

Tilstandsrapport

📍 Waldemar Thranes gate 64 E, 0173 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 255, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 15408-1864

Referansenummer: AE2838

Autorisert foretak: Takspartner Oslo AS

Vår ref:



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.



Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Meget pen gjennomgående leilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Leiligheten bygget om / renover / pusset opp til en svært god standard sommer 2025.
Leiligheten inneholder entre/gang, forstue med garderobe, bad/wc, kjøkken - stue og 2 soverom.
Balkonger ut fra kjøkken.

Det generelle inntrykket er meget bra.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført 1931.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / ensartet fjell.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Bærende vegger i betong og murkonstruksjon. Fasader med spekkmurt teglstein mot gate. Pusset og malt mot indre gård, Saltak i sperrekonstruksjon. Utvendig trolig tekket med takstein.
Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassebelegg.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass (sprossedelt) i rammen fra 1981.
Nymalte innv. vindu- og vinduskarmer.

Entredør med B30 / B30S (branndør).
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt + ekstra glass i rammen fra 1981.

Balkong i betong. Gulv belagt med trelemmer i ruter. Rekkverk i malt metal og malte plater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre m/ varmekabler.
Nye gulvflater.

Veggflater:
Malte flater. Tapet i hovedsoverom.
Nye gipsplater. Helseparklet og malt. Ny tapet.

Himlinger består av:
Nedsenket malte plater.
Nye gipsplater. Helseparklet og malt.
Takhøyde i stue = 2,51 m.

Etasjeskillere i betong.

Avrettet.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, hovedsoverom og gjestesoverom).
Gulvet ble registrert som relativt rett. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Malte glatte dører. Tofløyett pulverlakkert ståldører med glassfelt mellom gang/hall, hall/hovedsoverom og forstue / stue.

Tilpasset garderobeskap i forstue og gjestesoverom.
Tilpasset garderobeskap og sminkebord i hovedsoverom.
Snekkertilpasset bokseksjon med hyller, skap og elektrisk peis. LED striper i hylleløsning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / wc
Baderommet utvidet og pusset opp 2025. Utført av Vestly Vedlikehold AS
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med klemring. Utagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Banemembran.
Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj.
Benkeplate med underlimt servant. Baderomsmøbel med underskuffer og skap med nisje for vaskemaskin.
Speil med LED belysning over servant.
Vegghengt toalett fra Geberit med sealbag.
Veggventil. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Velutstyrt og tidsmessig snekkertilpasset kjøkken med glatte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt vaskeum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frys.
Kjøkkenøy med skuffer og integrert vinskap.
Kompositt plater over benk.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Integrert kullfilter ventilator i platetopp. Type Miele.

Snekkertilpasset vitrineskap ved kjøkken fra 2025.
Kjøkken og hvitevarer fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap.
Det er synlige avløpsrør i plast fra 2025 under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at

Beskrivelse av eiendommen

eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Oppvarming via felles anlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
Felles varmtvann i fellesarealet er ikke vurdert. Derfor ikke gitt TG.

Innfelt LED belysning i himling i rom.

Radiator tilknyttet felles anlegg. Radiatorskjulere.
Nyere radiatorer foruten hovedsoverom.

Automatsikringer. Overbelastningsvern. Sikringskap plassert i entre.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene.
Kjøkken er flyttet ut i stuen og det er etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkongdør	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken - stue > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1931

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges
Eiendommer, Ambita

Standard

Leiligheten har en gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

En flott og nyoppusset leilighet beliggende i byggets 3.etasje.

Tilbygg / modernisering

2025	Renovert / pusset opp	Leiligheten pusset opp med nytt kjøkken, pusset opp bad, nye gulvflater, veggflater, himlinger, belysning, el. anlegg, garderober m.m.
------	-----------------------	--

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygård oppført 1931.

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / ensartet fjell.

Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv på kultet grunn.

Bærende vegger i betong og murkonstruksjon. Fasader med spekkmurt teglstein mot gate. Pusset og malt mot indre gård, Saltak i sperrekonstruksjon. Utvendig trolig tekket med takstein.

Besikket fra bakkenivå.

Støpte trapper med terrassebelegg.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass (sprossedelt) i rammen fra 1981.

Nymalte innv. vindu- og vinduskarmer.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Dører

Entredør med B30 / B30S (brannjør).

TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt + ekstra glass i rammen fra 1981.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig værslitt dør og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong. Gulv belagt med trelemmer i ruter. Rekkverk i malt metal og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 88 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.

Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.

Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 0 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvflater består av:

1 stavs eikeparkett. Fliser i entre m/ varmekabler.
Nye gulvflater.

Veggflater:

Malte flater. Tapet i hovedsoverom.
Nye gipsplater. Helsparklet og malt. Ny tapet.

Himlinger består av:

Nedsenket malte plater.
Nye gipsplater. Helsparklet og malt.
Takhøyde i stue = 2,51 m.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Avrettet.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, hovedsoverom og gjestesoverom).

Gulvet ble registrert som relativt rett. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).



Foto viser nivellering med krysslaser i hovedsoverom

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 0 Innvendige dører

Malte glatte dører. Tofløyet pulverlakkert ståldører med glassfelt mellom gang/hall, hall/hovedsoverom og forstue / stue.

Årstall: 2025

! TG 0 Andre innvendige forhold

Tilpasset garderobeskap i forstue og gjestesoverom.

Tilpasset garderobeskap og sminkebord i hovedsoverom.

Snekkertilpasset bokseksjon med hyller, skap og elektrisk peis. LED striper i hylleløsning.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD / WC

Generell

Baderommet utvidet og pusset opp 2025. Utført av Vestly Vedlikehold AS og Varme og Bad AS.

3. ETASJE > BAD / WC

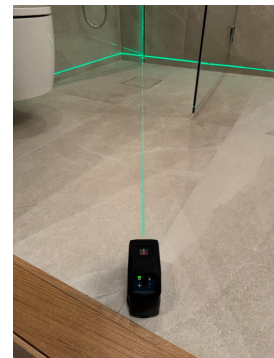
! TG 0 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

3. ETASJE > BAD / WC

! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

3. ETASJE > BAD / WC

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Utagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Banemembran.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk på bad.

3. ETASJE > BAD / WC

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj.
Benkeplate med underlimt servant. Baderomsmøbel med underskuffer og skap med nisje for vaskemaskin.
Speil med LED belysning over servant.
Vegghengt toalett fra Geberit med sealbag.

3. ETASJE > BAD / WC

! TG 2 Ventilasjon

Veggventil. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

3. ETASJE > BAD / WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.

Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN - STUE

! TG 0 Overflater og innredning

Velutstyrt og tidsmessig snekkertilpasset kjøkken med glatte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt vaskeum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frys.
Kjøkkenøy med skuffer og integrert vinskap.
Kompositt plater over benk.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Snekkertilpasset vitrineskap ved kjøkken fra 2025.
Kjøkken og hvitevarer fra 2025.

Årstall: 2025



Vannlås under kjøkkenbenk.

3. ETASJE > KJØKKEN - STUE

! TG 2 Avtrekk

Integrert kullfilter ventilator i platetopp. Type Miele.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

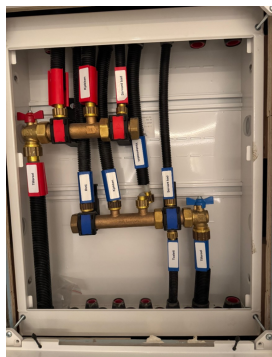
! TG 0 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Fordelerskap for rør i rør

TG 2 AVLØPSRØR

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2025 under vask på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder hovedavløpsrør i bygning

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Varmesentral

Oppvarming via felles anlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Felles varmtvann i fellesarealet er ikke vurdert. Derfor ikke gitt TG.

TG 0 Andre installasjoner

Innfelt LED belysning i himling i rom.

TG 2 Vannbåren varme

Radiator tilknyttet felles anlegg. Radiatorskjulere. Nyere radiatorer foruten hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiator i soverom.

Eldre ventiler, termostater og skjøtesystemer. Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.

Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder. Ingen visuell svikt på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Overbelastningsvern. Sikringskap plassert i entre. Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

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.
Nytt sikringsskap, nye automatsikringer, stikk og brytere fra 2025.
El. ledninger dels fra 2017 og 2025
LED belysning fra 2025.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

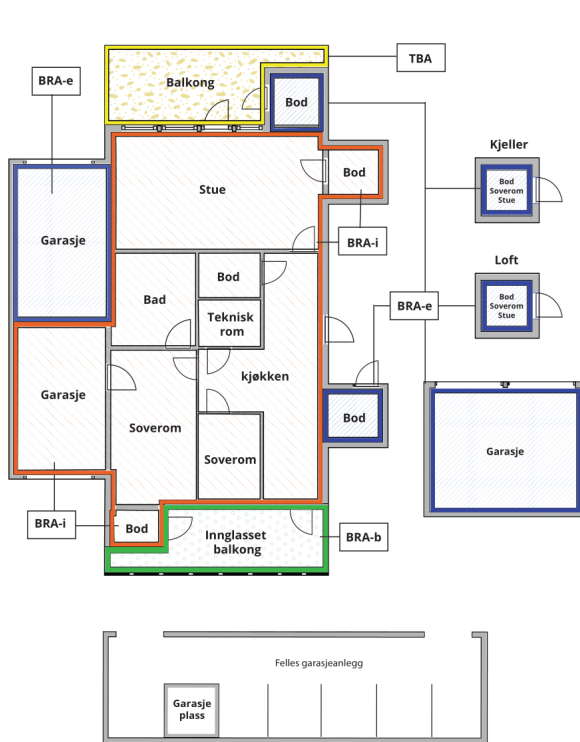
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		8		8	
3. etasje	106			106	3
SUM	106	8			3
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 boder	
3. etasje	Entré / gang, Bad / wc, Hall, Kjøkken - stue, 2 soverom		

Kommentar

Balkong ca. 3 m² med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 2 boder ca. 6,1 m² og ca. 2,3 m² i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene. Kjøkken er flyttet ut i stuen og det er etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Renovert / oppgradert i 2025. Se tilstandsrapport for detaljer

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Daniel Aronsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	255	0	45	2065.9 m ²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse

Waldemar Thranes gate 64 E

Hjemmelshaver

Aronsen Daniel

Boligselskap

Sameiet Waldemar
Thranes gate 64

Eierandel

9 / 424

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kvartalsmessig bebyggelse beliggende like ved St. Hanshaugen. Gode adkomstforhold. Sentralt- og populært boligområde. Kort gangvei til sentrumskjerne, parkanlegg / grøntområder.

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, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2065,9 m².

Adkomst fra veien via forhave / indre gårdsrom til felles inngangsparti til etasjene.

Pent opparbeidet fellesarealer med belegningsstein, div. beplantning, lekeareal, sittegrupper og sykkelparkering.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for sameiet (ikke innbo). Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Muntlige opplysninger vedrørende eiendommen, påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AE2838>

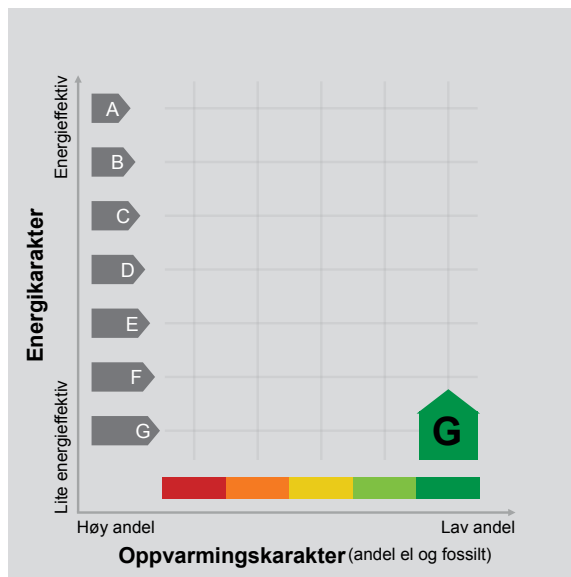
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Waldemar Thranes gate 64E
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541708
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-160105
Dato	26.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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:	MurTeglstein
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





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.

Plikten til 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.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Emera No2 AS
Emera Oslo Vest
Løvenskiolds vei 4E
1358 JAR

Att: Francis Johansson-Merrick

Oslo, 22.08.2025

Deres ref: 01250021

Vår ref: 434-1-45

Eiendommens navn: Sameiet Waldemar Thranegate 64

gnr 219 bnr 255 snr 45 i OSLO kommune

Adresse: Waldemar Thranes gate 64 E, 0173 OSLO

Org. nr.: 985690588

Selger: Aronsen, Robert

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 84880389

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Bredbånd	kr	210,00
----------	----	--------

Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	5 815,00
--------------------------------------	----	----------

Totalt	kr	6 025,00 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á 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.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 6 762,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Kim Pedersen

Mobil: 90067689

E-post: styretwt64@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Kun fysiske personer kan eie seksjoner i sameiet.

Utleieregler, se vedtektenes § 5

Inn- og utflyttingsgebyr til sameiet på kr 300,- pr. gang., det vil altså si at både selger og kjøper skal betale kr 300,-. Gebyret blir fakturert når vi får eierskiftemelding og skal betales i oppgjøret.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 64

Vedtatt på sameiermøte 15.03.2013

Oppdatert 24.05.2018 i medhold til den nye loven 16. juni 2017 nr 65

1. Navn

Sameiets navn skal være Sameiet Waldemar Thranesgate 64

2. Eierforhold

Sameiet består av 60 boligseksjoner beliggende på gnr. 219, bnr. 255 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere.

Bruksenheten består av bolig med tilhørende balkong.

Dessuten har seksjonseierne bruksrett til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer,

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal, herunder kjeller, kjellerboder, trappeoppganger, portrom og bakgård.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

4. Seksjonseiernes rettigheter og plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr 65, samt vedtak fattet av årsmøtet. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20 og 21, annet ledd.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider og lignende. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

5. Utleie

En seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon. Sameiets styre og forretningsfører skal, av registreringshensyn, skriftlig underrettes om overdragelse og utleie.

En seksjonseier som leier bort sin seksjon, er ansvarlig for at leietaker følger de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, eller pålegg fra styret eller årsmøtet. Ved gjentatt brudd på sameiets regler kan styret etter skriftlig advarsel pålegge seksjonseieren å avslutte leieforholdet. Etterkommes ikke dette, er det å betrakte som vesentlig mislighold etter vedtektenes § 17.

6. Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdet skal utføres forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Påførte skader er vedkommende seksjonseier, eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, ansvarlig for å utbedre for egen regning.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Se §32 til §36 i den nye loven av 16.06.2017 nr 65 for mer spesifisering.

7. Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

8. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

9. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

10. Fordeling av fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kommunale avgifter til vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold, lys og oppvarming av fellesarealer, utgifter til rengjøring av fellesarealer, vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, kostnader til forretningsførsel, styrehonorar og lignende.

Eiendommens fellesutgifter fordeles i henhold til sameierbrøken, med unntak av det som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kabel-tv fordeles likt pr. husstand.

Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

Et eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

11. Ansvar utad

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

12. Panterett for seksjonseierne forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på 2G på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. Eierseksjonsloven § 39.

13. Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon til seksjonseiere med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

14. Ordinært årsmøte

- a. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
- b. Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
- c. Seksjonseiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan selv, eller som fullmektig, delta i avstemming om
 1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 2. ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
 3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- d. Ordinært årsmøte skal behandle:
 1. Styrets årsberetning
 2. Sameiets regnskap for foregående år med revisjonsberetning
 3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
 4. Valg av revisor ved behov, og fastsettelse av dennes godtgjørelse
 5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
 6. Budsjett
 7. Andre saker som nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

15. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Hver boligseksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

- a. endring av vedtektene,
- b. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende

bruksenheter

- d. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 & 21 h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen,
- c. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §106.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

16. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets leder.

17. Styret

- a. Sameiet skal ha styre bestående av inntil 5 medlemmer og 2 varamedlem som velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt. Leder velges for 1 år og styre- og varamedlemmer for 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og sameiermøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 10.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

- g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h. Styret kan utarbeide forslag til husordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

18. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

19. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen

Oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper, parabolantenne eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

20. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

21. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 39 og vedtektenes punkt 12 anvendes

22. Endring av sameiets vedtekter

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

23. Tvister

Eventuelle tvister i seksjonseierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

Fellesarealene

§1. Til fellesarealer hører gårdsrom, portrom, plenareal mot gaten, trappeløp, kjeller og loft, samt vaskerier. Det skal ikke oppbevares gjenstander av noen art på sameiets fellesareal. På utearealer skal sykler bare plasseres på en av de tre anlagte sykkelparkeringsplassene. Motorsykler eller mopeder skal ikke kjøres eller parkeres i gårdsrom.

Ytterport skal alltid holdes låst. Oppgangsdører skal holdes låst når ingen fører tilsyn med gårdsrommet.

Gårdsrommet har mange beplantninger og bed, og det er mange vinduer og utelamper. Fotballspill bør derfor ikke forekomme. Ballspill for øvrig må skje i kontrollerte former. Dette er foreldrenes særlige ansvar.

Leker, barnesykler m.m. skal settes på lekeplassen, helst inne i skuret etter bruk.

Gårdsrommets sittegrupper, griller o.a. er til for å brukes. Dog må hensyn taes når sittegruppene benyttes utover kvelden. Bord og benker som flyttes skal settes tilbake etter bruk.

Det er beboernes felles ansvar å holde gårdsrommets mange bed og beplantninger fri for ugress. Papir, ispinner og annet "småsøppel" skal kastes i søppelkasse, ikke i gårdsrommet.

§2. Søppelkassene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Annet søppel eller kasserte gjenstander/møbler m.v. skal fjernes av den enkelte beboer. Søppel skal pakkes inn så godt som mulig før det legges i kassene, dette for å hindre lukt og utøy. Se oppslag om fjerning av miljøavfall ved søppelskuret.

§3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, m.v. må kun foregå på tørkeplass eller annen av styret anvist plass, og til følgende tider:

Hverdager: Kl. 08.00 - 21.00
Lørdager: Kl. 08.00 - 15.00.

Det er ikke tillatt å riste/banke tøy fra balkonger eller vinduer. Tøy skal heller ikke tørkes eller luftes fra balkonger. Søndager og helligdager skal tøy ikke henge ute.

§4. Uten styrets skriftlige samtykke må det ikke på eiendommens tak, fasader, balkonger eller fellesarealer anbringes skilt, plakater, flaggstenger, parabol- eller andre antenner, eller annet som har betydning for eiendommens utseende.

Leilighetene

§5. Enhver plikter å ta hensyn til sine naboer når det gjelder støy, ved fest, radio, tv, stereoanlegg, m.v., og holde nivået slik at ingen forstyrres. Klage grunnet gjentatt støy bør rettes til vedkommende beboer. Om dette ikke fører frem kan forholdet påklages skriftlig til styret. Ved oppussing som medfører støy med boring, banking og lignende sla naboene varsles. Slik oppussing bør avsluttes innen kl 20.00. Vis hensyn ved festlige anledninger. Naboene bør varsles.

§6. Det kan ikke installeres peis eller andre forbrenningsovnene, selv om det går røkpiper gjennom leilighetene, idet pipen enten er luftekanal eller dimensjonert for sentralfyren alene.

Kjøkken eller baderomsvifte med avtrekk til fells luftkanaler kan ikke monteres.

Ombygging eller oppussing av leiligheten som medfører bygningsmessige endringer skal skriftlig meldes til styret, som skal godkjenne de planlagte arbeider.

§7. Det er tillatt å holde husdyr. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Eier av husdyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets fellesområder.
- b) Innenfor Sameiets område skal husdyr føres i bånd, samt holdes borte fra lekeplassen og beplantninger.
- c) Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for beboerne gjennom lukt, bråk eller på annen måte være til vesentlig ulempe.



ORDINÆRT ÅRSMØTE **2025**

Til seksjonseiere i Sameiet Waldemar Thranegate 64

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, andresen@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Waldemar Thranegate 64 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 9.april.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Waldemar Thranegate 64

Tid: 9.april, 2025 kl.17:30
Sted: Konghellegata 3, 2.etg i Enqvist sine lokaler

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret – Styrehonorar
5. Sak fra styret – Hyre ekstern prosjektleder
6. Sak fra styret – Endring i husordensreglene
7. Sak fra styret – Bygge inn eget område for ting som kan gis bort
8. Sak fra styret – Bygging av ny sykkelparkering
9. Forslagstiller: Hedda Iversen – Utredning av balkongprosjekt
10. Forslagstiller: Henry Repars og Eline Knarrum Bostad – Utbedring av ventilasjonssystemet
11. Forslagstiller: Henry Repard og Eline Knarrum Bostad – Etablering av Trivselsregler og forbedret avfallshåndtering
12. Forslagstiller: Henry Repard og Eline Knarrum Bostad – Forbedre sykkelparkering
13. Forslagstiller: Henry Repard og Eline Knarrum Bolstad – Årlig oppdatering av navneskilt på postkasser
14. Forslagstiller: Rigmor Lukkassen – Utskifting av callinganlegg
15. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
16. Valg

Oslo, 1.april, 2025
på vegne av styret i Sameiet Waldemar Thranegate 64

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Sak 4-14 m/husordensregler
- Budsjett 2025
- Valg

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Marcus Thomassen

Styremedlem Andreas Dalhaug

Styremedlem Erlend Bornhoffer

Styremedlem Vigdis Petersen

Varamedlem Rigmor Lukkassen

2. GENERELT**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ida Ugland Andresen.

Sameiets revisor er BDO AS .

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 60 seksjoner.

Sameiet Waldemar Thranegate 64 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985690588 og ligger i xxx kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 84880389.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Se vedlegg.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025.

Styrets Årsrapport 2024

STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Marcus Thomassen valgt for 1 år 2024

Styremedlem: Vigdis Petersen valgt for 1 år 2024

Styremedlem: Erlend Bornhoffer valgt for 2 år 2022

Styremedlem: Andreas Dalhaug valgt for 2 år 2023

Varamedlem: Rigmor Lukkassen valgt for 2 år 2023

STYRETS ARBEID

Arbeid i gården

Det er også i år utført flere utbedringer og arbeid på taket på grunn av flere lekkasjer fra takvinduer og ødelagt takstein. Robyvent, som er involvert som leverandør av de nye avtrekksviftene på taket, har utført det meste av dette.

Vedlikehold av Velux-vinduer i takkonstruksjonen er ferdigstilt i denne omgang, og tilbakemelding fra servicepersonell er at det på flere steder må gjøres tiltak de nærmeste årene. Dette gjelder i all hovedsak mindre lekkasjer i innfestinger som har ført til fuktskader i trevirket. Normalt tilsyn av disse er hvert 5-6 år, men der det ble oppdaget fukt og dårlig feste må vi regne med mer service/arbeid innen normal tid.

Det har vært flere lekkasjer i gården - gamle vannrør i og utenfor leiligheter samt i kjeller. Styret har sørget for formidling av kontakt med Gjensidige, og for kontakt med rørleggervakt ved akutte tilfeller. Det er viktig å understreke at sameiere har et ansvar angående lekkasjer i egen leilighet – med spesiell tanke på å holde sluk og avløp rene og åpne – samt å holde radiatorer ved like. Gamle regulatorer og ventiler har vært årsak til flere lekkasjer. Man blir da nødt til å tømme radiatorkurser som beveger seg gjennom mange leiligheter for vann – noe som ikke er heldig på vinterstid. Sameiere som skal bytte radiatorer (eller annet rørleggerarbeid) må varsle styret i god tid, så vi kan informere resten av beboerne i oppgangen om bortfall av varmtvann, lufting av radiatorer etc.

Vi minner om at vi har en kundeavtale med Rørlegger Sentralen (sic), og oppfordrer alle sameiere til å bruke dette firmaet da de kjenner gården og vet hvor tappeventiler, fjernvarme og tilsvarende befinner seg.

[24/7 Rørleggervakt: 23 03 54 00](tel:23035400)



Kapitalinnkalling og økt husleie fra 01.01.2025

Tatt i betraktning sameiets økonomiske situasjon – med lite kapital og lav husleie over tid, har vi økt husleia i takt med KPI og inflasjon. Dette er nødvendig for at sittende styre har økonomi til å rydde opp i akutte situasjoner. Vi jobber for at WT64 får økonomiske muskler til å kunne sette i gang utbedringer i gården som også er av mer kosmetisk art for alles trivsel – ikke bare de mest nødvendige haste-oppdrag. Som tidligere formidlet vil det sannsynligvis komme enda en kapitalinnkalling, enten i inneværende eller neste år.

Rotter/Skadedyr

Rotteproblemet i kjeller er fortsatt under kontroll, og Sameiet har skadedyrkontrollavtale.

Vaktmester & Trappevask

– Rene Bygårder går ut, Ny avtale signert fra 01.01.2025

De siste to årene har vi opplevd at vaktmestertjenestene vi betaler for ikke har vært optimale. Sameiet har derfor inngått avtale med Bygårdsservice A/S for trappevask og vaktmestertjenester, og i løpet av 2025 vil det være lett å sammenligne den nye avtalen med den vi hadde med Rene Bygårder & Rene

Trapper. Prisen er omtrent den samme, men vi får dobbelt så hyppig trappevask på den nye avtalen. Så langt er vi fornøyde, styret følger med på tjenestene framover.



Vifter og ventilasjon

Styret har jobbet med utskifting av avtrekksvifter på taket. ROBYVENT har bistått med montering av to vifter – med forskjellig innfestingsmetode. Det har her blitt betydelige forsinkelser av flere årsaker, hvor effekt og lyddemping er viktige faktorer, og det virker å være vanskelig å få til tilfredsstillende resultat på begge deler samtidig. Samarbeidet fortsetter denne våren, men det er mulig vi trenger mer ekspertise på denne jobben.

Callinganlegg

Noen beboere opplever fortsatt at callinganlegget ikke fungerer som det skal. Dette står på listen av ikke-akutte saker som må utbedres. Navnelapper oppdateres når styret har tid.

Jordfeil i kjelleren, oppgang E

En jordfeil forårsaket sikringsfall i oppgang E, og forårsaket bortfall av utelys og noen lamper i kjelleren. Ved service ble det oppdaget at flere av astro-urene som styrer utelysene var defekte. Disse er nå byttet ut med et mer moderne system.

Rydding i portrom

Et gjentakende problem er hensetting av møbler, byggemateriale og andre gjenstander i portrommet. Styret anerkjenner at det er en god ide å bidra til gjenbruk ved å sette ut ting man ikke trenger – slik at andre kan ta bruk av det – men ofte må styret sørge for at dette blir fjernet for fellesskapets regning. Uansett

er det viktig å holde portrommet fritt for brennbart materiale og byggmaterialer som kan utgjøre en fare mtp barn, fri rømningsvei osv.

Utbedring av varmeanlegget

Det manglet på et tidspunkt varme i radiatorene i D-oppgangen venstre, ut mot bakgården. Rørlegger fikk løsnet proppen ved å skru på ventilene for denne kursen. Det er fremdeles så mye slagg der, at det er problemer med støy i radiatorene på denne kursen. Her må det åpnes og renses. Dette tilfellet er kun en del av et større problem. Brian, som er vår tildelte rørlegger hos Rørlegger Sentralen AS (sic), sier at vi må investere i en vakuumutskiller. Den vil rense vannet for mikroskopiske luftbobler, som forårsaker korrosjon, samt for den enorme mengden partikler som nå flyter rundt sammen ved vannet og fungerer som sandpapir på innsiden av rørene, samt forårsaker tilstoppelser. Brian tappet litt av vannet, og det er sort som blekk. Han fanget noen av partiklene med en magnet, og de er opptil så store som saltkorn. Nedslipingen av rørene kan medføre en kraftig reduksjon av anleggets levetid. Forrige gang vi hadde en propp og fikk tilkalt en rørlegger, anbefalte også han å installere en vakuumutskiller. Vi har mottatt et anbud på 250.000 kr. Styret oppfatter situasjonen som akutt, og ser for seg at denne utbedringen skal finne sted sommeren 2025, altså i neste styreperiode.

Gjerde mot Waldemar Thranes Gate

Styret ønsker å utnytte utearealet vi har mot W T gate med beplantning og et gjerde som gir mer skjerming enn den lave og delvis ødelagte stålkonstruksjonen vi har i dag. Vi hadde muligheten til å bli med på nabogårdens gjerdeprosjekt ut mot gata i år, men valgte å ikke bruke penger på det av flere årsaker. Vi ønsker gjerde, men syntes også at det naboene har satt opp har et veldig tungt utseende og det ble også dyrere enn forespeilet. Jakten på det perfekte gjerde fortsetter...

Sameieres ansvar – særdeles utleiers ansvar

Styret har opplevd en stigende trend når det gjelder henvendelser angående saker som bør klareres mellom leietaker og utleier. Herunder nevnes nøkler til den enkelte sameiers inngangsdør, smålekkasjer på radiatorer, postkassenøkler etc. Styret oppfordrer utleiere og sameiere med leieboere, til å ta ansvar for det som faller på sameiets enheter. Styret bør ikke bli belastet med det som bør regnes for huseiers ansvar ovenfor leietakere.

Vedlikehold av gården for øvrig

- Styret har sørget for beplantning i bakgården og grøntarealet mot WT's gate og vedlikehold av dette.
- Styret har sørget for endring av navn på ringeklokker og utlevering av nøkler mot fakturering. Oppdatert pris for systemnøkkel er 800 kr + fakturaavgift.
- Styret har sørget for vedlikehold av brannanlegget.
- Styret har sørget for innkjøp av juletre, og for julegrantenning.
- Styret har sørget for vår - og høstdugnad, inkludert containerleie slik at sameiere har fått kaste eget søppel. NB: Spesialavfall må sameiere selv frakte til gjenbruksstasjoner – vi må stadig betale ekstraavgifter når dette havner i containeren.
- Styret har sørget for opprensning av bod i portrom og gjentakende rydding av søppelskur.
- Styret har sørget for at porten har blitt oljet, og for inn- og utrydding av hagemøbler.
- Styret har sørget for å følge opp klager på støy, festbråk, røyking ved vinduer i bakgården samt andre forstyrrende elementer.
- Styret har sørget for å holde bakgården måkt, strø ekstra ved skiftende varme/kulde, samt følge med på snøsmelting og henge opp varsel ved fare for takras. Etter mange år med forbedring/montering av stadig flere av snøfangere på taket, er det fortsatt noen små takras enkelte steder, men det oppfattes som om problemet er kraftig redusert.
- Muren i bakgården ble malt på vårdugnaden, og beboernes oppmøte og innsats var imponerende. Dugnaden ble avsluttet med god stemning, pizza og passende leskedrikk.

Forslag til utbedring/fornyelse av husordensregler

Styret har oppfattet enkelte mangler i gjeldende husordensregler, og har i samråd med beboerne kommet med forslag til følgende punkter som bør implementeres for fellesskapets gode:

- Alt byggeavfall ved oppussing anses som utrygt, og må under ingen omstendighet lagres i portrommet grunnet brannfare, blokkering av rømningsvei og for beboeres (særlig barns) sikkerhet. Materiale som må ut etter oppussing skal om nødvendig stables inntil muren i bakgården, og fjernes fortløpende. Avfall som blir stående i mer enn to uker vil bli fjernet og den ansvarlige seksjonseieren vil bli viderefakturert.
- Sigarettneiper og snus skal ikke kastes i busker eller på bakken, men i de dertil oppsatte askebegrene.
- Postkassene skal være utstyrt med profesjonelt utformede navneskilt med gravert, sort skrift på hvit, blank bakgrunn. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å skaffe dette. Dersom dette ikke etterfølges, kan styret selv gå til innkjøp av skiltet og fakturere seksjonseieren for utgiften.
- Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det herske ro i gården.
- Se vedlagte husordensregler for foreslått oppdatering. Reglene må vedtas på årsmøte.

Årsregnskap

Kommentar til regnskap

Resultatregnskapet for 2024 ligger vedlagt i innkallingen.

Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen m/noter et rettviseende bilde av sameiets stilling og drift ved årsskiftet. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Styret foreslår at årets resultat overføres egenkapitalen.

RESTANSER

Det blir purret ca. den 20. hver måned. Styret har oversikt på restanser i styreportalen. Uteblir betaling, sendes kravet til inkasso. Skulle betaling fortsatt utebli, sendes kravet til tvangssalg i samsvar med styret.

BUDSJETT 2025

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for sameiet for 2025 som vedlegges innkallingen.

Husordensregler

Fellesarealene

- §1. Til fellesarealer hører gårdsrom, portrom, plenareal mot gaten, trappeløp, kjeller og loft, samt vaskerier. Det skal ikke oppbevares gjenstander av noen art på sameiets fellesareal.

Det er beboernes felles ansvar å holde gårdsrommets mange bed og beplantninger fri for ugress. Papir, ispinner og annet "småsøppel" skal kastes i søppelkasse, ikke i gårdsrommet. **Sigarettsneiper og snus skal ikke kastes i busker eller på bakken, men i de dertil oppsatte askebegrene.**

Ytterport skal alltid holdes låst. Oppgangsdører skal holdes låst når ingen fører tilsyn med gårdsrommet.

Gårdsrommets sittegrupper, griller o.a. er til for å brukes. Dog må hensyn tas når sittegruppene benyttes utover kvelden. Bord og benker som flyttes skal settes tilbake etter bruk.

Gårdsrommet har mange beplantninger og bed, og det er mange vinduer og utelamper. Fotballspill bør derfor ikke forekomme. Ballspill for øvrig må skje i kontrollerte former. Dette er foreldrenes særlige ansvar.

Leker, barnesykler m.m. skal settes på lekeplassen, helst inne i skuret etter bruk.

- §2. På utearealer skal sykler bare plasseres på en av de tre anlagte sykkelparkeringsplassene. Sykler som later til å være hensatt, vil kunne bli fjernet og plassert i et eget rom i kjelleren, for så å kasseres, dersom ingen har avhentet dem innen et halvt år er gått (tiden fra én dugnad til den neste). Motorsykler eller mopeder skal ikke kjøres eller parkeres i gårdsrom.

- §3. Alt byggeavfall ved oppussing anses som utrygt, og må under ingen omstendighet lagres i portrommet grunnet brannfare, blokkering av rømningsvei og for beboeres (særlig barns) sikkerhet. Materiale som må ut etter oppussing skal om nødvendig stables inntil muren i bakgården, og fjernes fortløpende. **Avfall som blir stående i mer enn to uker vil bli fjernet og den ansvarlige seksjonseieren vil bli viderefakturert.**

- §4. Søppelkassene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Annet søppel eller kasserte gjenstander/møbler m.v. skal fjernes av den enkelte beboer. Søppel skal pakkes inn så godt som mulig før det legges i kassene, dette for å hindre lukt og utøy. Se oppslag om fjerning av miljøavfall ved søppelskuret.

- §5. Banning og lufting av tøy, møbler, tepper, m.v. må kun foregå på tørkeplass eller annen av styret anvist plass, og til følgende tider:

Hverdager: Kl. 08.00 - 21.00

Lørdager: Kl. 08.00 - 15.00.

Det er ikke tillatt å riste/banke tøy fra balkonger eller vinduer. Tøy skal heller ikke tørkes eller luftes fra balkonger. Søndager og helligdager skal tøy ikke henge ute.

- §6. Uten styrets skriftlige samtykke må det ikke på eiendommens tak, fasader, balkonger eller fellesarealer anbringes skilt, plakater, flaggstenger, parabol- eller

andre antenner, eller annet som har betydning for eiendommens utseende.

- §7. Det er ikke tillatt å installere fryserer, kjøleskap eller andre apparater som krever strøm i kjellerbodene.
- §8. Postkassene skal være utstyrt med profesjonelt utformede navneskilt med gravert, sort skrift på hvit, blank bakgrunn. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å skaffe dette. Dersom dette ikke etterfølges, kan styret selv gå til innkjøp av skiltet og fakturere seksjonseieren for utgiften.

Leilighetene

- §9. Enhver plikter å ta hensyn til sine naboer når det gjelder støy, ved fest, radio, tv, stereoanlegg, m.v., og holde nivået slik at ingen forstyrres. Klage grunnet gjentatt støy bør rettes til vedkommende beboer. Om dette ikke fører frem kan forholdet påklages skriftlig til styret. Ved oppussing som medfører støy med boring, banking og lignende skal naboene varsles. Slik oppussing bør avsluttes innen kl. 20.00. Vis hensyn ved festlige anledninger. Naboene bør varsles. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det herske ro i gården.
- §10. Det kan ikke installeres peis eller andre forbrenningsovner, selv om det går røpiper gjennom leilighetene, idet pipen enten er luftekanal eller dimensjonert for sentralfyren alene.
- Kjøkken- eller baderomsvifte med avtrekk til fells luftekanaler kan ikke monteres.
- Ombygging eller oppussing av leiligheten som medfører bygningsmessige endringer skal skriftlig meldes til styret, som skal godkjenne de planlagte arbeider.
- Arbeid som påvirker livsførselen til andre beboere, slik som at vanntilførsel eller radiatorvarmen må kuttes, må, dersom det ikke dreier seg om akutt oppståtte tilfeller, avklares med styret senest en uke i forveien, så de berørte kan varsles og nødvendige kompenserende tiltak kan iverksettes.
- §11. Det er tillatt å holde husdyr. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
- a) Eier av husdyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets fellesområder.
 - b) Innenfor sameiets område skal husdyr føres i bånd, samt holdes borte fra lekeplassen og beplantninger.
 - c) Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for beboerne gjennom lukt, bråk eller på annen måte være til vesentlig ulempe.
- §12. Det kan ikke brukes kullgrill på beboernes private balkonger. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt, men det må fremdeles tas hensyn til naboer med tanke på stekos og lukt, og klager må tas til følge.

Resultatregnskap

Sameiet Waldemar Thranegate 64

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 100 152	3 849 600	2 606 657
Andre inntekter	2	160 601	156 000	165 380
Sum driftsinntekter		3 260 753	4 005 600	2 772 037
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000
Andre personalkostnader	3	28 200	28 200	28 200
Kommunale avgifter		830 804	825 700	711 436
Vedlikehold	4	387 947	1 100 000	293 080
Kollektiv avtale TV/bredbånd		151 753	156 000	151 261
Driftskostnader	5	1 052 059	1 084 000	1 169 136
Honorarer	6	98 746	96 600	95 895
Forsikring		405 456	372 000	365 315
Andre kostnader	7	16 125	28 000	42 183
Sum driftskostnader		3 171 089	3 890 500	3 056 506
Driftsresultat		89 664	115 100	-284 469
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	42 662	30 000	42 173
Netto finansresultat		42 662	30 000	42 173
Årets resultat		132 327	145 100	-242 297
Overføringer				
Overført annen egenkapital		132 327	0	-242 297
Sum overføringer		132 327	0	-242 297

Balanse

Sameiet Waldemar Thranegate 64

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		66 078	30 400
Forskuddsbet. kostnader		12 600	12 600
Andre fordringer		10 000	115 743
Bankinnskudd mv.	9	518 247	331 782
Sum omløpsmidler		606 925	490 525
Sum eiendeler		606 925	490 525
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10	311 768	179 441
Sum egenkapital		311 768	179 441
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		27 741	43 067
Leverandørgjeld		151 541	37 311
Påløpte kostnader	11	102 701	144 422
Annen kortsiktig gjeld	12	13 174	86 284
Sum kortsiktig gjeld		295 157	311 084
Sum gjeld		295 157	311 084
Sum egenkapital og gjeld		606 925	490 525

OSLO, 20.3.2025

/ Styret for Sameiet Waldemar Thranegate
64

Marcus Thomassen
Styrets leder

Vigdis Petersen
Styremedlem

Erlend Bornhoffer
Styremedlem

Andreas Dalhaug
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Nøkler	8 801	0	7 700
Flyttegebyr	600	0	3 600
Bredbånd	151 200	156 000	154 080
Sum	160 601	156 000	165 380

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 200
Sum	28 200	28 200	28 200

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning	8 046	0	0
Prosjekt rørfornying	117 447	0	0
Vedlikehold Prosjekt 2	174 488	0	0
Vedlikehold utearealer	2 863	50 000	33 602
Vedlikehold bygning	0	750 000	100 970
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	20 650	0	33 045
Vedlikehold VVS	20 831	0	80 239
Egenandel forsikring	20 000	0	20 000
Forsikringsoppgjør	-9 201	0	0
Vedlikehold elektro	21 409	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	0	24 027
Vedl./drift fyringsanlegg	10 237	0	0
Diverse vedlikehold	1 177	300 000	1 197
Sum	387 947	1 100 000	293 080

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	39 050	45 000	38 887
Fjernvarme	754 957	800 000	864 491
Fyring, olje, fjernvarme	-49 890	0	0
Renhold	123 360	120 000	117 708
Annen renovasjon	21 278	15 000	25 072
Skadedyrkontroll	11 574	12 000	11 161
Gressklipping	0	0	3 188
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	0	19 319
Serviceavtale brannvern	24 940	0	0
Vaktmestertjenester	110 078	90 000	86 125
Dugnad	16 712	2 000	1 729
Hjemmeside/internett	0	0	488
Porto	0	0	969
Sum	1 052 059	1 084 000	1 169 137

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 588	14 000	13 905
Forretningsførsel	82 026	78 800	78 103
Andel systemkostnader	1 050	0	0
Beboerportal	4 082	3 800	3 888
Sum	98 746	96 600	95 896

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Styre- og årsmøter	3 000	10 000	11 162
Styreutgifter	1 452	0	0
Dugnader, Tilstelninger	0	0	13 631
Bankomkostninger	7 993	5 000	4 299
EHF-fakturaagebyr	29	0	0
Diverse kostnader	551	10 000	10 210
Øreavrunding	0	0	-19
Sum	16 125	28 000	42 183

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	2 641	0	6 018
Bankrenter	283	0	0
Andre finansinntekter	39 739	30 000	36 155
Sum	42 663	30 000	42 173

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	10 000	115 743
Sum	10 000	115 743

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45378	518 247	331 782
Sum	518 247	331 782

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	179 441	421 738
Årets resultat	132 327	-242 297
Egenkapital 31.12.	311 768	179 441

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen Kortsiktig Gjeld	13 174	86 284
Sum	13 174	86 284

Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	179 441
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	132 327
C. Disponible midler 31.12	311 768
Årets endring i disponible midler	132 327
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	606 925
- Kortsiktig gjeld	295 157
= Disponible midler 31.12	311 768

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Waldemar Thranegate 64

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Waldemar Thranegate 64.

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets beretning 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

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

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 08:48:22 UTC



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.

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.

Sak 4

Forslagstiller: Styret - Styrehonorar

Styret foreslår at styrehonoraret fastsettes til kr 200.000,- på fast basis, så det blir lettere å rekruttere nye krefter til styret. Beløpet har blitt vedtatt retrospektivt i over ti år på rad, og uten en fast bestemt godtgjørelse, er det vanskelig å rekruttere nytt blod – og konsekvensen av det vil kunne bli at WT64 må engasjere en ekstern styreleder. Dette vil bli en ny utgiftspost i tillegg til ordinært styrehonorar. Styret foreslår også at honoraret indeksreguleres i takt med KPI og inflasjon.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til 200.000kr + et tillegg tilsvarende utviklingen i KPI siden april 2025.

Sak 5

Forslagstiller: Styret – Hyre ekstern prosjektleder

Styret erfarer at det har blitt uforholdsmessig tidskrevende å følge opp de mange behovene for utbedringer på taket og utskiftingen av ventilasjonsviftene, samt at det hadde vært bedre om denne oppgaven ble utført av en fagperson.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til hyre inn en prosjektleder fra f.eks OBOS som kan holde i tømmene på tak/takvinduer- og vifteprosjektet.

Sak 6

Forslagstiller: Styret - Endring i husordensreglene

Styret tar seg av praktiske årsaker av ringeklokkeskiltene, slik at panelet skal ha et enhetlig utseende, mens vi ikke har tilgang til innsiden av beboernes postkasser. Postkasseskilt må derfor være beboernes eget ansvar. Det står på våre nettsider, at postkasseskilt kan kjøpes i Kiellands hus, men dette er ikke mer enn en høflig oppfordring, og postkassen er per i dag fulle av provisoriske skilt, i form av Post-IT-lapper og teipbiter, etc.

Forslag til vedtak:

årsmøtet vedtar endringene i husordensreglene.

Sak 7

Forslagstiller: Styret - Bygge inn et eget område for ting som kan gis bort

Styret oppfordrer til gjenbruk og "loppemarkedvirksomhet", men hensettelse av ting som ønskes gitt bort i portrommet er forbudt av sikkerhetsmessige årsaker. For å tilby et alternativ foreslår styret å sette av og evt. bygge inn et eget område ved søppelskuret der ting som ønskes gitt bort kan oppbevares.

Forslag til vedtak:

Et område ved søppelskuret gjøres tilgjengelig for å sette ut ting beboerne ønsker å gi bort.

Sak 8

Forslagstiller: Styret - Bygging av ny sykkelparkering

Til høyre for søppelskuret er det et skyggefullt og fuktbelastet område der gresset ikke gror, og hvor det står igjen rester av et tørkestativ. Denne delen av fellesområdet er estetisk skjæmmende og av liten nytte for oss. Styret ønsker derfor å gjøre dette området om til sykkelparkering med hekker rundt, på lik linje med de andre sykkelparkeringene. I tillegg til å gi oss noen flere parkeringsplasser for sykler, vil beplantningen gjøre det tilstøtende, lite populære rekreasjonsområdet med bord og stoler mer attraktivt. Noe midler vil måtte settes av i budsjettet til dette, men siden sameiet mangler økonomiske reserver, ser vi for oss at oppgraderingen i hovedsak skal skje gjennom dugnadsarbeide, og i flere etapper.

Forslag til vedtak:

årsmøtet vedtar planen for bygging av ny sykkelparkering, som beskrevet i forslaget.

Sak 9

Forslagstiller: Hedda Iversen – Utredning av balkongprosjekt

Styret har spurt Hedda Iversen om å lede en balkongkomité for å utrede muligheten for å etablere balkonger ut mot bakgården, der dette er mulig. Hedda har takket ja til oppgaven, og komiteen vil de neste månedene kartlegge kostnader, tekniske løsninger og nødvendige godkjenninger. Det er ønskelig med flere medlemmer i komiteen, og interesserte oppfordres til å melde seg på møtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at det i september eller tidligere, avholdes en avstemning om utbygging av balkonger mot bakgård.

Sak 10

Forslagstiller: Henry Repars og Eline Knarrum Bostad – Utbedring av ventilasjonssystemet

Til tross for at viften i oppgang A har blitt byttet, opplever vi fortsatt at ventilasjonssystemet ikke fungerer som det skal. Vi får ingen luftutskiftning i leiligheten, og matlukt fra andre leiligheter sprer seg hos oss. Dette har vært et tilbakevendende tema i tre år uten fremgang. Vi ber om at dette prioriteres slik at vi får en velfungerende ventilasjonsløsning for hele sameiet.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at ventilasjonssystemet fungerer som det skal i alle leiligheter, inkludert eventuell feilsøking og utbedring av eksisterende system. Styret skal gi en oppdatering om fremgang til sameierne innen 1.juni, 2025.

Sak 11

Forslagstiller: Henry Repard og Eline Knarrum Bostad – Etablering av Trivselsregler og forbedret avfallshåndtering

For å sikre et hyggelig og velstelt fellesområde i bakgården foreslås det å utarbeide trivselsregler som er synlige for alle beboere. Spesielt er det behov for å påpeke følgende:

- Sigarettneiper og snus skal ikke kastes i busker eller på bakken, men i søppelkasser.
- Når håndverkere arbeider i sameiet, skal alt avfall fjernes fortløpende og ikke etterlates i fellesområder.
- Store gjenstander og annet avfall som ikke kan kastes i normale søppeldunker må leveres på gjenbruksstasjon og ikke settes igjen.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å utarbeide og sette opp trivselsregler for bakgården i oppgangene og søppelskur.

Sak 12

Forslagstiller: Henry Repard og Eline Knarrum Bostad – Forbedre sykkelparkering

Mange beboere har sykler, men dagens sykkelparkering mangler tak, noe som gjør at syklene utsettes for vær og vind. For å beskytte syklene bedre og oppmuntre til bruk av sykkel foreslås det å sette opp tak over sykkelparkeringen.

Forslag til vedtak:

Styret oppretter en arbeidsgruppe for å utrede muligheten for å sette tak over sykkelparkeringen og setter av budsjettmidler til dette i neste års budsjett.

Sak 13

Forslagstiller: Henry Repard og Eline Knarrum Bolstad – Årlig oppdatering av navneskilt på postkasser

Navneskiltene på postkassene er i dag inkonsekvente og gir et rotete inntrykk i oppgangene. En enkel og rimelig måte å løfte inntrykket av fellesområdene er å oppdatere alle navneskilt årlig med en ensartet utforming.

Forslag til vedtak:

Styret får ansvar for å oppdatere alle navneskilt på postkassene årlig.

Sak 14

Forslagstiller: Rigmor Lukkassen – Utsifting av callinganlegg

Callinganlegget fremstår som utdatert, med mye tekniske problemer, og burde skiftes ut med et moderne, velfungerende anlegg. Vi ønsker i tilfelle også digitale låser/ kodelås på ytterdørene.

Forslag til vedtak:

styret skal innhente anbud/ pris på et moderne, oppdatert og moderne callinganlegg, med kodelås til ytterdører.

Budsjett Sameiet Waldemar Thranegate 64 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	3 286 161	3 100 152
3620 Kapitalinnkalling	1 500 000	0
Felleskostnader	4 786 161	3 100 152
3645 Nøkler	7 000	8 801
3755 Flyttegebyr	2 500	600
3764 Bredbånd	151 200	151 200
Andre inntekter	160 700	160 601
Sum driftsinntekter	4 946 861	3 260 753
5330 Styrehonorar	400 000	200 000
Styrehonorar	400 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
Andre personalkostnader	28 200	28 200
6320 Kommunale avgifter	923 450	830 804
Kommunale avgifter	923 450	830 804
6600 Vedlikehold bygning	0	8 046
6601 Prosjekt rørfornyning	0	117 447
6602 Vedlikehold Prosjekt 2	0	174 488
6605 Vedlikehold utearealer	80 000	2 863
6610 Vedlikehold bygning	950 000	0
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	20 650
6620 Vedlikehold VVS	275 000	20 831
6621 Egenandel forsikring	40 000	20 000
6622 Forsikringsoppgjør	0	-9 201
6625 Vedlikehold elektro	0	21 409
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	25 000	0
6644 Vedl./drift fyringsanlegg	0	10 237
6690 Diverse vedlikehold	0	1 177
Vedlikehold	1 380 000	387 947
7691 Internet/ Bredbånd	156 000	151 753
Kollektiv avtale TV/bredbånd	156 000	151 753
6340 Strøm fellesanlegg	45 000	39 050
6341 Fjernvarme	840 000	754 957
6345 Fyring, olje, fjernvarme	0	-49 890
6360 Renhold	120 000	123 360
6380 Annen renovasjon	0	21 278
6381 Skadedyrkontroll	12 000	11 574
6542 Serviceavtale brannvern	0	24 940
6785 Vaktmestertjenester	110 000	110 078
6791 Dugnad	20 000	16 712

Budsjett Sameiet Waldemar Thranegate 64 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
6910 Hjemmeside/internett	600	0
6940 Porto	1 000	0
Driftskostnader	1 148 600	1 052 059
6700 Revisjon	15 000	11 588
6710 Forretningsførsel	84 900	82 026
6714 Andel systemkostnader	4 200	1 050
6715 Beboerportal	0	4 082
Honorarer	104 100	98 746
7500 Forsikringspremie	450 000	405 456
Forsikring	450 000	405 456
7400 Kontingenter	3 000	3 100
7700 Styre- og årsmøter	12 000	3 000
7710 Styreutgifter	1 500	1 452
7711 Dugnader, Tilstelninger	14 000	0
7770 Bankomkostninger	9 000	7 993
7771 EHF-fakturagebyr	200	29
7790 Diverse kostnader	5 000	551
Andre kostnader	44 700	16 125
Sum driftskostnader	4 635 050	3 171 089
 Driftsresultat	 311 811	 89 664
 Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	3 000	2 641
8051 Bankrenter	0	283
8070 Andre finansinntekter	20 000	39 739
Finansinntekter	23 000	42 662
 Netto finansresultat	 23 000	 42 662
 Årets resultat	 334 811	 132 327

Valg

Sameiet skal ha styre bestående av inntil 5 medlemmer og 2 varamedlem som velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt. Leder velges for 1 år og styre- og varamedlemmer for 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.

Følgende er på valg:

Styreleder, 2 styremedlemmer og 1 vara.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Waldemar Thranegate 64
Tid: 9.april kl.17.30
Sted: Konghellegata 3, i Enqvist sine lokaler

Konstituering

- 14 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ida Ugland Andresen fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ida Ugland Andresen ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Selma Bruun Olsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 132 327 og en egenkapital på kr 311 768, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 200.000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Innkomne forslag – Fra styret – Styrehonorar

Styret foreslår at styrehonoraret fastsettes til kr 200.000,- på fast basis, så det blir lettere å rekruttere nye krefter til styret. Beløpet har blitt vedtatt retrospektivt i over ti år på rad, og uten en fast bestemt godtgjørelse, er det vanskelig å rekruttere nytt blod – og konsekvensen av det vil kunne bli at WT64 må engasjere en ekstern styreleder. Dette vil bli en ny utgiftspost i tillegg til ordinært styrehonorar. Styret foreslår også at honoraret indeksreguleres i takt med KPI og inflasjon.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til 200.000kr + et tillegg tilsvarende utviklingen i KPI siden april 2025.

Enstemmig vedtatt

5. Innkomne forslag – Fra styret – Hyre ekstern prosjektleder

Styret erfarer at det har blitt uforholdsmessig tidskrevende å følge opp de mange behovene for utbedringer på taket og utskiftingen av ventilasjonsviftene, samt at det hadde vært bedre om denne oppgaven ble utført av en fagperson.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å hyre inn en prosjektleder for styreperioden 2025/2026, fra feks. OBOS, som kan holde i tømmene på tak/takvinduer- og vifteprosjektet, samt utferdige en vedlikeholdsplan for de kommende årene. Tiltaket har en maksimal ramme på 5% av fellesutgiftene.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag – Fra styret - Endring i husordensreglene

Styret tar seg av praktiske årsaker av ringeklokkeskiltene, slik at panelet skal ha et enhetlig utseende, mens vi ikke har tilgang til innsiden av beboernes postkasser. Postkasseskilt må derfor være beboernes eget ansvar. Det står på våre nettsider, at postkasseskilt kan kjøpes i Kiellands hus, men dette er ikke mer enn en høflig oppfordring, og postkassen er per i dag fulle av provisoriske skilt, i form av Post-IT-lapper og teipbiter, etc.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar endringene i husordensreglene, med de endringer som fremkom i møtet: «Styret skal orienteres om oppussing», føyes til først i §3.

Enstemmig vedtatt.

7. Innkomne forslag - Styret - Bygge inn et eget område for ting som kan gis bort

Styret oppfordrer til gjenbruk og "loppemarkedvirksomhet", men hensettelse av ting som ønskes gitt bort i portrommet er forbudt av sikkerhetsmessige årsaker. For å tilby et alternativ foreslår styret å sette av og evt. bygge inn et eget område ved søppelskuret der ting som ønskes gitt bort kan oppbevares.

Forslag til vedtak:

Et område ved søppelskuret gjøres tilgjengelig for å sette ut ting beboerne ønsker å gi bort, i maksimalt én uke. Styret kan avvikle ordningen, dersom den vurderes å ikke fungere på en tilfredsstillende måte..

Enstemmig vedtatt.**8. Forslagstiller: Styret - Bygging av ny sykkelparkering**

Til høyre for søppelskuret er det et skyggefullt og fuktbelastet område der gresset ikke gror, og hvor det står igjen rester av et tørkestativ. Denne delen av fellesområdet er estetisk skjemmende og av liten nytte for oss. Styret ønsker derfor å gjøre dette området om til sykkelparkering med hekker rundt, på lik linje med de andre sykkelparkeringene. I tillegg til å gi oss noen flere parkeringsplasser for sykler, vil beplantningen gjøre det tilstøtende, lite populære rekreasjonsområdet med bord og stoler mer attraktivt. Noe midler vil måtte settes av i budsjettet til dette, men siden sameiet mangler økonomiske reserver, ser vi for oss at oppgraderingen i hovedsak skal skje gjennom dugnadsarbeide, og i flere etapper.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar planen for bygging av ny sykkelparkering, som beskrevet i forslaget.

Vedtatt med 9 mot 3 stemmer

9. Forslagstiller: Hedda Iversen – Utredning av balkongprosjekt

Styret har spurt Hedda Iversen om å lede en balkongkomité for å utrede muligheten for å etablere balkonger ut mot bakgården, der dette er mulig. Hedda har takket ja til oppgaven, og komiteen vil de neste månedene kartlegge kostnader, tekniske løsninger og nødvendige godkjenninger. Det er ønskelig med flere medlemmer i komiteen, og interesserte oppfordres til å melde seg på møtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at det i september eller tidligere, avholdes en avstemming om utbygging av balkonger mot bakgård.

Vedtatt med 9 mot 2 stemmer

10. Henry Repars og Eline Knarrum Bostad – Utbedring av ventilasjonssystemet

Til tross for at viften i oppgang A har blitt byttet, opplever vi fortsatt at ventilasjonssystemet ikke fungerer som det skal. Vi får ingen luftutskiftning i leiligheten, og matlukt fra andre leiligheter sprer seg hos oss. Dette har vært et tilbakevendende tema i tre år uten fremgang. Vi ber om at dette prioriteres slik at vi får en velfungerende ventilasjonsløsning for hele sameiet.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at ventilasjonssystemet fungerer som det skal i alle leiligheter, inkludert eventuell feilsøking og utbedring av eksisterende system. Styret skal gi en oppdatering om fremgang til sameierne innen 1.juni, 2025.

Saken ble trukket

11. Henry Repard og Eline Knarrum Bostad – Etablering av Trivselsregler og forbedret avfallshåndtering

For å sikre et hyggelig og velstelt fellesområde i bakgården foreslås det å utarbeide trivselregler som er synlige for alle beboere. Spesielt er det behov for å påpeke følgende:

- *Sigaretsneiper og snus skal ikke kastes i busker eller på bakken, men i søppelkasser.*
- *Når håndverkere arbeider i sameiet, skal alt avfall fjernes fortløpende og ikke etterlates i fellesområder.*
- *Store gjenstander og annet avfall som ikke kan kastes i normale søppeldunker må leveres på gjenbruksstasjon og ikke settes igjen.*

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å utarbeide og sette opp trivselsregler for bakgården i oppgangene og søppelskur.

Saken ble trukket da trivselsregler er en del av husordensreglene og endringer må vedtas i årsmøte.

12. Forslagstiller: Henry Repard og Eline Knarrum Bostad - Forbedre sykkelparkering

Mange beboere har sykler, men dagens sykkelparkering mangler tak, noe som gjør at syklene utsettes for vær og vind. For å beskytte syklene bedre og oppmuntre til bruk av sykkel foreslås det å sette opp tak over sykkelparkeringen.

Kostnader over 5% 2/3 krav, under 5% vanlig flertall

Forslag til vedtak:

Styret oppretter en arbeidsgruppe for å utrede muligheten for å sette tak over sykkelparkeringen og setter av budsjettmidler til dette i neste års budsjett.

Enstemmig vedtatt

13. Forslagstiller: Henry Repard og Eline Knarrum Bolstad - Årlig oppdatering av navneskilt på postkasser

Navneskiltene på postkassene er i dag inkonsekvente og gir et rotete inntrykk i oppgangene. En enkel og rimelig måte å løfte inntrykket av fellesområdene er å oppdatere alle navneskilt årlig med en ensartet utforming.

Forslag til vedtak:

Styret får ansvar for å oppdatere alle navneskilt på postkassene årlig.

Saken ble trukket

14. Forslagstiller: Rigmor Lukkassen – Utsifting av callinganlegg

Calliganlegget fremstår som utdatert, med mye tekniske problemer, og burde skiftes ut med et moderne, velfungerende anlegg. Vi ønsker i tilfelle også digitale låser på ytterdørene.

Forslag til vedtak:

styret skal innhente anbud/ pris på et oppdatert og moderne callinganlegg til ytterdørene.

Enstemmig vedtatt

15. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 334 811,-.

Budsjettet ble tatt til orientering.

1. Valg

Sameiet skal ha styre bestående av inntil 5 medlemmer og 2 varamedlem som velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt. Leder velges for 1 år og styre- og varamedlemmer for 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år. Følgende er på valg:

Styreleder og 3 styremedlemmer

Etter valget består styret av:

Styreleder: Kim Pedersen valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Erlend Bornhoffer valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Andreas Dalhaug valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Vigdis Pettersen valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Rigmor Lukkassen valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Henry William Repard valgt for 1 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19.36.

Oslo, 8. mai 2025

Ida Ugland Andresen
møteleder

Selma Bruun Olsen
seksjonseier

Annuldet
10 Tegninger

No

1171
1929

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 62 + 64 Wald. Thranesgate

Innlevert 16 aug. 1929

Attestert

29/6 - 1931

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvillende
sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet,
til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 17 aug. 1929

H. Hilland

Opn.chefen jr. nr. 781
21. AUG. 1929

Under m. reguleringsplanen
Det på situasjonsplanen
bl. 1 med gjerde skjøtteren avst.
har p. 62 + 64 Wald. Thranesgt. og er eksp. prospekt
av kommunen. Saken skal sendes

Oslo 23/8/29 Nilfarsdalen

freg. nr. 1148
mott: 23. AUG. 1929

1148/29 B/50

Oversendes herr Vannverkschefen,

62 og 64 Waldemar Thranesgate.

VANN OG KLOAKVESEN
JND 008210 26. AUG. 1929
ROPLEGGERAVD.

På bl. 1. er regulerings- og byggelinje mot Waldemar Thranesgt. inntegnet med
røtt. Den regulerede gatetredde er 15,7 m. Byggelinjen er 5 m. tilbaketrukket.
Gatens bestående hvideforhold blir beholdt. Innerkant fortæg skal ligge inn-
til 12 cm. høiere enn bestående kantsten.

Oslo reguleringsvesenden 24. august 1929.

Narvik Noh

Offisiell

VARME & BAD AS
Postboks 280
4068 STAVANGER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202554055 - 8 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Hedda Opdahl	Dato: 24.06.2025
-------------	--	--------------------------------	------------------

Adresse:	WALDEMAR THRANES GATE 64E	Eiendom:	219/255/0/0
Tiltakshaver:	DANIEL ARONSEN	Søker:	VARME & BAD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 64 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytte av sluk, leilighet H0302, mottatt 23.06.2025.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hedda Opdahl - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

Enhet 3-ukers byggesak



VARME & BAD AS
Postboks 280
4068 STAVANGER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202554055 - 11 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Hilde Moldekleiv	Dato: 14.07.2025
-------------	---	------------------------------------	------------------

Adresse:	WALDEMAR THRANES GATE 64E	Eiendom:	219/255/0/0
Tiltakshaver:	DANIEL ARONSEN	Søker:	VARME & BAD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Orientering om innkommet klage - Waldemar Thranes gate 64 E

Plan- og bygningsetaten har mottatt klage på ferdigattest

Plan- og bygningsetaten orienterer med dette om at vi har mottatt en klage fra styret i Sameiet Waldemar Thranes gate 64 datert 09.07.2025, se vedlegg.

Vi forbereder nå behandling av klagen, og kan oppheve eller endre vedtaket dersom vi finner grunnlag for det. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke er oppfylt, vil vi avvise klagen.

Forventet saksbehandlingstid i Plan- og bygningsetaten er 8 uker fra klagefristen har gått ut.

Du kan uttale deg til klagen

Du kan uttale deg til klagen før vi tar stilling til den. **Fristen for slik uttalelse er 14 dager etter at du har mottatt dette brevet.** Send uttalelsen på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, eller til Plan- og bygningsetaten, Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo.



Hva skjer videre?

Hvis ikke klagen fører til at vi gjør om vedtaket, vil vi sende saken til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som tar en endelig avgjørelse. Dere får kopi av denne oversendelsen. Statsforvalteren kan fastholde, oppheve eller omgjøre vårt vedtak. Statsforvalterens nye vedtak er endelig, og kan ikke klages på.

Lovgrunnlag

Behandling av klage på enkeltvedtak er hjemlet i forvaltningsloven kapittel VI og VIII.

Du kan få innsyn i sakens dokumenter

Du har rett til innsyn i sakens dokumenter, og kan følge saken på nettsidene våre under Saksinnsyn: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Har du spørsmål?

Klagesaken er ikke blitt tildelt saksbehandler ennå, men spørsmål kan sendes på e-post til vårt postmottak: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vennlig hilsen

Hilde Moldekleiv - saksbehandler

enhet klagesaker og refusjon

Kopi til:

DANIEL ARONSEN, Per Waalers vei 22, 1360 FORNEBU

Sameiet Waldemar Thranegate 64, c/o Enqvist Boligforvaltning AS, 0502 OSLO

Vedlegg i sak 202554055-11	
Nr	Beskrivelse
1	Orientering om innkommet klage - Waldemar Thranes gate 64 E (Dette dokument)
2	Innsendt skjema

Deres ref.

Vår ref.
2025/04326-1

Saksbehandler
Mari Aaby Møretro

Dato
18.09.2025

Adresse: Waldemar Thranes gate 64E
Eiendom: 219/255
Ansvarlig søker: VARME & BAD AS
Tiltakshaver: Daniel Aronsen

Klage over kommunens ferdigattest for bytte av sluk

Kommunens ferdigattest for bytte av sluk er påklaget av Sameiet Waldemar Thranegate 64, ved styremedlem Erlend Bornhoffer.

Klagen går oppsummert ut på at det fremdeles er et hull i taket hos naboen i andre etasje, forårsaket av Varme & Bad AS under arbeidet med byttingen av sluket. At dette ikke er rettet opp i enda skyldes at eierne av leiligheten i underetasjen ikke stoler på Varme & Bad AS, og derfor ikke har villet slippe dem til.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Oversendelse av klage for behandling

Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten fattet den 24.06.2025 vedtak om ferdigattest for bytte av sluk i leilighet H0302, i byggesak 202554055.

Søker er Varme & Bad AS og tiltakshaver er Daniel Aronsen.

Klage

Klager er Sameiet Waldemar Thranegate 64, ved styremedlem Erlend Bornhoffer. Klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28.

Klagen er fremsatt 09.07.2025 og er rettidig, jf. fvl. § 29.



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

Klagen går oppsummert ut på:

- Det er fremdeles et hull i taket hos naboen i andre etasje, forårsaket av Varme & Bad AS under arbeidet med byttingen av sluket.
- At dette ikke er rettet opp i skyldes at eierne av leiligheten i underetasjen ikke stoler på Varme & Bad AS, og derfor ikke har villet slippe dem til.
- Styret deler deres skepsis, og er i ferd med å engasjere en ekstern inspektør for at arbeidet med å reparere skaden skal kunne finne sted.

Tilsvar til klagen

Vestly Vedlikehold AS har innsendt tilsvar til klagen datert 24.07.2025. Vestly Vedlikehold AS er hovedentreprenør på prosjektet med Varme & Bad AS som underentreprenør på rørleggerarbeid.

Tilsvaret går oppsummert ut på:

- Ved befaring hos Lukkassen (beboer i leilighet under) den 10.03.2025 var det ikke hull gjennom etasjeskillet. Det er dog korrekt at det er en skade i overgang himling/vegg.
- Skaden er etter all sannsynlighet oppstått ved festing av bunnsvill til vegg for nytt bad.
- Hullet er lukket (støpt). Arbeidet er utført iht. gjeldende lovverk/forskrifter.
- Vi har ikke fått anledning til å starte arbeidet.
- Takstrapport og dialog med Lukkassen/styret er vedlagt tilsvaret.

Utsatt iverksetting av vedtak

Det gis ikke oppsettende virkning, ettersom det anses lite aktuelt ved en ferdigattest, jf. fvl. § 42.

Kommunens vurdering og anbefaling

Klager mener at det er mangler som ikke er forenlig med ferdigattest. Spørsmålet er om vilkårene for å utstede ferdigattest er oppfylt. Reglene om ferdigattest følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10:

«Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.»

Kommunen plikter å utferdige ferdigattest dersom tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen. Dette innebærer at kommunen må ha saklig grunn for å eventuelt nekte. Slik saklig grunn kan være mangler ved sluttdokumentasjonen, mangelfull kontroll, manglende søknad om endringstillatelse der det er nødvendig, eventuelle mangler ved ansvarsrettene som har oppstått i løpet av byggesaken, eller tilbakemeldinger fra tilsyn. For tiltak der det ikke kreves uavhengig kontroll vil erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, planer, tillatelser og vilkår i tillatelser være tilstrekkelig sluttdokumentasjon, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 106.

Kommunen har en skjønnsmessig adgang til å utstede ferdigattest dersom det foreligger så bagatellmessige overtredelser at kommunen ikke finner det hensiktsmessig eller nødvendig å forfølge. Regelen er en konsekvens av at kommunen kan avstå fra å forfølge ulovligheter av «mindre betydning», jf. pbl. § 32-1 andre ledd, men har et snevrere anvendelsesområde.

Til søknad om ferdigattest har ansvarlig søker bekreftet at tiltaket oppfyller kravene til ferdigattest, jf. pbl. § 21-10. De relevante ansvarsområder er ansvarsbelagt, og de ansvarlige foretak har dokumentert ved samsvarserklæring til ansvarlig søker at de har kontrollert kravene etter plan- og bygningslovgivningen i henhold til sitt system og sine rutiner. Det tillitsbaserte ansvarsrettssystemet innebærer at bygningsmyndighetene skal kunne stole på at informasjonen som innleveres er korrekt, og i utgangspunktet legge ansvarlig søkers dokumentasjon til grunn ved søknad om ferdigattest.

Det fremgår av ferdigattesten at etaten vurderte at vilkårene for å gi ferdigattest er oppfylt og det står følgende:

«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.»

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er dokumentert at tiltaket er i strid med lov eller forskrift, eller at ferdigattest er gitt på feilaktig grunnlag. Tillatelsen gjelder bytting av sluk, som også er det som gjør tiltaket søknadspliktig. En skade i forbindelse med renovering av badet som sådan faller utenfor tillatelsen, og har følgelig ikke innvirkning på ferdigattestens gyldighet. Vestly Vedlikehold AS understreker i tilsvaret og vedlagt dialog med Lukkassen og styret, at skaden etter all sannsynlighet har oppstått i forbindelse med forankring av bunnsvill til ny baderomsvegg. Vestly Vedlikehold AS er hovedentreprenør til prosjektet, og har i tillegg erklært ansvar for PRO renovering av bad i tiltaksklasse 1 og UTF branntette ved bytte av sluk i tiltaksklasse 1. De presiserer også at det ikke er noe hull mellom etasjeskillet i de aktuelle leilighetene. Slik etaten forstår saken, har det tidligere vært en større skade på leilighet under, men at dette er tettet. Ifølge ansvarlig foretak, har arbeid med tetting av hullet blitt utført iht. gjeldende lovverk/forskrifter. Etter etatens syn er det mest sannsynlige at skaden i leiligheten under ikke har oppstått som følge av slukbyttet. Som nevnt har ansvarlig søker også bekreftet at tiltaket oppfyller tekniske krav.

Det synes fremdeles å være en skade mellom himling/vegg på leiligheten under, som Varme og bad AS/Vestly Vedlikehold AS ikke har utbedret fordi de ikke får slippe inn i leiligheten. Plan- og bygningsetaten mener skaden i underleiligheten ikke står i veien for å utstede ferdigattest for bytte av sluk. Etaten presiserer at vi kun har vurdert saken opp mot offentligrettslig regelverk. Et eventuelt privatrettslig krav fra eier av leiligheten under mot tiltakshaver eller engasjert firma, har vi ikke tatt stilling til, jf. pbl. § 21-6.

Etaten bemerker at vi kan føre tilsyn inntil 5 år etter ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2 annet ledd, jf. § 23-3 syvende ledd. Ansvarsrett opphører i utgangspunktet ved utstedelse av ferdigattest, men kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 23-3 sjette og syvende ledd.

Etter en ny gjennomgang av saken er det fremdeles Plan- og bygningsetatens syn at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon. Vi var derfor forpliktet til å gi ferdigattest, jf. pbl. § 21-10. Plan-

og bygningsetaten har gjennomgått klagers anførsler i klagesaken og kan ikke se at det er grunnlag for å endre eller oppheve vedtaket, jf. fvl. § 33.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. Der kan du se saksopplysninger og dokumenter, og du kan sende inn dokumentasjon direkte til saken.

Vennlig hilsen

Mari Aaby Møretrø
saksbehandler
enhet klagesaker og refusjon

Hanne Terese Støverud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

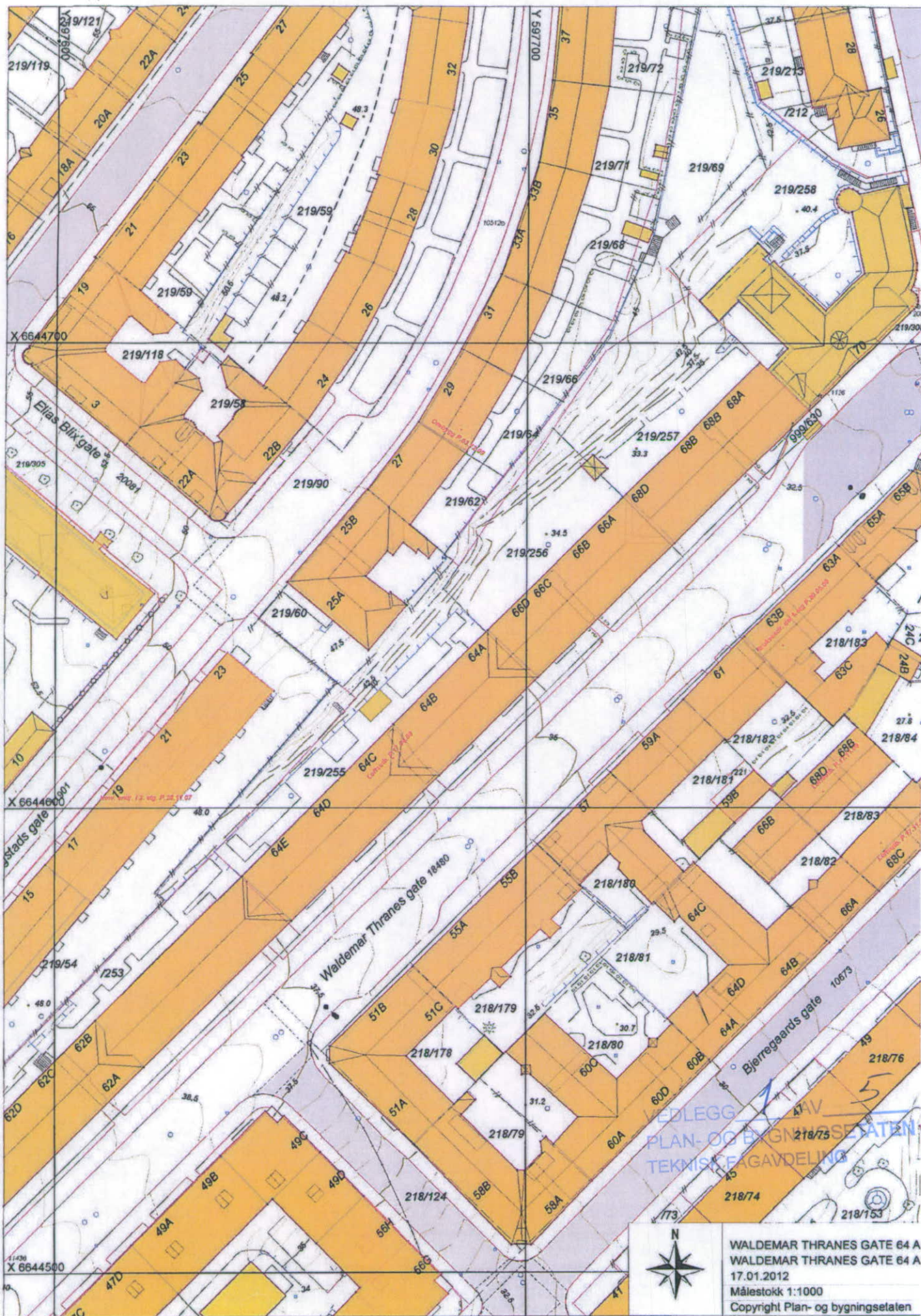
Tillatelse til tiltak
Ferdigattest
Klagen
Svar på klage på ferdigattest
Skaderapport
E-post for Vestly Vedlikehold AS
Gjennomføringsplan
Søknad om ferdigattest Waldemar Thranesgate
Samsvarserklæring Varme og bad
Samsvarserklæring Vestly 2
Samsvarserklæring Vestly

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Kopi til:

VARME & BAD AS, Lars Gunnar Sørli
SAMEIET WALDEMAR THRANEGATE 64, Erlend Bornhoffer
Daniel Aronsen



VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

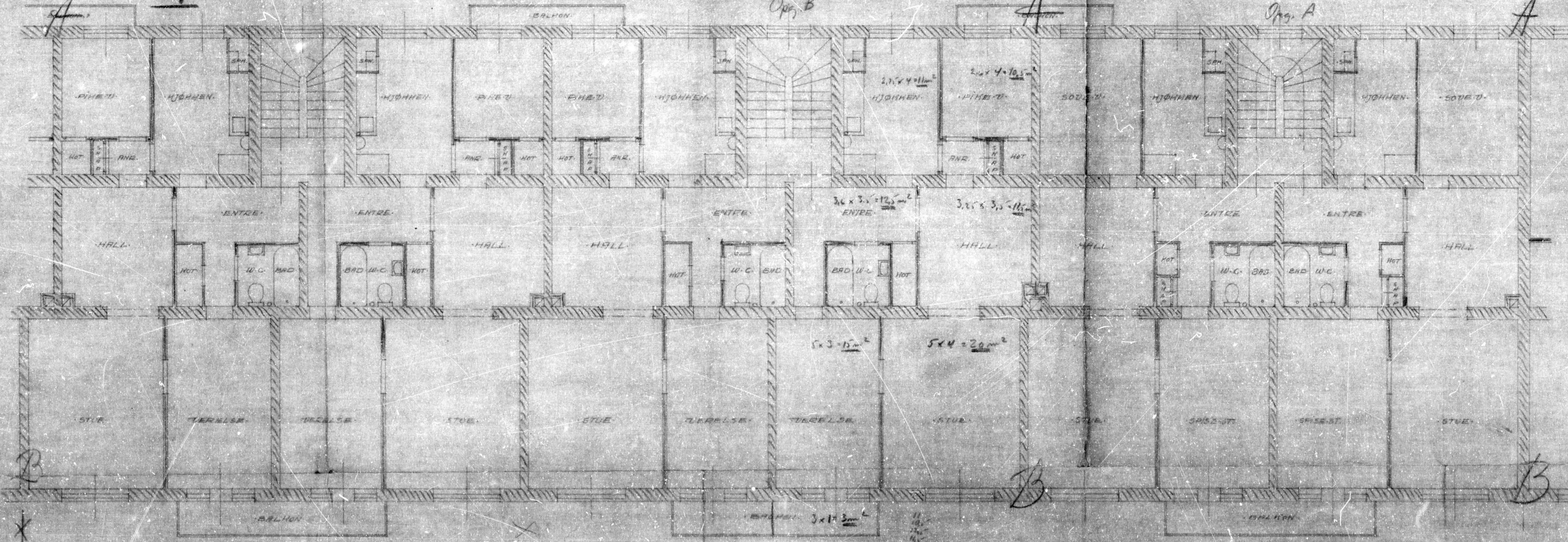


WALDEMAR THRANES GATE 64 A
WALDEMAR THRANES GATE 64 A
17.01.2012
Målestokk 1:1000
Copyright Plan- og bygningsetaten

1171 1929 No 10

MUR
SLAB & BETON
TRE
64

NEFOTO 0302 FEBT. 19 X



PLAN AD. 2-3-4-5 ETC.

102 m² off
135 m² netto (inkl. kjo og vegger)

OSLO, 1. AUGUST 1929.
G. T. SCHOLTZ, ARH.

1171
1929

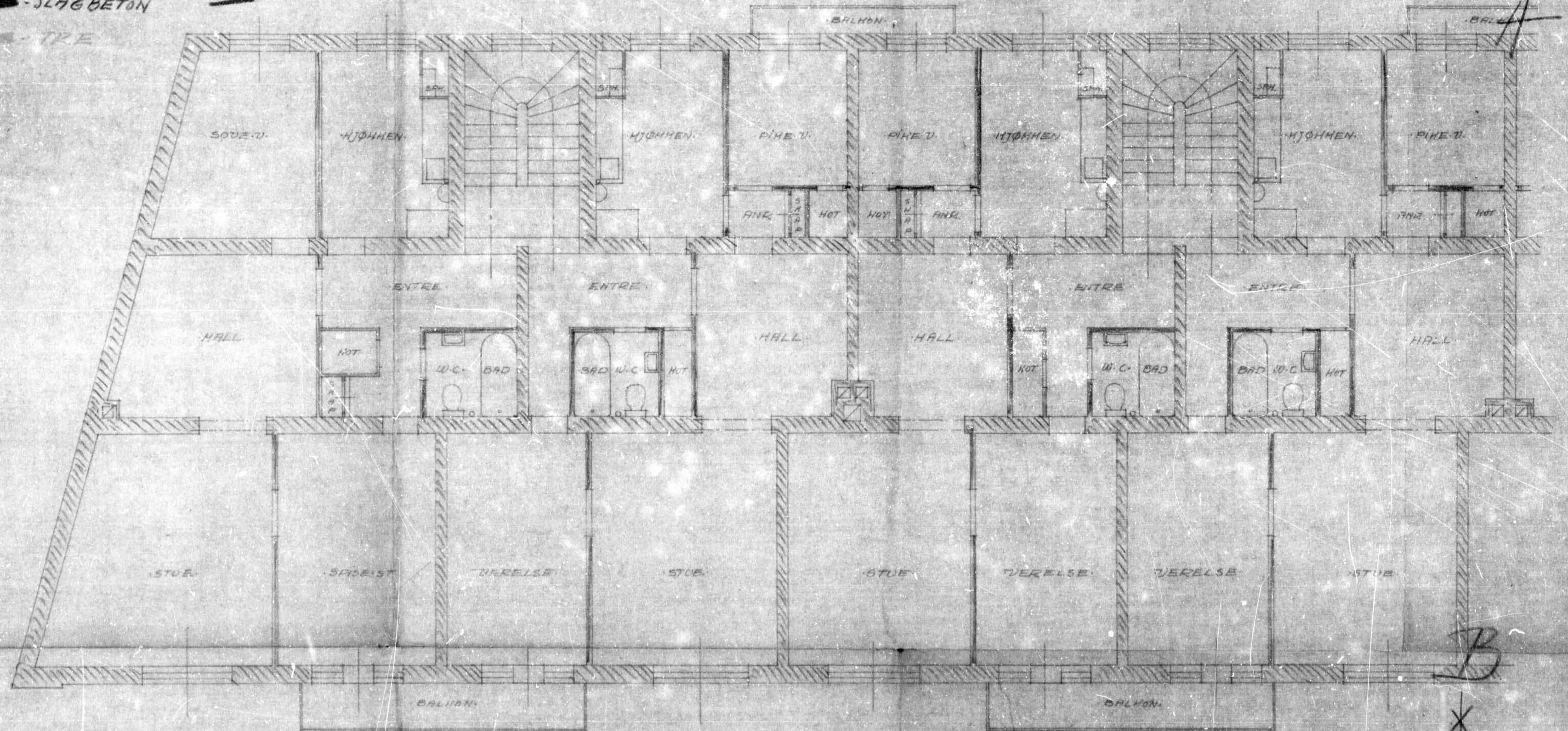
DRANINGSHUS WÄLD. THORNEGATE NR. 64. 62.

MÅL 1:50

VEGFOTOGRAFERT 1929

MUR
SLAGBETON
TRÉ

62



PLAN AV 2-3-4-5 ETG.

6510 AUGUST 1929
GT. SCHULTZ ARK.