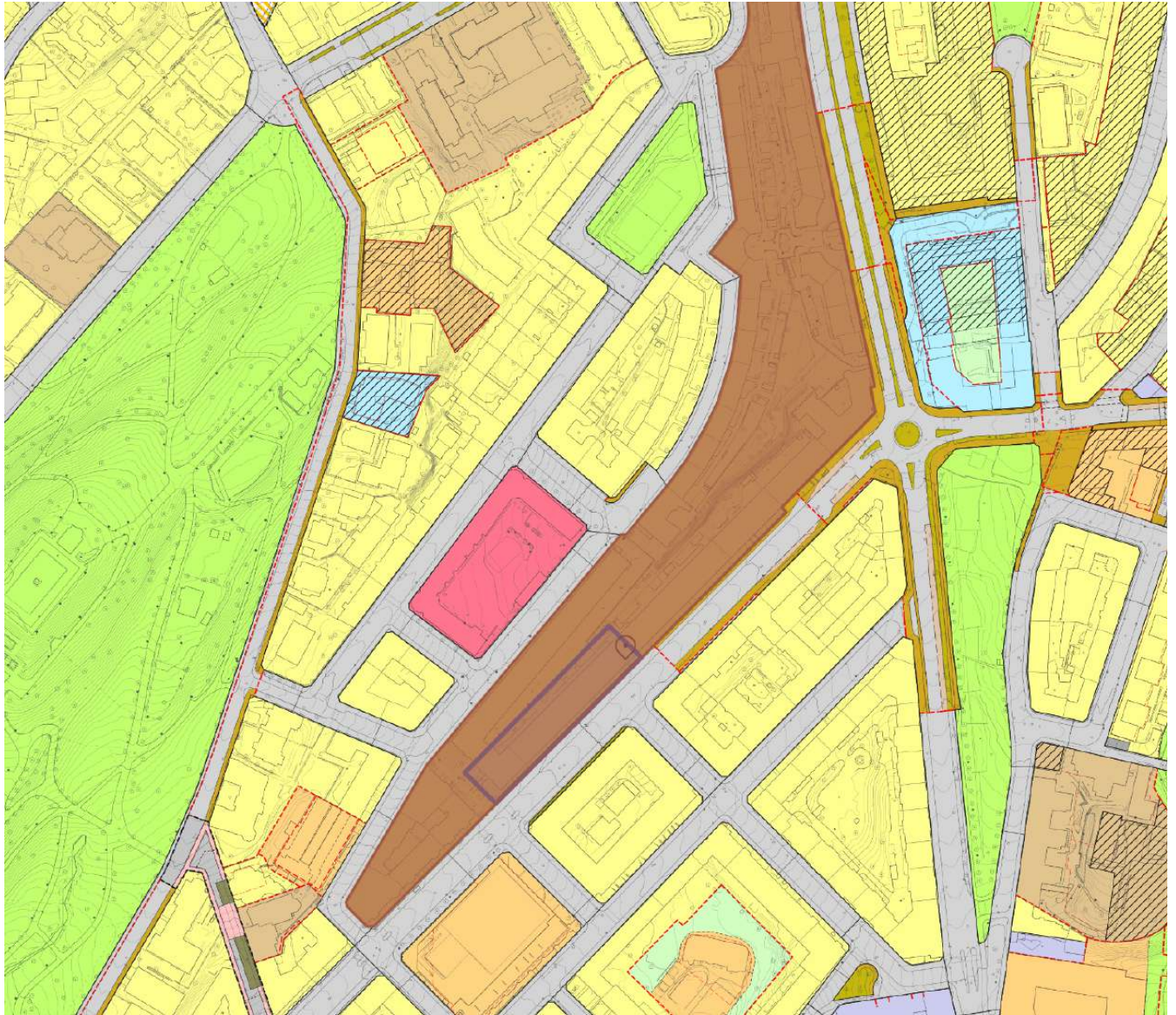
Det må ikke settes opp snorer eller annet som hindrer fri passasje mellom leilighetene og brannbalkongene. Balkongene må holdes fri for snø og is. Montering av blomsterkasser på balkongene og utenfor vinduer skal godkjennes av styret.

12. Skilting

Det er forbudt å merke callingtavlene og postkassene med uautoriserte lapper. Slik merking vil bli fjernet umiddelbart.

Navneskilt til callingtavlene fås ved henvendelse til sameiets styre. Navn på kontaktperson vil til enhver tid være oppslått på sameiets oppslagstavler.

Navneskilt til postkassen bestilles via sameiets styre. Navn på kontaktperson vil til enhver tid være oppslått på sameiets oppslagstavler.





Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, 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 begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.

Arbejdsblad
7 Tegninger



Ekspedisjons-Dokument

omplønde *Påvingstien*

på meter nr. *62 Wm. Mønstergade*

Indeværet *4 decbr. 1930*

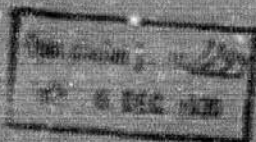
Aktør

Omsønden hr. opmålingschefen af arkivering mædende gennemse meter nr. 62 og påvisning af, at reguleringschefen af arkivering angående reguleringsbestemmelser, påvisning af, at meter nr. 62 er angivet i de i § 26 omhandlede bestemmelser, §§ 1 & 2, samt navn og tilkørselsnr. af angivet i de i § 29 omhandlede bestemmelser.

Ordn. den

4/12 1930

A. Nielsen



1934/40

Overseendes hr. reguleringschefen.

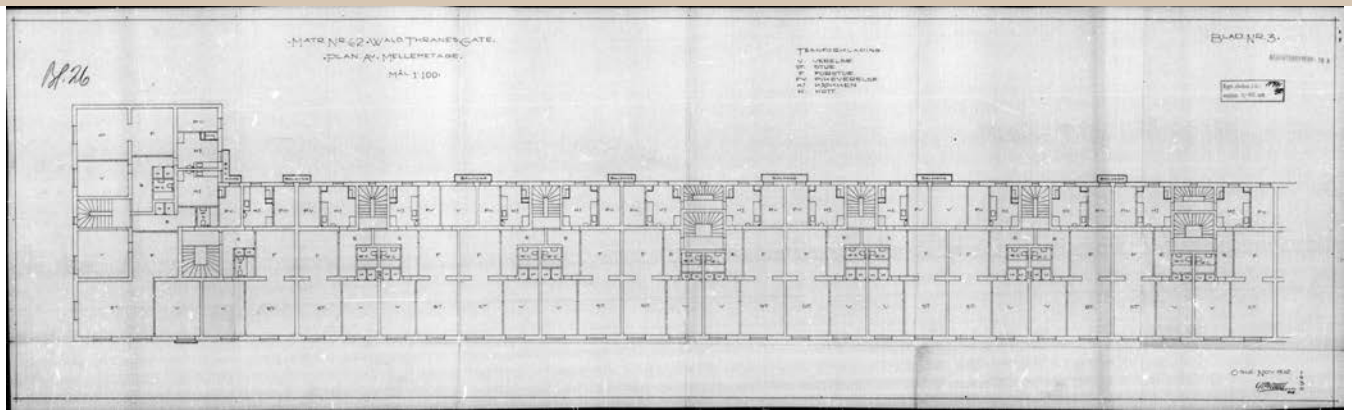
Målebrædet er ikke tinglyst.

Gave opmålingschefen 8 december 1930.

2-29/11-31

Nielsen

P. H. Høj





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
Oslovegen 476
2100 SKARNES

Deres ref.: Thor Rosanoff Vår ref.: 201914778-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Dato: 15.10.2019
Arkivkode: 531

Byggeplass: WALDEMAR THRANES GATE 62A Eiendom: 219/253/0/0
Tiltakshaver: MAGNUS BJØRNERUD Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 62 A, 0173 OSLO
Søker: OSLO BYGGMESTER SERVICE AS Adresse: Oslovegen 476, 2100 SKARNES
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 62 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg , mottatt 16.09.2019.

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 201914778			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	E2	15.09.2019	1/7

Klagefristen er tre uker

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

MAGNUS BJØRNERUD, WALDEMAR THRANES GATE 62 A, 0173 OSLO,
magnus.bjornerud@inviso.no

Waldemar Thranesgt 62A
0173 OSLO
219/253-H0502

BLAD. NR. 3.

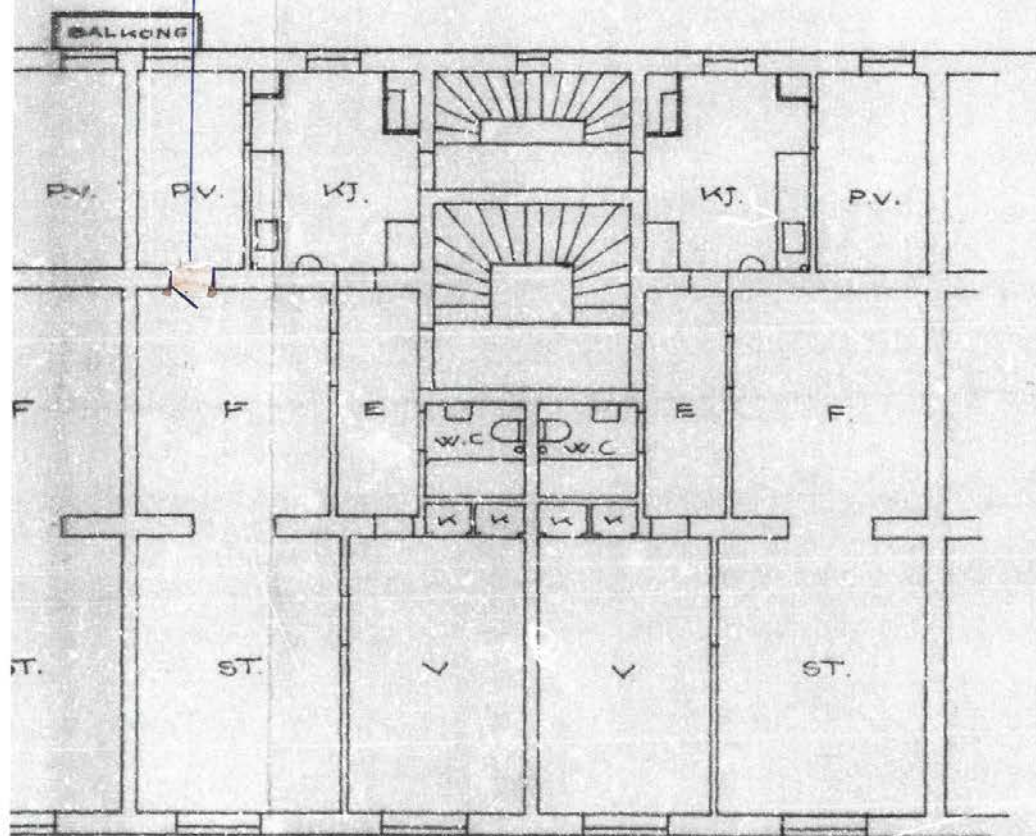
(E2)

NEDFOTOGRAFERT - 1930

Bygn. chefens J.nr.: 1774/30
mottatt: 5. DEC. 1930

Etter åpning bærevegg

Døråpning 90 x 210 cm/montet staldtruger iht Pro



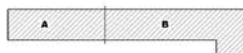
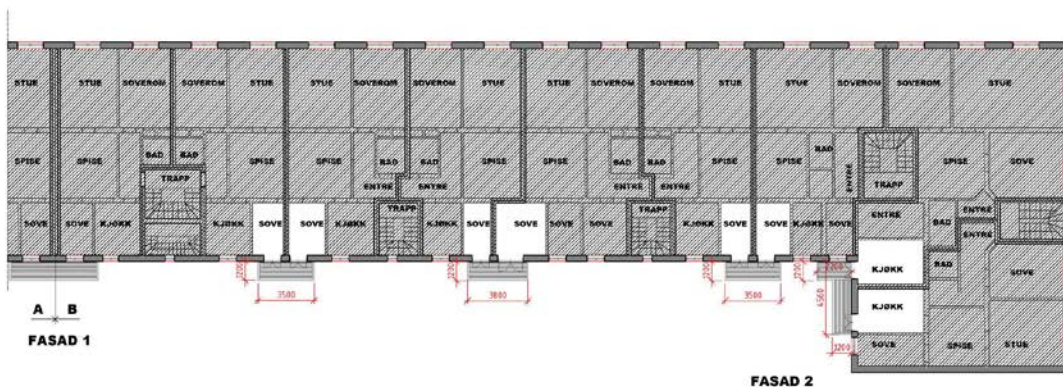
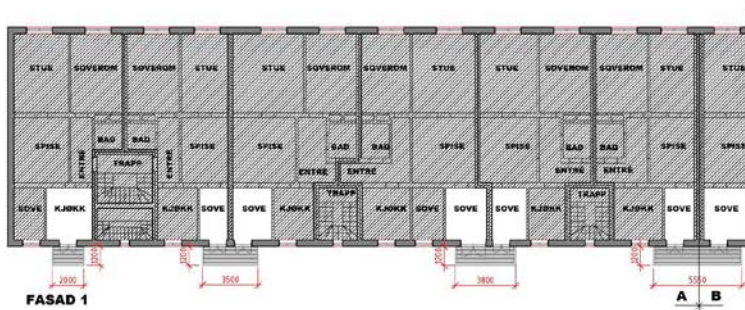
Oslo Byggmester Service AS

15/9-19

OSLO. NOV BR.

1
9
3
0

G. Thranes



SKRAVUR = ROM SOM IKKE
PÅVIRKES AV BALKONGENE OG
SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
Prosjekt	WALDEMAR THRANES OT 60/62		
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 5		
Oppgavedato	23.11.2021	Tegnet av	ALF
Tegningsnr	82106-03	Bygget av	B-team FG
Prosjektleder	Byggesknaadstegninger	Dato/Sign.	1:200
		Byggesknaadstegninger	1:200



BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202201117 - 23 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Helle Rabbås	Dato: 09.11.2023
Adresse:	WALDEMAR THRANES GATE 60	Eiendom:	219/253/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 60

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 06.11.2023.

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 og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202201117			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	08.12.2021	1/10
Tegning av skillevegger			11/2
Fasader	B-05	20.05.2022	11/4
Plan 3. etasje	B-01	20.05.2022	11/5
Plan 4. etasje	B-02	13.04.2022	11/6
Plan 6. etasje	B2105-04	23.11.2021	11/7
Plan 5. etasje	B2105-03	23.11.2021	11/8
Snitt og fasade 2	B-05	13.04.2022	11/9



**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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 06.11.2023.

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

Helle Rabbås - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

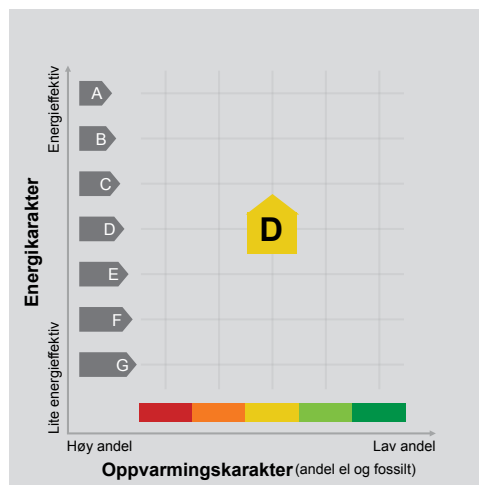
tett by øst

Kopi til:

SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62, Waldemar Thranes gate 62D, 0173 OSLO

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80541694
Merkenummer	Energiattest-2025-229044
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

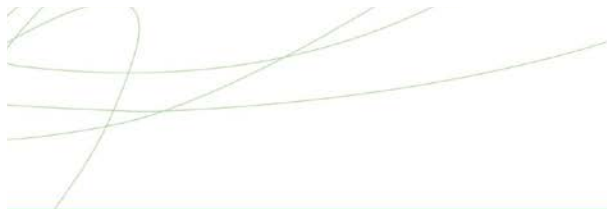
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1931
Bygningsmateriale:
BRA: 84
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Waldemar Thranes gate 62A	80541694	H0501	10	0	
Waldemar Thranes gate 62A	80541694	H0502	9	0	

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1931

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	84 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	252 m³
U-verdi for yttervegger	0,80 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,74 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	232,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	211 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,95
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,31
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.3.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	192,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	259,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 340 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	146,91 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 212 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	146,91 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 340 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 340 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 340 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47,6 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Waldemar Thranes gate 62A - Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 287 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.8 km
Stortinget T-bane, buss, flybuss, trikk	22 min 1.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

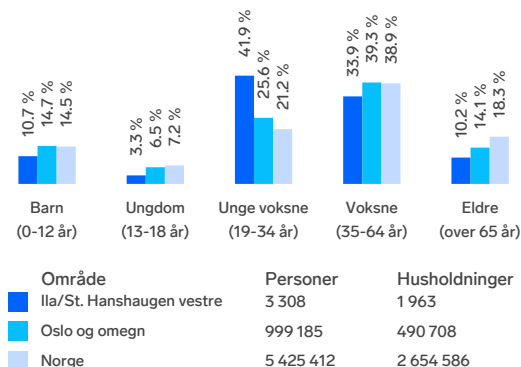
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.3 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Ila Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	3 min 0.2 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport



Falck Ytters plass

Ballspill

2 min

0.2 km



Alexander Kiellands plass - Balløkke

Ballspill

3 min

0.3 km



Fresh Fitness St. Hanshaugen

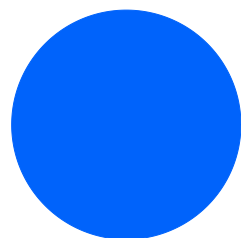
2 min



SATS Ila

6 min

Boligmasse



100% blokk

«Fint og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



St.Hanshaugen Senter

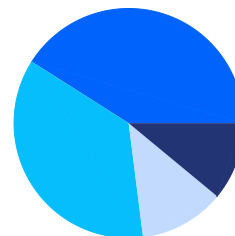
2 min



Apotek 1 St. Hanshaugen Senter

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder

36% 6-12 år

12% 13-15 år

11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

55%

Ila/St. Hanshaugen vestre

Oslo og omegn

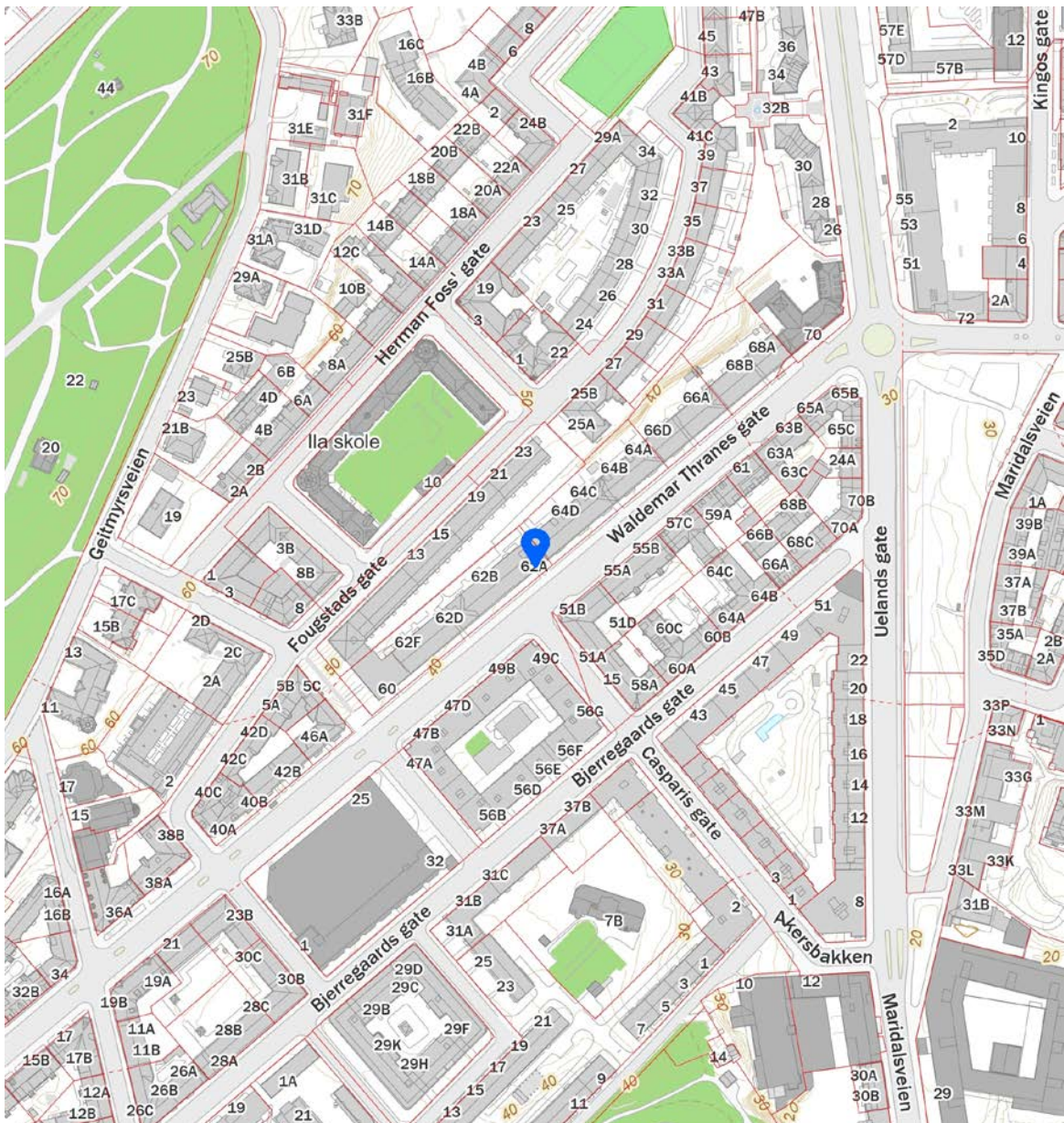
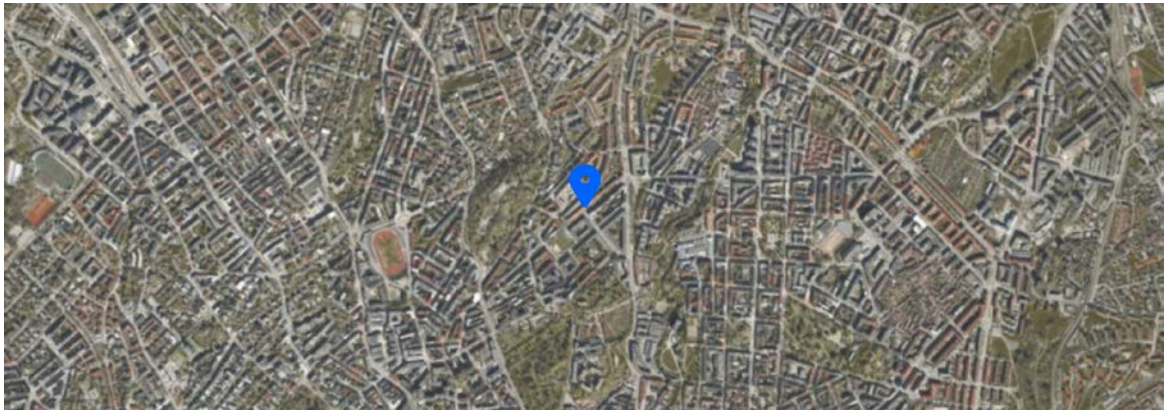
Norge

Sivilstand

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



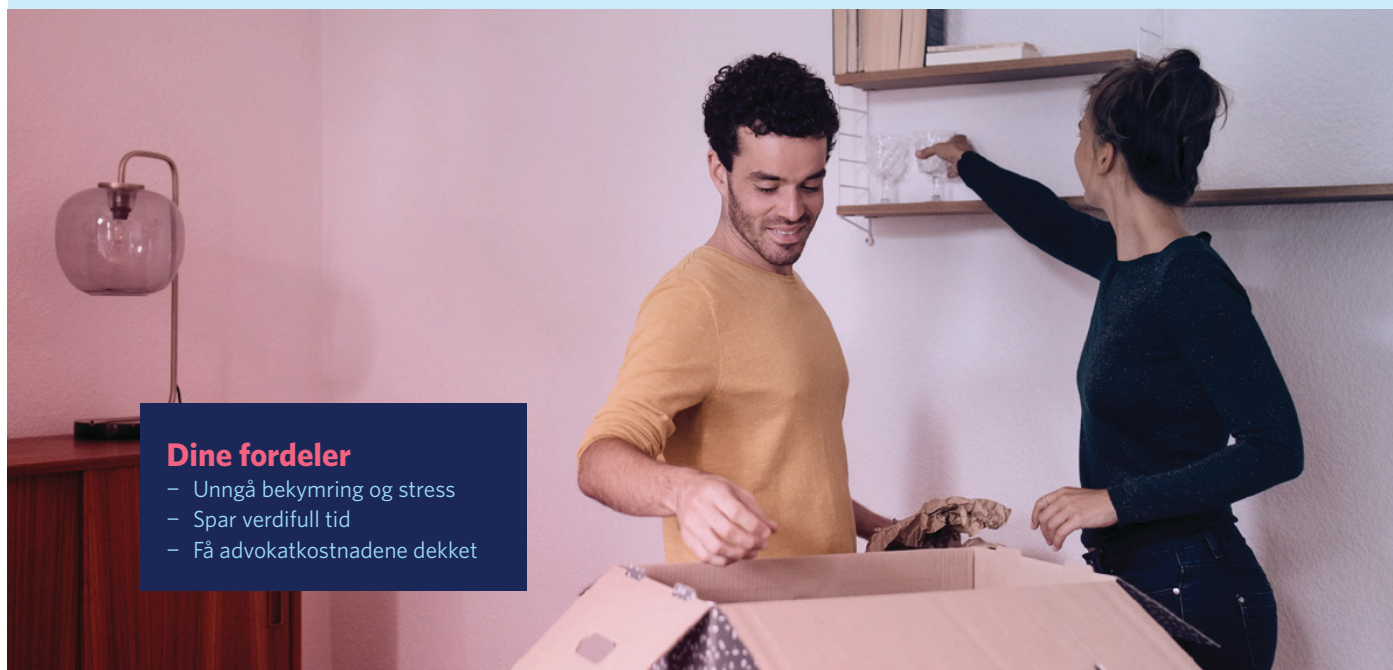
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Jenny Alise Fredriksen
Jurist | Eiendomsmegler

jenny.alise.fredriksen@emera.no
+47 975 33 540

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Jenny Alise Fredriksen
jenny.alise.fredriksen@emera.no
975 33 540

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING