PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

WALDEMAR THRANES GATE 66 D

Vedlegg

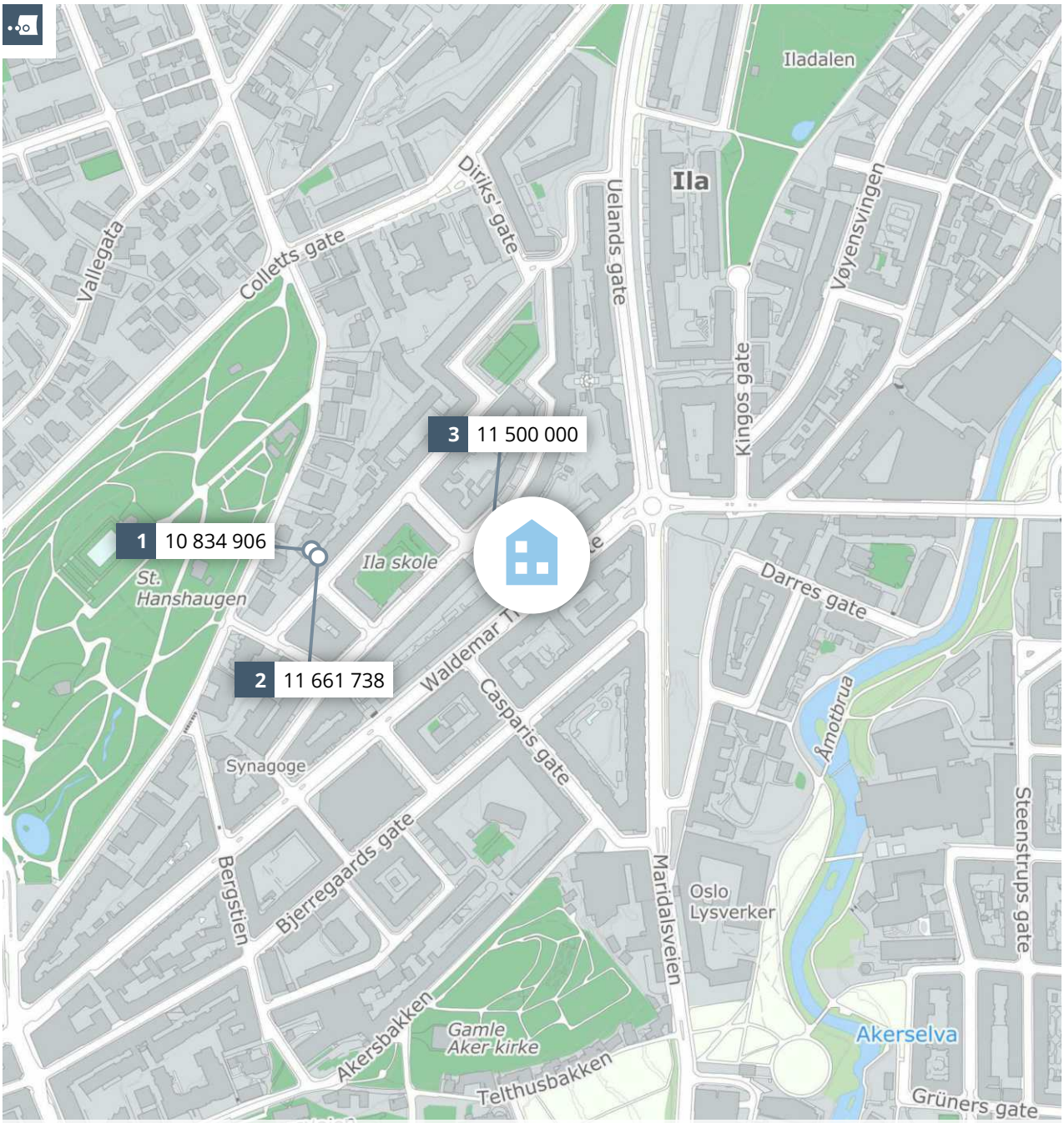
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

WALDEMAR THRANES GATE 66 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 18.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Waldemar Thranes gate 66 D, 0173 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1929

GNR 219 BNR 256 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 1

Verdivurdert til

10 700 000

117 049	10 817 049	87 234
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1929

Fellesutgifter	6 800
Formue	20 769
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Herman Foss' gate 4 C 87 m² 1896 2. etg 2 sov	10.10.2025	10 000 000	**10 650 000**	184 906	10 834 906	**124 539**
2	Herman Foss' gate 4 B 101 m² 1896 2. etg 3 sov	02.09.2025	10 750 000	**11 450 000**	211 738	11 661 738	**115 463**
3	Fougstads gate 25 A 102 m² 1904 3. etg 3 sov	29.10.2025	12 000 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**112 745**

Lys, gjennomgående 4-roms på 124 kvm - 2 solrike balkonger - Originale tregulv - Peis - Sjelden mulighet!

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.06.2019	19.06.2019	18.09.2019	8 000 000	8 000 000	99 566	8 099 566
13.02.2012	23.02.2012	27.06.2012	3 990 000	3 900 000	80 222	3 980 222
25.09.2009	09.11.2009	14.01.2010	3 290 000	3 250 000	81 000	3 331 000
26.08.2004	08.09.2004	15.10.2004	2 550 000	2 510 000	-	2 510 000
17.08.2000		17.08.2000	-	1 800 000	-	1 800 000
01.08.1995		01.08.1995	-	775 000	-	775 000

Leiligheter til salgs i ILA RODE 1 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

8.9M
8.6M
8 319 000 Prisantydning i snitt
8.0M
7.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

8 187 000 Prisantydning i snitt
8 139 000 Salgspris i snitt
8.1M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

116 136 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

100 219 ILA RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

87 234 Waldemar Thranes gate 66 D Totalpris 10 817 049

Norsk takst

Tilstandsrapport

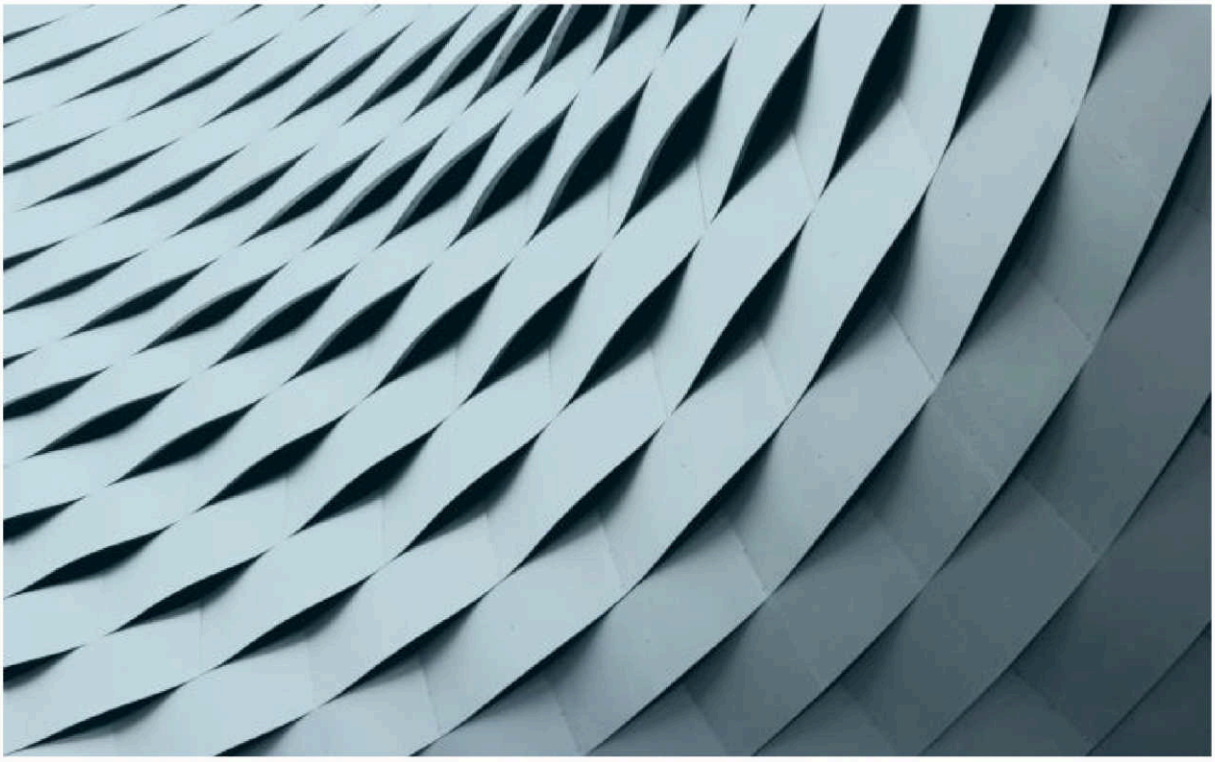
Selveierleilighet

Waldemar Thranes gate 66D, 0173 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 256, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22369-1249 **Referansenummer:** DL7112

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig

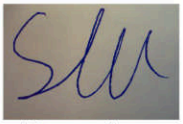


Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig



Sigurd Unnestad

Uavhengig Takstingeniør

su@tk1.as

926 98 320

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1929. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Opplysninger gitt av nåværende eier:

- Innstallering av peis i forstue - levert og utført av Peishuset AS, oktober 2020.
- Rens av grenrør fra toalett til avløpsstammen, utført i 2023. Utført av Bjølsen Rørservice AS
- Malerbehandling og kitting av alle sameiets vinduer og balkongdører på fasade mot Waldemar Thranes gate, høsten 2024. Utført av Murmester og Entreprenør AS.
- Det ble også utført oppussing av våtrom i 2017 av tidligere eier.
- Det elektriske anlegget ble betydelig oppgradert i forbindelse med oppussing av kjøkken, august 2012 av tidligere eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med betong/murverk. saltak takkonstruksjon antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med tregulv of fliser. Takhøyden målt i stuen til: 2.72 m.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjvegg. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp via radiatorer fra felles annlegg og vedfyrt ovn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

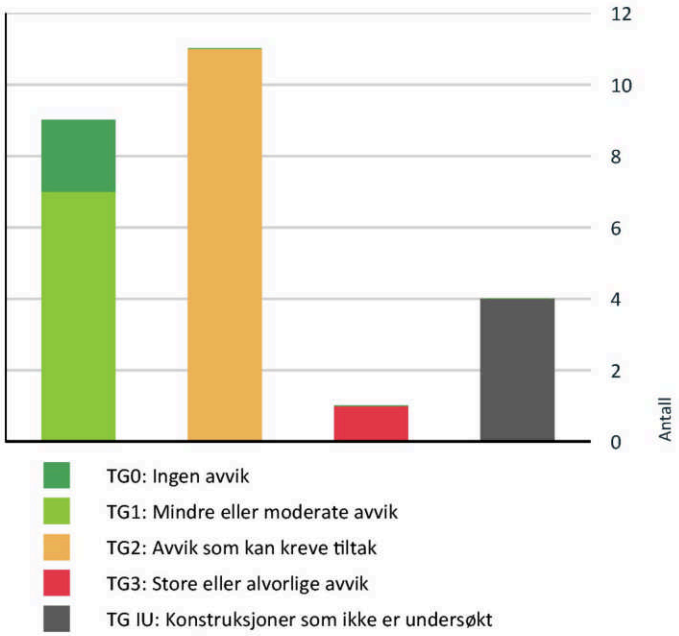
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger, men disse stemmer ikke med dagens utforming. Det er endret plassering av blandt annet våtrom. Det er også bare tegnet inn en balkong.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

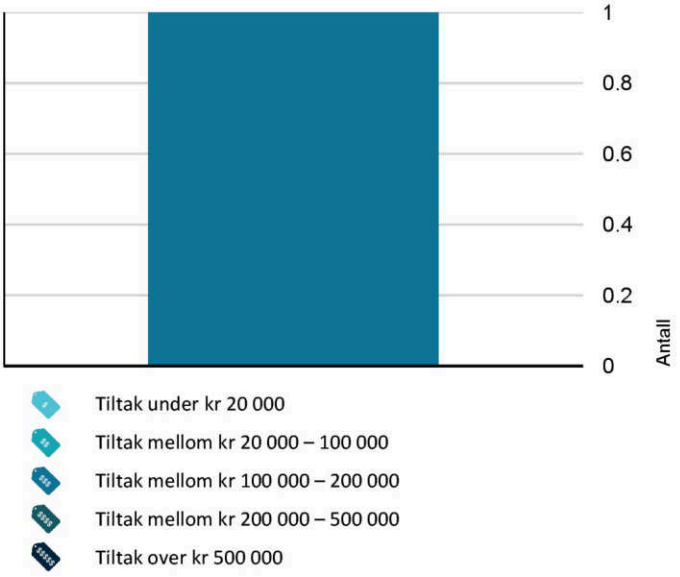
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - Stue	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1929

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1981. Vinduer med 3-lags press glass, prod. 1984.

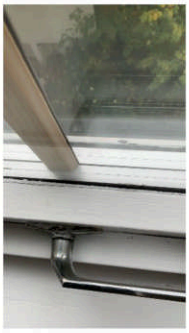
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om





TG 2 Dører - Stue

Balkongdør med 2-lags glass, prod 1981.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

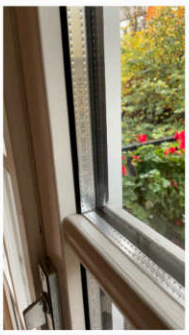
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags glass fra kjøkkenet, prod 2009.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Kjøkken

Fra kjøkken.
Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m2. Rekkverk av rustfritt stål. Rekkverkshøyden er målt til 1 m.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen:
Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m2. Rekkverk av rustfritt stål. Rekkverkshøyden er målt til. 1,0 m.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

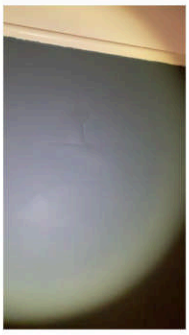
TG 1 Overflater

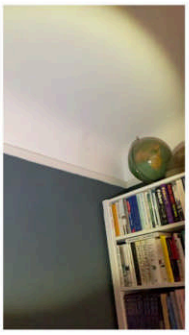
Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med tregulv of fliser. Takhøyden målt i stuen til: 2.72 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble gjennomført høydeforskjell oppmåling ved hjelp av nivelleringslaser. Dette ble målt i 2 av stuene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Målt avvik overskrider grenseverdi i NS 3600 og kan påvirke opplevd komfort, men vurderes ikke som konstruktivt kritisk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 0 Radon

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

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe med innvendig rør og vedovn. Ildsted er innstalert av faglært montør i 2020. Det ble utført rørfornying i 2019.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Heltredører.

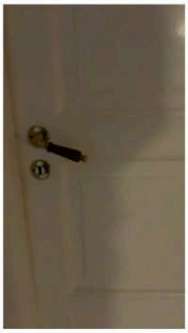
- Det er påregnelig med noe justering av tredører ved jevnemellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slark i dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Anbefaler at dørhåndtak justeres eller byttes.



Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp via radiatorer fra felles annlegg og vedfyrt ovn.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjvegg. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

Våtrommet er pusset opp i sin helhet i 2017, opplyses av eier.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med malte plater og fliser.

- Det er påregnelig med noe bruksmerker på overflater over tid.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

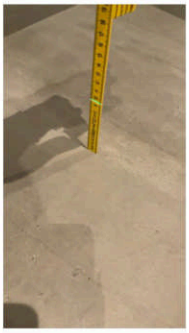
Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

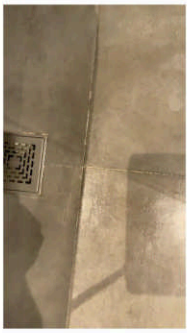
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er også registrert noe riss/sprekker i fuger.

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

Anbefaler videre bruk av badekar. Skal det dusjes uten badekar anbefales det lukket dusjkabinett for å redusere fuktbelastning.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Våtrommet er pusset opp i sin helhet i 2017, opplyses av eier.

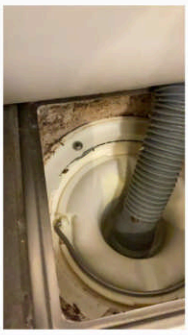
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til manglende dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport

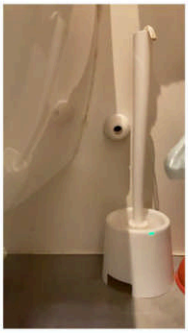




ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjvegg. Opplegg for vaskemaskin.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

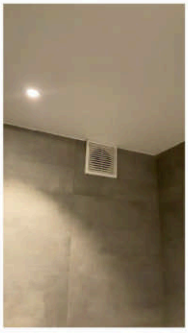
Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. betongkonstruksjoner i tilstøtende rom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det var på befaring noe bruksmerker. Dette har blitt utbedret etter befaring og det er sendt bildedokumentasjon.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er registrert kullfilterventilator uten at det er dokumentert effekt ved tilluft i rommet. Dette kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

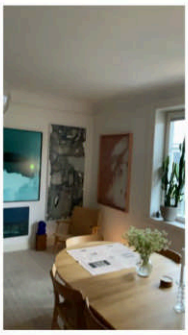
TG 2 Ventilasjon

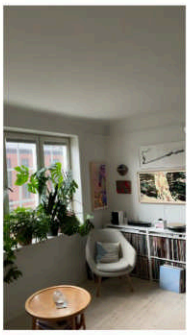
Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Eventuelle endringer i ventilasjon må avklares med sameiet, da tiltak kan påvirke felles kanaler

Anbefaler at det monteres veggventiler i rom der dette ikke er.





TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer via felles annlegg.

- Anlegget er begrenset befart i leiligheten. Anbefales at dette kontroleres av fagkyndige.

TG 2 Elektrisk anlegg

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsværerklæring på utført arbeid på våtrommet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

    Tilstandsgraden er satt av hensyn til at det ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år.

Tilstandsrapport





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

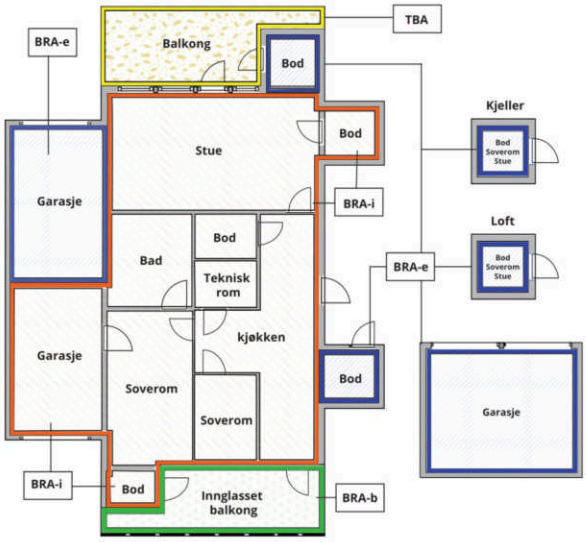
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		3		3		2	5
Etasje	124			124	8		124
Kjeller		8		8			8
SUM	**124**	**11**			**8**	**2**	**137**
SUM BRA	**135**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Etasje	Entré, 2 garderobeskap, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, og 2 stuer		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 5 m².
- En kjellerbod på ca. 8 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:
Innhukk i ytterdører mot balkonger medtatt i BRA-i
Sjakter er medtatt i BRA-i som vist på BRA-tegning innenfor rød linje med gul fargekode.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, men disse stemmer ikke med dagens utforming. Det er endret plassering av blandt annet våtrom. Det er også bare tegnet inn en balkong.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	124	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Sigurd Unnestad	Takstingeniør
	Tord Rønning Krogtoft	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	256		23		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Waldemar Thranes gate 66D, 0173 Oslo

Hjemmelshaver
Indregard Mari, Krogtoft Tord Karstein Rønning

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	76465245			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
3D-scan (Romly)			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	
2	03.12.2025	
3	17.12.2025	
4	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

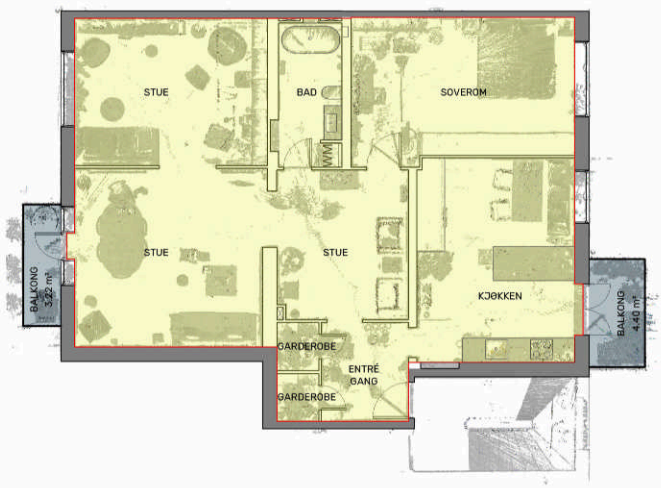
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DL7112

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



124,19 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

7,62 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
4	Q425101278	1 : 100	Waldemar Thranes gate 66 D

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	27.10.2025	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251070

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tord Rønning Krogtoft	Mari Indregard

Gateadresse
Waldemar Thranes gate 66 D

Poststed	Postnr
OSLO	0173

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 76465245

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251070

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrehabilitering av baderom 2017, i regi av forrige eier.
Arbeid utført av	Metro Rørleggerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyet ved rehabilitering av bad i 2017.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rens av grenrør fra toalett til avløpsstammen, utført i 2023.
Arbeid utført av	Bjølsen Rørservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevhet i gulv avviker grenseverdien i standarens strenge krav, i følge takstrapporten, men gulvene oppleves ikke som skjeve

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Opplegg av nytt el-anlegg på bad, i forbindelse med totalrehabilitering av baderom i 2017 (av forrige eier).
Arbeid utført av	Sandvika Elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251070

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Malerbehandling og kitting av alle sameiets vinduer og balkongdører på fasade mot Waldemar Thranes gate, høsten 2024.
Arbeid utført av	Murmester og Entreprenør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styret i sameiet har informert om en økning i felleskostnadene på 3 prosent, noe som utgjør ca. 199,- pr. måned.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251070

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251070

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tord Rønning Krogtoft	36458e024bc2a3261b6ac a3eb37d68e9a3946f0b	17.12.2025 16:20:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Indregard	633d1f5d576a7e3093d48 485f4c34e475f284297	18.12.2025 09:54:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251070

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154251070 . Vår ref.: 7211-1-23 Dato: 09.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Waldemar Thranesgate 66
Organisasjonsnr:	975502430
Seksjonseier:	Indregard, Mari
Medeier:	Krogtoft, Tord Karstein Rønning
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Waldemar Thranes Gate 66 D, 0173 OSLO
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	219
Bnr.	256

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76465245.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fjernvarme inkludert i felleskostnader, avregnes ikke.
Det følger ingen garasje/biloppstillingsplass med leiligheten. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Kun internett felles. Felleskostnader øker med 3 % fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208431978
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	318 489,00
Innfrielsesdato:	30.10.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208431986
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 892 721,00
Innfrielsesdato:	30.10.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 633,19,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	120,00	160,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	6 264,19	6 390,44 fra 01.01.2026
Digital Tv/Internett	249,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	766,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 588,-
Annen formue:	20 769,-
Gjeld:	121 949,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208431978
Restsaldo:	16 859,02
Kapitalkostnader:	213,22
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208431986
Restsaldo:	100 190,06
Kapitalkostnader:	932,07
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 117 049,08,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjartan Brundtland Berge, e-post: wtg66@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7211

SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7211

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstiller styreleder Kjartan Brundtland Berge som møteleder.

Forslag til vedtak

Kjartan Brundtland Berge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret instiller Hege Kristiansen og Lill Adriana Johnsen som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Hege Kristiansen og Lill Adriana Johnsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap.

Vedlegg

1. 7211 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7211 Sameiet Waldemar Thranesgate 66.pdf
3. 7211 Styrets Årsrapport - 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Da sameiet ikke har valgkomite sendte Styret ut invitasjon til å melde seg til styreverv den 06.03.2025 med frist til å melde sin interesse den 16.03.2025. Ingen seksjonseiere meldte interesse. Imidlertid har samtlige medlemmer i det sittende styret takket samtykket til å stille til valg igjen.

Innstilling

Styret innstiller på at de oppstilte kandidater velges til nye perioder.

Roller og kandidater

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

- Kjartan Brundtland Berge

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

- Andreas Adde
- Mari Indregard

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

- Jan Martin Kvile

SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66
ORG.NR. 975 502 430, KUNDENR. 7211

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 501 944	1 385 952	1 500 000	1 538 000
Andre inntekter	3	500	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 502 444**	**1 385 987**	**1 500 000**	**1 538 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 324	-72 530	-90 200	-73 400
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-5 776	-6 876	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-89 440	-85 365	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-1 455	-13 113	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-472 630	-332 348	-100 000	-120 000
Forsikringer		-123 489	-111 508	-123 000	-148 000
Kommunale avgifter	9	-377 979	-321 875	-377 000	-426 400
Energi/fyring		-129 897	-179 881	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 893	-118 971	-125 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-62 626	-43 481	-65 000	-67 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 493 509**	**-1 370 949**	**-1 270 200**	**-1 309 800**
DRIFTSRESULTAT		**8 935**	**15 038**	**229 800**	**228 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 467	13 694	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-162 235	-139 883	-153 000	-190 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-147 768**	**-126 189**	**-143 000**	**-180 000**
ÅRSRESULTAT		**-138 833**	**-111 151**	**86 800**	**48 200**
Overføringer:					
Udekket tap		-138 833	-111 151		

SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66
ORG.NR. 975 502 430, KUNDENR. 7211

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 729	5 914
Forskuddsbetalte kostnader		0	31 184
Driftskonto OBOS-banken		410 006	271 347
Sparekonto OBOS-banken		8 001	7 722
SUM OMLØPSMIDLER		**422 736**	**316 166**
SUM EIENDELER		**422 736**	**316 166**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 912 341	-1 773 508
SUM EGENKAPITAL		**-1 912 341**	**-1 773 508**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 303 769	2 020 627
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 303 769**	**2 020 627**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 222	20 884
Leverandørgjeld		17 765	23 903
Skyldige offentlige avgifter	15	173	710
Påløpte renter		925	13 078
Påløpte avdrag		0	5 441
Annen kortsiktig gjeld	16	1 224	5 033
SUM KORTSIKTIG GJELD		**31 309**	**69 048**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**422 736**	**316 166**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,25.02.2025
Styret i Sameiet Waldemar Thranesgate 66

Kjartan Brundtland Berge/s/ Andreas Adde/s/ Mari Indregard/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 291 401
Digital TV/Internett	112 200
Lån tak/vedlikehold	38 868
Trappevask	36 000
Lån dører f.o.m 2005	23 475
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 501 944**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 000
Påløpte feriepenger	-1 224
Arbeidsgiveravgift	-13 850
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 324**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 776.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 455**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-387 314
Drift/vedlikehold VVS	-38 954
Drift/vedlikehold elektro	-3 087
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 607
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 552
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 994
Kostnader dugnader	-5 122
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-472 630**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-236 939
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-134 240
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-377 979**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 393
Renhold ved firmaer	-43 236
Andre fremmede tjenester	-10 120
Andre kontorkostnader	-1 128
Bank- og kortgebyr	-2 749
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-62 626**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 854
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	550
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 063
SUM FINANSINNTEKTER	**14 467**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-162 203
Renter på leverandørgjeld	-32
SUM FINANSKOSTNADER	**-162 235**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-345 000	
Nedbetalt i år	3 924	
		-341 076
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2024	-1 974 815	
Nedbetalt i år	12 122	
		-1 962 693
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-2 375 000	
Nedbetalt tidligere	354 373	
Nedbetalt i år	2 020 627	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 303 769**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-173
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-173**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 224
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 224**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Waldemar Thranesgate 66

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 501 944	1 500 000	-1 944	0 %
Andre inntekter	500	0	-500	100 %
Sum driftsinntekter	**1 502 444**	**1 500 000**	**-2 444**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-28 324	-90 200	-61 876	69 %
Styrehonorar	-85 000	-85 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 776	-10 000	-4 224	42 %
Forretningsførerhonorar	-89 440	-90 000	-560	1 %
Konsulenthonorar	-1 455	-5 000	-3 545	71 %
Drift og vedlikehold	-472 630	-100 000	372 630	-373 %
Forsikringer	-123 489	-123 000	489	0 %
Kommunale avgifter	-377 979	-377 000	979	0 %
Energi/fyring	-129 897	-200 000	-70 103	35 %
TV-anlegg/bredbånd	-116 893	-125 000	-8 107	6 %
Andre driftskostnader	-62 626	-65 000	-2 374	4 %
Sum driftskostnader	**-1 493 509**	**-1 270 200**	**223 309**	**-18 %**
Driftsresultat	**8 935**	**229 800**	**220 865**	**96 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	14 467	10 000	-4 467	-45 %
Finanskostnader	-162 235	-153 000	9 235	-6 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-147 768**	**-143 000**	**4 768**	**-3 %**
Årsresultat	**-138 833**	**86 800**	**225 633**	**260 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66.

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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZM0J3-X45KP-DMQ2L-KY4L1-YE1AD-CZ04Y

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-11 08:05:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZM0J3-X45KP-DMQ2L-KY4L1-YE1AD-CZ04Y

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.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjartan Brundtland Berge	Waldemar Thranes Gate 66 A
Styremedlem	Mari Indregard	Waldemar Thranes Gate 66 D
Styremedlem	Andreas Adde	Waldemar Thranes Gate 66 C
Varamedlem	Jan Martin Kvile	Waldemar Thranes Gate 66 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post wtg66@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Waldemar Thranesgate 66
Sameiet består av 25 seksjoner.
Sameiet Waldemar Thranesgate 66 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975502430, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
219 256

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Waldemar Thranesgate 66 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2024

Styret har i løpet av 2024 arbeidet med saker vedtatt på årsmøtet (dvs. skifte av bredbåndsleverandør og tilhørende installasjon av fibernett i gården), innmeldte saker (problematikk knyttet til takrenner, elektro, vannlekkasje), og gjennomført prosjekt med kitting og maling av vinduer. Videre, som alle har vært kjent med, var det en lekkasje på varmesystemet mot slutten av året. Styret har også fått på plass fjernovervåking av bergvarmeanlegget, og erfaringene har vært umiddelbart gode med vesentlig mindre stopp av varmtvann gjennom vinteren.

Styret har dermed i hovedsak fått gjennomført vedtatte saker fra årsmøtet og de aktivitetene som ble lagt frem som fremtidige planer, mens noen av dugnadsoppgavene er overført til 2025. Styret erkjenner at noen av disse sakene har vært overraskende krevende å få løst, at noen fremdeles ikke er tilfredsstillende løst og arbeides videre med. Dette understreker behovet for å få avtaler med håndverkerkompetanse, så dette arbeidet må fortsette. På brannvernsiden har røykvarslere blitt skiftet i fellesområder, og styret fikk bestilt kontroll av og tilrettela for erstatningskjøp av brannslukningsapparat i løpet av desember.

Årets dugnad fant sted den 13. mai med sosialt samvær underveis og i etterkant. Dugnadens oppgaver besto av generell klargjøring til 17. mai med kosting, fjerning av mindre søppel, raking av løv og utbæring av jord til bed, og utplanting av to rododendroner. Av malingsarbeid ble gjerde foran gården slipt ned og malt, og i tillegg ble «tunnelen» til felles utgangsdør malt. Det ble bestilt container slik at beboerne kunne få avlevert større avfall.

Høsten 2024 mottok styret en henvendelse fra Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune som etterlyste ferdigattest for balkongene oppført i 2009. Styret har vært i kontakt med ansvarlig søker i byggesaken, og fått forsikringer om at denne vil ferdigstille og levere søknaden om ferdigattest. I og med at saken har trukket ut har styret kontaktet OBOS Prosjekt for bistand i oppfølgingen her. Den seneste tilbakemeldingen, 06.03.2025, er at ansvarlig søker igjen bekrefter at søknaden om ferdigattest vil ferdigstilles snart.

Som tidligere har en del av styrets tid gått til å håndtere hensatt avfall. I år har vi hatt noen krevende perioder der det har foregått omfattende oppussingsarbeid i gården. Vi minner om at man plikter å tidsmessig fjerne avfall fra slikt arbeid og ikke forsøple fellesarealene til sjenanse for øvrige beboere. I tillegg har det vært flere episoder med overfylling av søppelspannene – både for husholdningsavfall og papir. Styret henstiller til beboerne å utvise hensyn og avstå fra slik adferd.

Styret minner som alltid om nødvendigheten av å få innsyn ved oppussing av boliger – om de berører vesentlige elementer som rør, elektro, og konstruksjonsmessige inngrep. Vi minner om viktigheten av at man opplyser tidsriktig om oppussingen og varighet, samt hensetter avfall korrekt. Videre er det svært viktig at man har dialog med styret og at alle sender oss samsvarsdokumentasjon på utført arbeid, slik at vi er sikre på at alle utfører oppussingen i tråd med byggetekniske krav.

Også i 2024 hadde sameiet gleden av å ha Mikkel Funnemark ansatt som gartner. Dessverre har Mikkel nå flyttet, og erfaringene fra høsten 2024 viser at det ikke er hensiktsmessig å fortsette engasjementet i den form det hadde. Styrets primære ønske er

å finne en løsning der sameiet kan håndtere vedlikeholdsbehovet vedrørende grøntarealene internt. Sekundært må vi leie inn ekstern bistand.

Fremtidige planer:

- Styret vil søke å få skiftet elektrokjelen knyttet til bergvarmeanlegget. Denne er fra 1980-tallet og styret har blitt advart av bergvarmeleverandør om at det ikke samarbeides optimalt mellom denne og bergvarmeanlegget. Det er ellers også risiko knyttet driftsbrudd/svikt, da deler åpenbart kan være gått ut av produksjon. Antatt kostnad 80.000-100.000.
- Skifte av elektrotavler for Oppgang A-C og Oppgang D. I tillegg til hovedtavlen finnes det altså to skap/tavler med hovedsikringer for distribusjon av strøm til leilighetene. Disse er formodentlig av samme årgang som hovedtavlen som er skiftet. Kostnad må undersøkes.
- Utskifting av ytterdører til oppgangene. Disse er nå ganske slitt, fremstår ikke tidsmessige og det virker heller ikke hensiktsmessig å igangsette noe vedlikeholdsprosjekt. Imidlertid er bygget på gul liste og det må undersøkes hva slags føringer som kan ligge i det.
- Styret må arbeide videre med problemer knyttet til takrennene og overrenning.
- Dugnad 2025. Styret har planlagt dugnad tirsdag 13. mai – og det vil igjen bli bestilt container i forbindelse med dugnaden.
- Noen større oppgaver har vært meldt inn som ønskede dugnadsoppgaver til styret. Dette inkluderer:
    - Full rehabilitering av hovedinngangsdør (nedskraping/-sliping, og nymaling).
    - Pussing og maling av hagemøbler.
    - Reparasjon (liming) av løse steiner hagemur.

For å unngå vedlikeholdsarbeid etter innfallsmetoden og umiddelbare behov for utbedringer vil styret få utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet med en profesjonell aktør. Styret vil presentere planen for seksjonseierne og følge opp vedlikehold i henhold til denne. Det vil være et godt verktøy for å styre sameiets langsiktige økonomi og sikre sameiets felles verdier.

Som tidligere ønsker styret å takke alle beboerne i sameiet som gjør dette til et flott sted å bo. Stor takk til alle som har gjort det lille ekstra for å kaste søppel riktig, fjerne avfall fra fellesområder eller annet positivt arbeid. En særlig takk går til Vivian og Mikkel for veldig fint arbeid med planter og busker gjennom året.

Styret vil til slutt minne om viktigheten av å holde kontaktinformasjon oppdatert slik at alle mottar styrets utsendelser. Dette gjøres via portalen vibbo.no. Leietakere oppfordres også til å registrere seg her. Styret har som ambisjon å benytte funksjonaliteten på vibbo.no i større grad for å kommunisere med eiere og leietakere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til ny maling og kitting av vinduer. Det er også et underforbruk på personalkostnader som skyldes feil ved utbetaling, og vil føre til et høyere forbruk enn budsjettert i 2025 grunnet etterbetaling til gartner. Energi/fyring fremstår kunstig lavt i 2024, og styret har blitt underrettet om at er mulig at det har vært feil ved avlesning. Budsjettet Energi/fyring for 2025 er imidlertid ikke basert på samme lave nivå.

Finanskostnadene er også noe økt med bakgrunn i renteutvikling og nytt låneopptak.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 391 427. Dette er en positiv utvikling fra 2023 med en økning på kr 144 308.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 30 % for vann- og 6 % for avløp, mens feiegebyret var uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene fremstår som kunstig lave for regnskapsåret 2024. I budsjettet for 2025 har vi derfor valgt å videreføre budsjettet for 2024. Regjeringen har varslet endringer i strømstøtten, men den endelige utformingen og effekten av denne er uavklart.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Waldemar Thranesgate 66.

Lån

Sameiet Waldemar Thranesgate 66 har nå to lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 2,5% økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76465245. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering - historikk

2024	Vinduer	Maling og kitting av vinduer mot gaten for alle leilighetene i sameiet. Gitter på kjellervinduer malt.
2024	Fibernett	Fibernett installert i gården erstatter gammelt Coax-nett (ikke fjernet).
2024	Takrenner & Takstein	Takrenner renset. Tak inspisert og sprukne takstein limt.
2023	Ny hovedtavle elektro	Totalrenovering av den elektriske hovedtavlen til sameiet i henhold til dagens standard.
2020 - 2020	Oppgradering av sameiets fontene	
2020 - 2020	Takrenne	Felles takrenne med WTG 64 renset og spylt (går under jorden i grensen mellom sameiene).
2019 - 2019	Piperør	Oppgraderte alle pipeløpene i sameiet med rør i rør løsning. Sjekket alle innkomstpunkt til pipestammen.
2019 - 2019	Ski- og sykkelbod	Tørkerullen er fjernet og det er gjort i stand for ski og sykkelbord i kjeller.
2019 - 2019	Soilrør	Alle soilrør sjekket med kamera av eksternt selskap.
2018 - 2018	Snø/isfanger	Snø/isfanger installert på begge sider av bygget.
2016 - 2016	Fasade, oppganger og oljefyr	Oppussing av fasade mot bakgården. Hele fasaden totalrenovert ved at man hygget ned muren helt inn til teglsten, og bygde den opp fra grunnen av.

		Oppussingen av alle de 4 oppgangene ved at de ble sparklet og malt. Nye postkasser fra Stansefabrikken. Etablert bergvarmeanlegg til en kostnad av 2,1 mill. ca 250 tusen dekket av støtte fra kommunen. Maling av inngangsparti og innstallering av nye lamper Fjernet gammel oljefyr.
2012 - 2012	Vinduer / diverse	Maling og kitting av vinduer mot gaten for alle leilighetene i sameiet. Fukt i kjeller oppgang D, utredet og utbedret - sammenheng med WT64 og felles takrenne som skaper fukt i bakkeparti. Brannvern gjennomgått og installert nødvendig utstyr.
2010 - 2010	Kjellervinduer	Gitter på kjellervinduer, både mot gate og bakgård.
2009 - 2009	Balkonger / diverse renovering	Det ble installert/oppsatt nye balkonger for alle som ønsket dette. Full takomlegging og renovering av piper over tak, murt nye piper. Nytt calling-anlegg til alle dører mot bakgård og hoveddør. Ventilering mellom kjellerne. Ny utebelysing v-/sykkelstativer + nye lamper med fotoceller over alle inngangsdørene og hovedport. Hele inngangspartiet er renovert med grunnarbeid og skiferstein.
2007 - 2007	Brannbalkonger	Brannbalkonger på bakside mot WT68 er pusset opp.
2006 - 2006	Dører	Nye dører til alle leilighetene samt kjeller og loft. Disse skal være i henhold til foreskift for brann etc.
2000 - 2000	Renovering bakgård	Hele bakgården ble renovert og bygget om for ca. kr 1 mill. Ny mur, søppelskur og plen. Av dette ble det tilskudd fra Oslo kommune kr.841.000.
1999 - 1999	Rørutskifting – Soilrør	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.25
Selskapsnummer: 7211 **Selskapsnavn:** SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kjartan Brundtland Berge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hege Kristiansen og Lill Adriana Johnsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kjartan Brundtland Berge

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Andreas Adde

☐ Mari Indregard

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jan Martin Kvile

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66

Organisasjonsnummer: 975502430
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 09:00 til 13. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets innstiller styreleder Kjartan Brundtland Berge som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjartan Brundtland Berge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret instiller Hege Kristiansen og Lill Adriana Johnsen som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Kristiansen og Lill Adriana Johnsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Da sameiet ikke har valgkomite sendte Styret ut invitasjon til å melde seg til styreverv den 06.03.2025 med frist til å melde sin interesse den 16.03.2025. Ingen seksjonseiere meldte interesse. Imidlertid har samtlige medlemmer i det sittende styret takket samtykket til å stille til valg igjen.

Innstilling
Styret innstiller på at de oppstilte kandidater velges til nye perioder.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kjartan Brundtland Berge (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjartan Brundtland Berge

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Adde (7 stemmer)
Mari Indregard (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andreas Adde
Mari Indregard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Martin Kvile (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Martin Kvile

Protokollen signeres av:
Møteleder: Kjartan Brundtland Berge/s/
Protokollvitne: Hege Kristiansen/s/
Protokollvitne: Lill Adriana Johnsen/s/

Styrets medlemmer etter valget:

Styreleder Kjartan Brundtland Berge	2025-2027
Styremedlem Andreas Adde	2025-2027
Styremedlem Mari Indregard	2025-2027
Varamedlem Jan Martin Kvile	2025-2026

SAMEIET WALDEMAR THRANESGT. 66

Vedtekter
for
Sameiet Waldemar Thranesgate 66

Vedtatt i sameiermøte den 25. mars 1998. I medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31 og endret 27. april 2005. Endret § 6, 2 avsnitt og § 7 på sameiermøtet 18.04.2016

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 25 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 07.03.1995.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.219 bnr.256 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til brukerenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Ingen av seksjonene kan reseksjoneres uten samtykke fra et enstemmig sameiermøte. Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra et enstemmig sameiemøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Den månedlige andel av fellesutgiftene må innbetales til sameiet v/forretningsfører den 1. i hver måned.

Ved nyinnkjøp skal utgifter som klart er like fordeles likt mellom seksjonseierne (f.eks. kabel-tv., ringeklokke o.l.).
Ellers fordeles utgiftene mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.
I tillegg er det tinglyst pant (1.prioritet) i hver seksjon for kr.25.000. Med i pantet følger naglefast tilbehør og i tilfelle brannskade, den del av forsikringssummen som faller på seksjonen. Skyldneren forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 01.01.2004, å medvirke til regulering av ny tinglysing av denne panterett, i samsvar med statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, i det utgangspunktet for beregningen er indeksen pr. 01.01.1994.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.
Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Balkonger er å betrakte som ytre rom som tilhører seksjonen og de dekkes dermed av seksjonseiers vedlikeholdsplikt (den innvendige del av balkongen, ikke den utvendige del av balkongen).
I den utstrekning renhold og vedlikehold av fellesrom og fellesareal foretas ved dugnad, plikter sameierne å delta. Ved større dugnadsarbeider kan de som ikke deltar forpliktes til å yte tilsvarende økonomisk godtgjørelse til sameiet.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

MELDING OM ERVERV ELLER UTLEIE

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan kun nektes på saklig grunnlag. Staten, fylkeskommune og kommune kan erverve inntil 10 % av boligseksjonene. Foruten stat, fylkeskommune, kommune og sameiet skal kun fysiske personer være eiere.

Ny/nye seksjonseiere vil ikke bli godkjente som seksjonseiere i sameiet så lenge fellesutgiftene og andre vedtatte utgifter for seksjonen ikke er oppgjort i forbindelse med eierskiftet. Salg eller utleie skal meddeles styret minst 14 dager før overdragelse/innflytting (det tidligste tidspunkt av disse to). **Ved flytting inn/ut må det betales ett «flyttegebyr», som fastsettes av sameiets styre.**
Ved utleie forplikter utleier seg til å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Alle postkasser og utvendige ringeklokker/calling anlegg skal ha ens merking.
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å påse at korrekte skilt blir satt opp på postkassen og på ringeklokkene, både på utsiden av porten og på utsiden av hver oppgang.
Annen merking er ikke tillatt og vil bli fjernet av styret.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan også velges 1 - 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, fortrinnsvis blant sameierne og for to år om gangen. Hvis det velges varamedlemmene velges den / de for et år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Alle styrets medlemmer kan gjenvelges.
Styremedlemmer som avhender sine seksjoner, eller flytter fra gården må samtidig tre ut av styret.
Styret foretar selv fordeling av arbeidsoppgavene.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets

vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 9
STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

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

§ 10
SAMEIERMØTET

Saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet oversendes skriftlig til styret innen 3 uker før årsmøtet. Styret varsler om årsmøtet i god tid før møtet.

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

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

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 sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller

forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøtet.

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

Det kreves to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for endring av sameiets husordensregler og vedtekter med mindre loven eller vedtektene bestemmer noe annet. For vedtektsendring skal de avgitte stemmer representere minst 13 seksjoner.

§ 13

SAMEIERMØTET

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses

opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Sameiet plikter å ha en statsautorisert eller registrert revisor. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt.

§ 15

FORRETNINGSFØRER/VAKTMESTER ETC.

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

§ 16

MISLIGHOLD

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at gjentatte brudd på disse er å anse som vesentlig mislighold på sameierens forpliktelser overfor sameiet.
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER, ENDRINGER OG

INSTALLASJONER

Ingen sameier kan endre farger utvendig eller foreta bygningsmessige forandringer/installasjoner i seksjonen uten styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse på annet enn saklig grunnlag.

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

§ 19

OPPVASKMASKINER/VASKEMASKINER

Oppvaskmaskin og vaskemaskin er ikke tillatt tilkoblet varmtvann. Ved bruk av tørketrommel må denne brukes slik at kondens ikke oppstår.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai l997.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66

Sameiets husorden skal medvirke til hygge, trivsel, ro og orden og et godt naboskap for beboerne. Husordensreglene skal overholdes. Overtredelse anses som brudd på sameiets vedtekter § 16. Klager må skje skriftlig til styreleder.

INDRE ORDEN

EGEN LEILIGHET
Beboerne plikter å holde sin leilighet i fullverdig stand. Enhver beboer må selv erstatte eventuelle skader på eiendommen som oppstår pga manglende vedlikehold, f.eks ved vannlekkasjer fra utette baderom. Beboerens indre vedlikeholdsansvar omfatter også elektriske opplegg, røropplegg og sanitærutstyr. Enhver beboer har plikt å påse at leiligheten til enhver tid har røykvarslere og brannslukningsapparat eller brannslange som fungerer.

BAD OG WC
Bad/wc må behandles med forsiktighet. Slukene må jevnlig kontrolleres slik at det ikke oppstår problemer som vannskader etc. Eventuelle følgeskader/vannskader som skyldes dårlig vedlikehold må bekostes av skadevolderen.

VARSLINGSANLEGG
Dersom det installeres varslingsanlegg (tyveri, brann el) må det være koblet opp mot selskap som rykker ut og kan skru dette av dersom beboer ikke er tilstede.

KATT OG HUND
Katt og hund er tillatt, men dyrene skal ikke luftes på plenen slik at gress, planter og bed tar skade. Lekeapparater må ikke tilgrises.
Det må ikke legges ut mat til fugler, dette tiltrekker annen type uønskede smådyr.

UTLEIEFORHOLD
Eier av leilighet skal påse at eventuell leier er kjent med disse regler før kontrakt for utleie opprettes. Eventuelle skader som påføres oppganger ved inn- og utflytting er eier av leiligheten ansvarlig for.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER
Beboerne plikter alltid å opptre hensynsfullt overfor hverandre. Ingen må benytte sin leilighet slik at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre beboere.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero og stille i leiligheten. Ønsker man å ha selskap i leiligheten som strekker seg ut over kvelden,må naboene varsles ved oppslag ved postkassene. Det forventes at man demper musikken og viser hensyn til naboene. Om dagen må det ikke spilles musikk eller drive musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Musikkanlegg må innstilles slik at det ikke sjenerer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

OPPUSSINGSARBEID I LEILIGHET OG ANNEN STØYENDE/SJENERENDE VIRKSOMHET I LEILIGHET / LOKALE
Arbeid eller tiltak som medfører støy, banking, sjenanse o.a. bør fortrinnsvis skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, må arbeidet/tiltaket begrenses til følgende tidsrom:

Hverdager kl. 8 – 21
Lørdager kl. 10 – 17

Ved oppussingsarbeider anbefales det at naboer varsles ved oppslag ved postkassene i egen oppgang og tilstøtende oppganger (dvs bor du i oppgangen B skal også oppgang A og C ha oppslag) om oppstart, fremdrift og varighet

YTRE ORDEN/FELLESAREAL

FELLESAREAL
Både port, inngangsdøren til oppgang, kjeller- og loftsdører skal være låst hele døgnet. Slipp aldri fremmede inn i gården / oppgangen.

PLASSERING AV GJENSTANDER

I henhold til gjeldende brannforskrifter er det ikke tillatt å benytte fellesareal (gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom m.m) som oppbevaringsplass av gjenstander tilhørende beboerne (f.eks kasser, sportsartikler, barne-vogner, sykler o.l).Rømningsveier må ikke belemres med gjenstander som hindrer fri passasje. Barnevogner og rullator må kun plasseres på henviste plasser. Alle hensatte gjenstander på utearealer, i fellesrom, ganger etc, vil bli kastet uten varsel.

Sykler må plasseres i sykkelstativene eller i fellesrom i kjelleren i oppgang D . Sykler skal ikke parkeres i inngangen fra gaten eller på plenen.

LUFTING

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han/hun å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. De er ikke tillatt å lufte fra fra leiligheten til oppgangen.

SØPPEL

Husholdningsøppel sorteres, pakkes godt inn og kastes i oppsatte søppelcontainere. Søppelet må ikke settes i oppgangene. Den enkelte beboer må selv fjerne sitt juletre og overskytende materialer etter eventuell oppussing/vedlikehold, herunder også pappesker m.m.

Alt annet enn husholdningsøppel (rester etter oppussing, gamle møbler, m.m.) fjernes for eierens egen regning.

TØRKING AV TØY

Tørking av tøy henvises til oppsatte tørkeplasser. I tørkerom må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det.

BANKING OG LUFTING AV TØY M.V

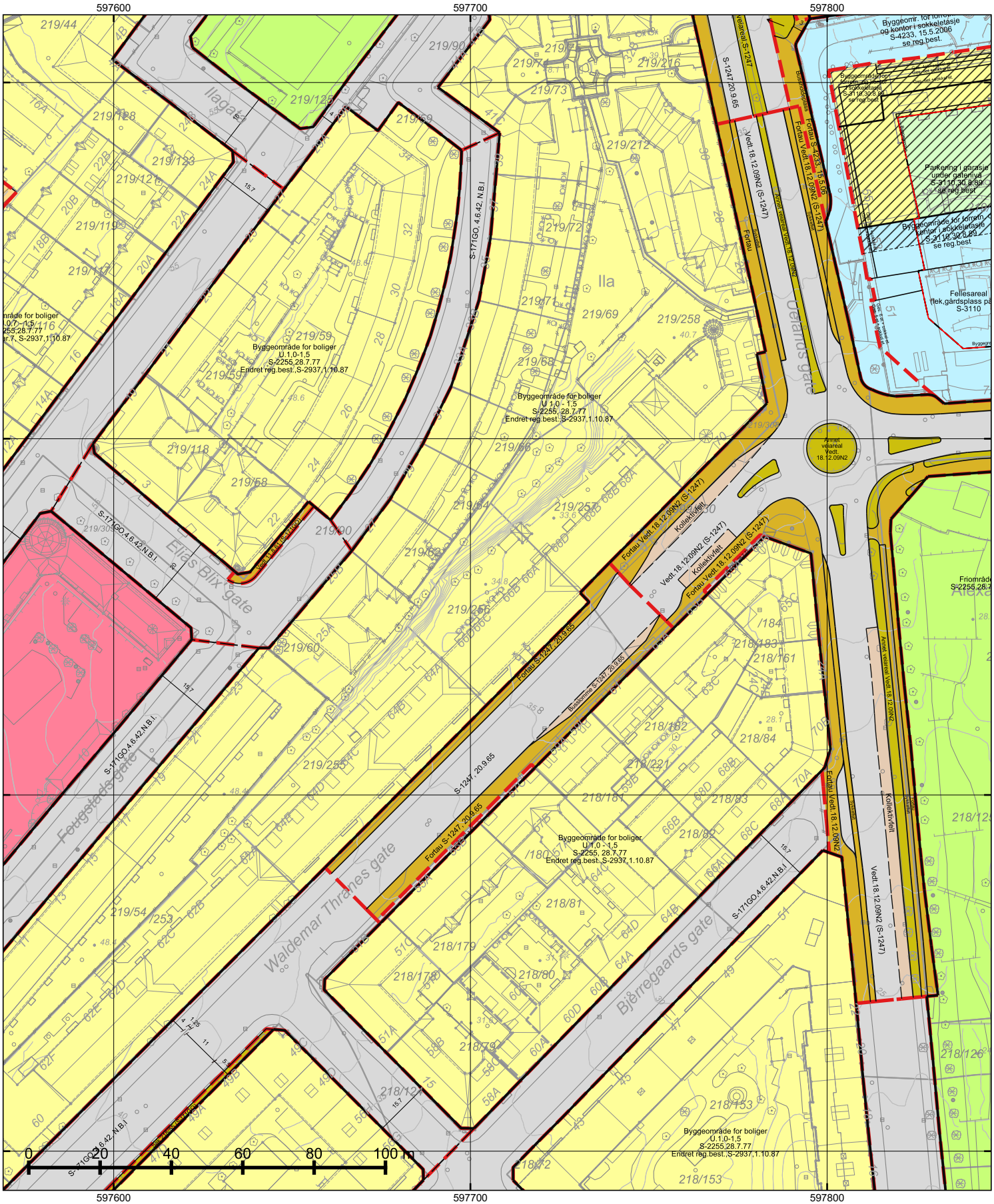
Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass og til dertil bestemte tider. Tøy må ikke luftes fra vinduer; risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke tillatt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

KJELLER/ LOFT
Må holdes i ordentlig stand. Gjenstander må ikke frasettes i fellesarealer. Om sommeren må kjeller utluftes – obs værforbehold. Om vinteren må alle vinduer holdes lukket.

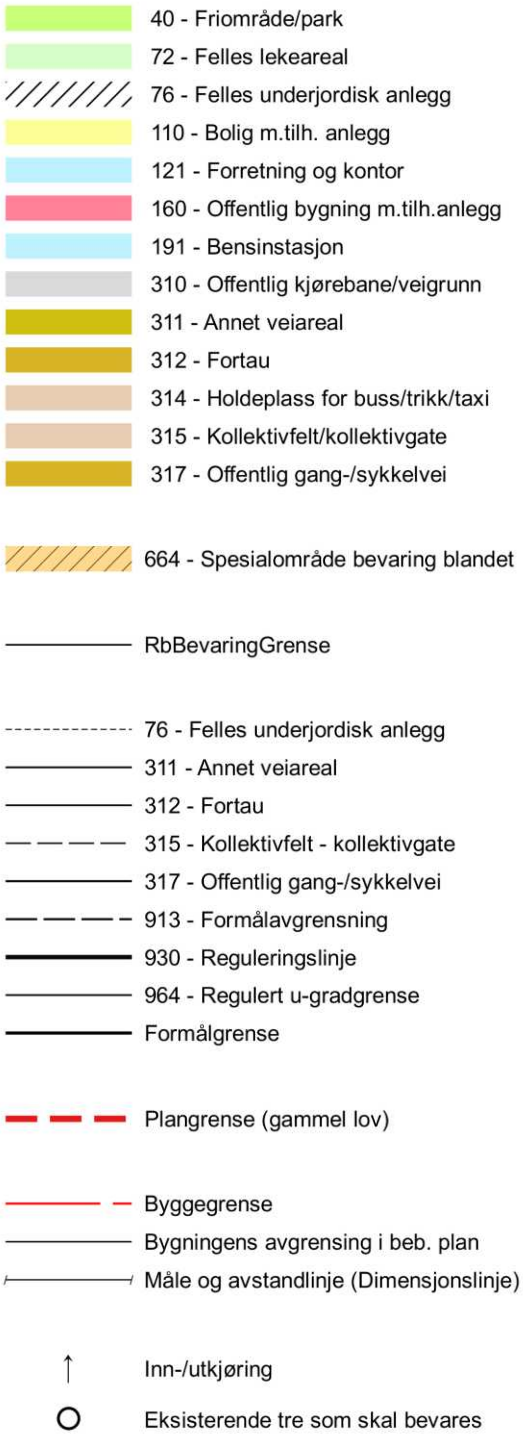
BALKONGER
Når balkongen benyttes plikter bruker å ta hensyn til sine naboer. Det skal være ro på balkongen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på balkongen.
Det er ikke tillatt å hensette eiendeler på balkongen, utenom balkongmøbler.
Når det gjelder lufting/tørking av tøy SKAL det tas hensyn til naboene.

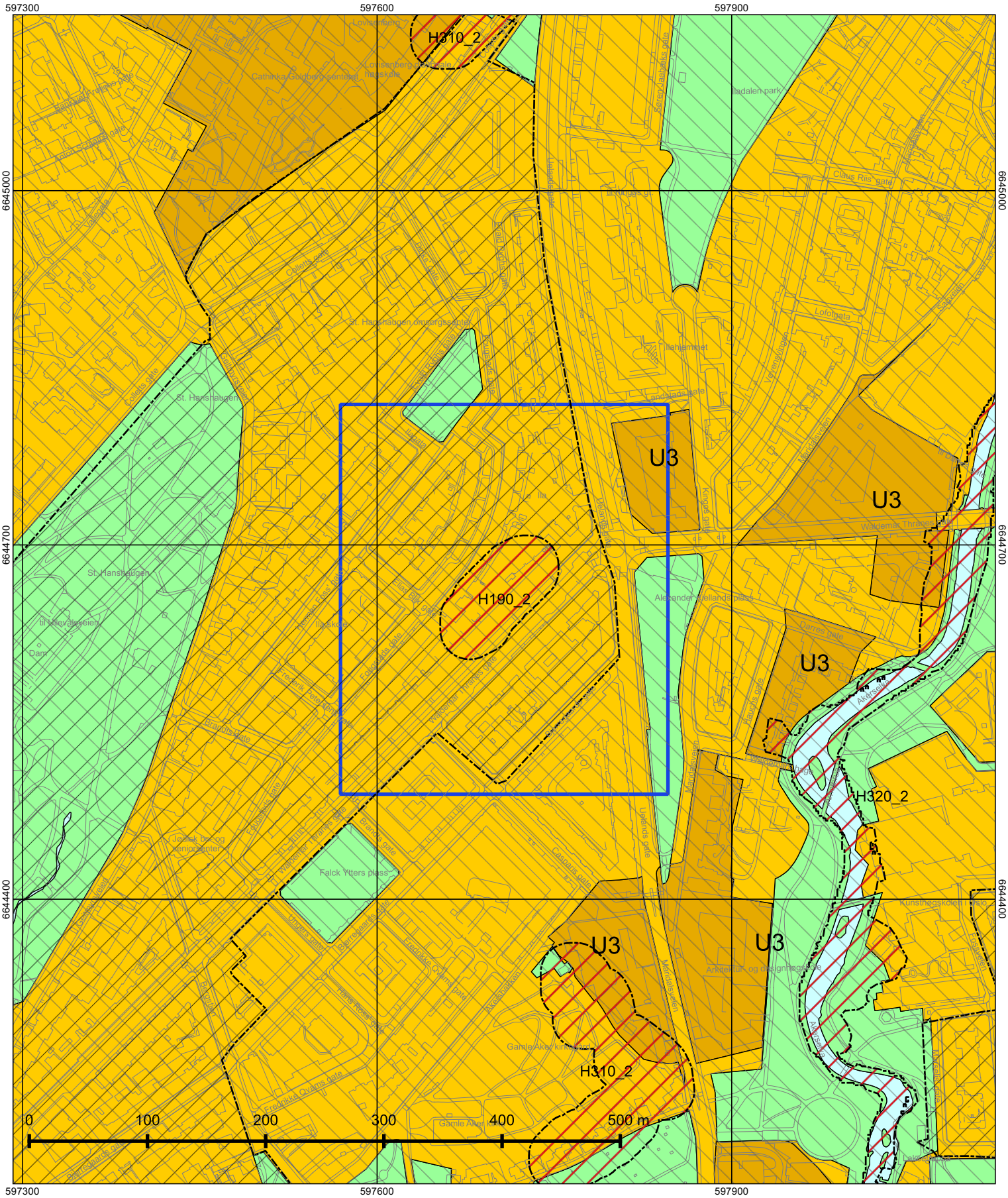
BAKGÅRDEN
Sameiets beboere står fritt til å benytte de fasiliteter som finnes i bakgården. I perioden mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i bakgården. Grilling henvises til fellesgrillen (minigriller skal også benyttes på fellesgrillen og ikke på plen, mur eller steinheller). Beboer plikter å påse at møbler settes på plass dersom de flyttes og at det er ryddet opp etter sosiale sammenkomster.

Vedtatt på sameiermøtet 13. april 2010.


597600
597700
597800
6644800
6644700
6644600
6644500
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 -1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150731/86523687
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kfr. V Dgb.nr. 565 20. februar 1951

219/256

Erklæring.

I anledning av at bygningssjefen ~~Oslo bygningsråd i møte~~ *den* 6. februar 1951

har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § byggeforskriftenes kap.27 §2 pkt.2 *i henhold til* bygn.lovens ~~samme~~ lovs § for oppsetting av peis på matr.nr. 66 Wdm.Thranesg

N.d. 4002/50

(Bygn. j-nr.) *erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst det av bygningsrådet måtte forlanges uten erstatning atter å fjerne eller forandre det byggede.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 7 februar 19 51

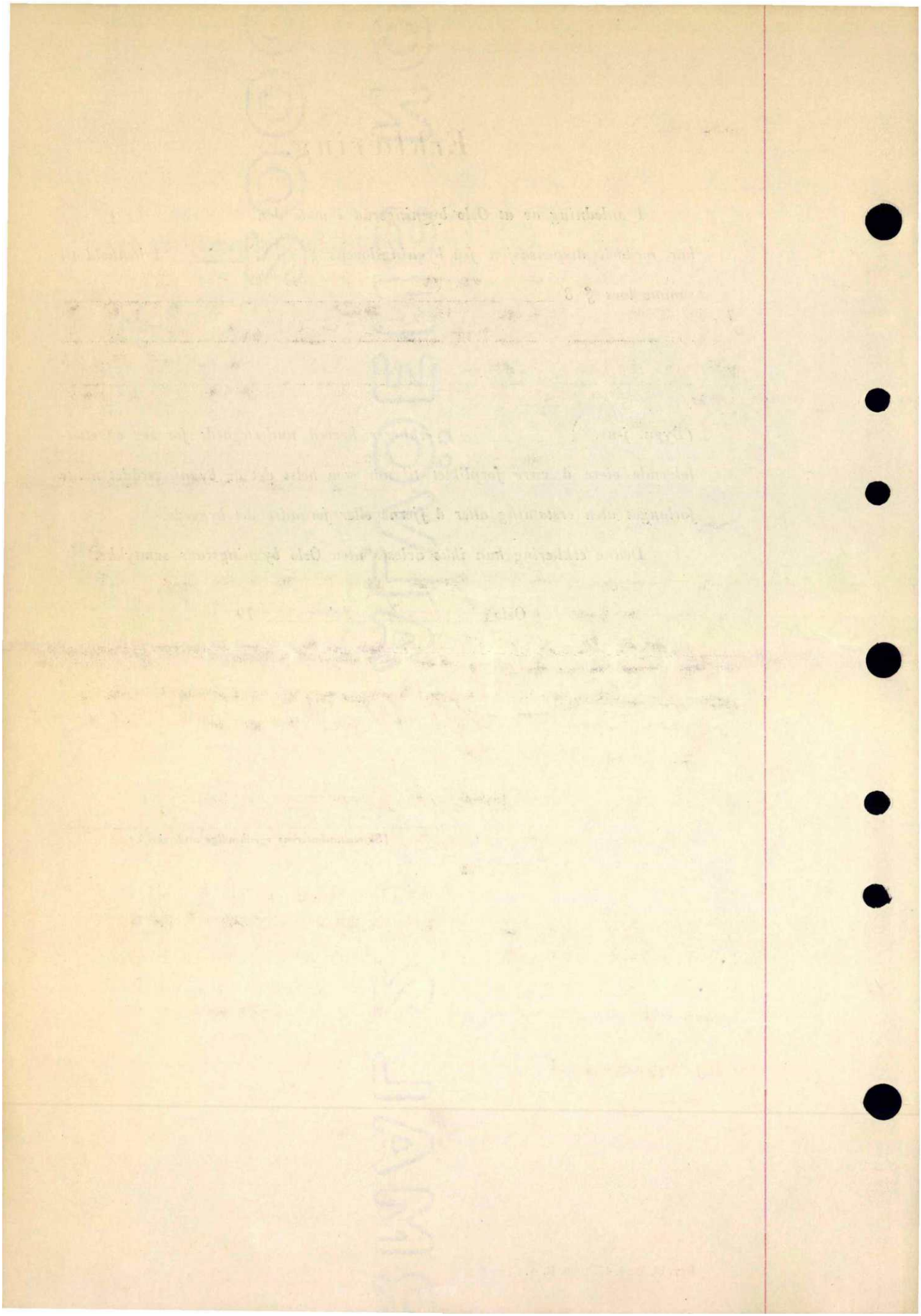
A/S Waldemar Thranesgt. 66

Olaf Johansen Sigurd Juulsen

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

Bil.: Firma-attest av 10/2-51 hvoretter A/S Waldemar Thranesgt. 66, reg. 27/8-29, styres av Olaf Johansen, formann, Sigurd Juulsen og Hilmar Stigum, og tegnes av formannen og et styremedlem i forening.

Bgv. bl. 32. 3. 47. 1000. R. A.



Returneres til:

Hr.adv. Jan Norenberg,
Rådhusgt. 9,
0151 Oslo.

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
07 MAR 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 12266

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	219	256	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
93 09 60 30 6	A/S Waldemar Thranesgt. 66 under avvikling	

Doknr: 12266 Tinglyst: 07.03.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	92	11	B	92	21	B	138	31			41			51		
2	B	92	12	B	92	22	B	116	32			42			52		
3	B	92	13	B	92	23	B	138	33			43			53		
4	B	92	14	B	92	24	B	116	34			44			54		
5	B	92	15	B	92	25	B	138	35			45			55		
6	B	91	16	B	78	26			36			46			56		
7	B	91	17	B	138	27			37			47			57		
8	B	91	18	B	116	28			38			48			58		
9	B	91	19	B	138	29			39			49			59		
10	B	91	20	B	116	30			40			50			60		

Sum tellere: 2.607 = nevner: 2.607

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor Sameie gis det pant i hver seksjon for kr.25.000,-. Med i pantet følger nagelfast tilbehør, og i tilfelle brannskade, den del av forsikring summen som faller på seksjonen. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med første prioritet.
Skyldneren forplikter seg til hvert 10.år første gang pr.1/1-2004, å medvirke til regulering av ny tinglysing av denne panterett, i samsvar med statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, idet utgangspunktet for beregningen er indeks pr. 1/1-1994.

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

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

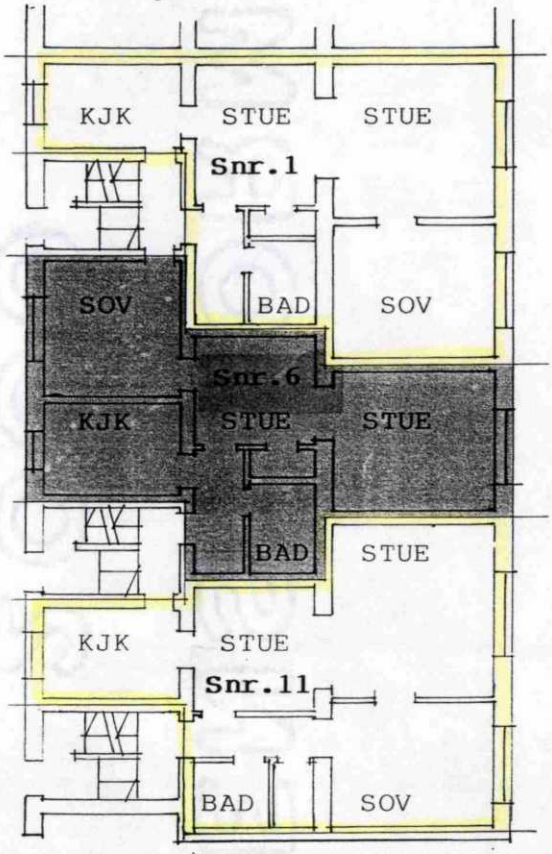
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
5/10-94	A/S Waldemar Thranesgt. 66 under avvikling Arvid Sætter Sandvik

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

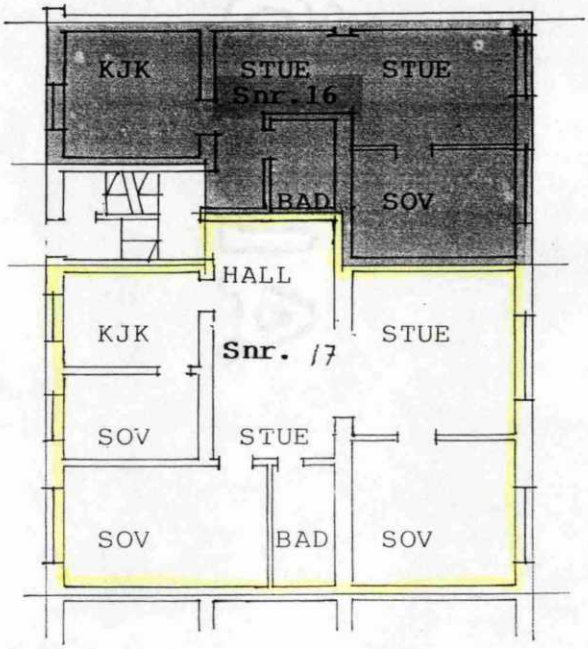
side 1.

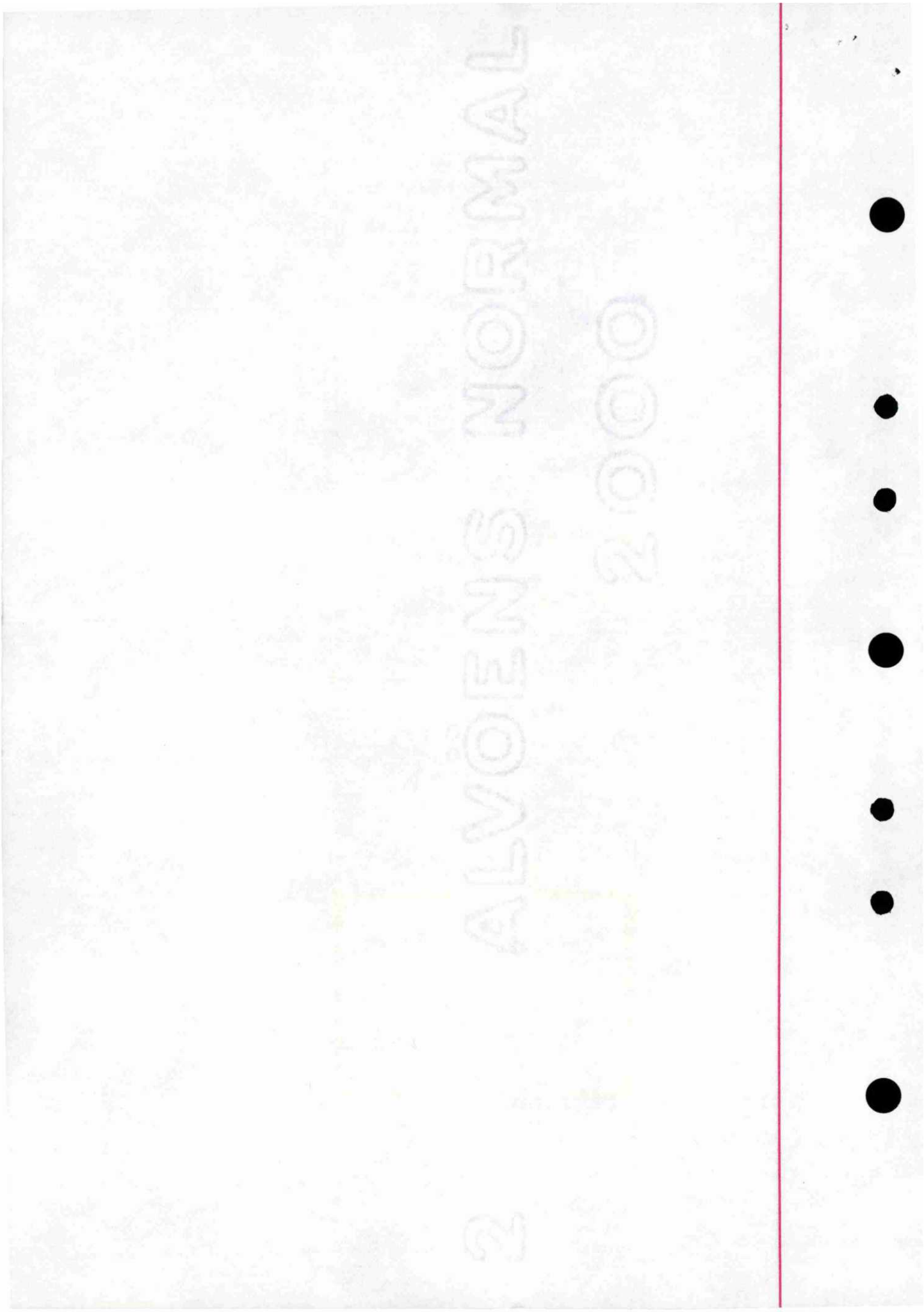
WALDEMAR THRANES GT. 66

1. Etasje



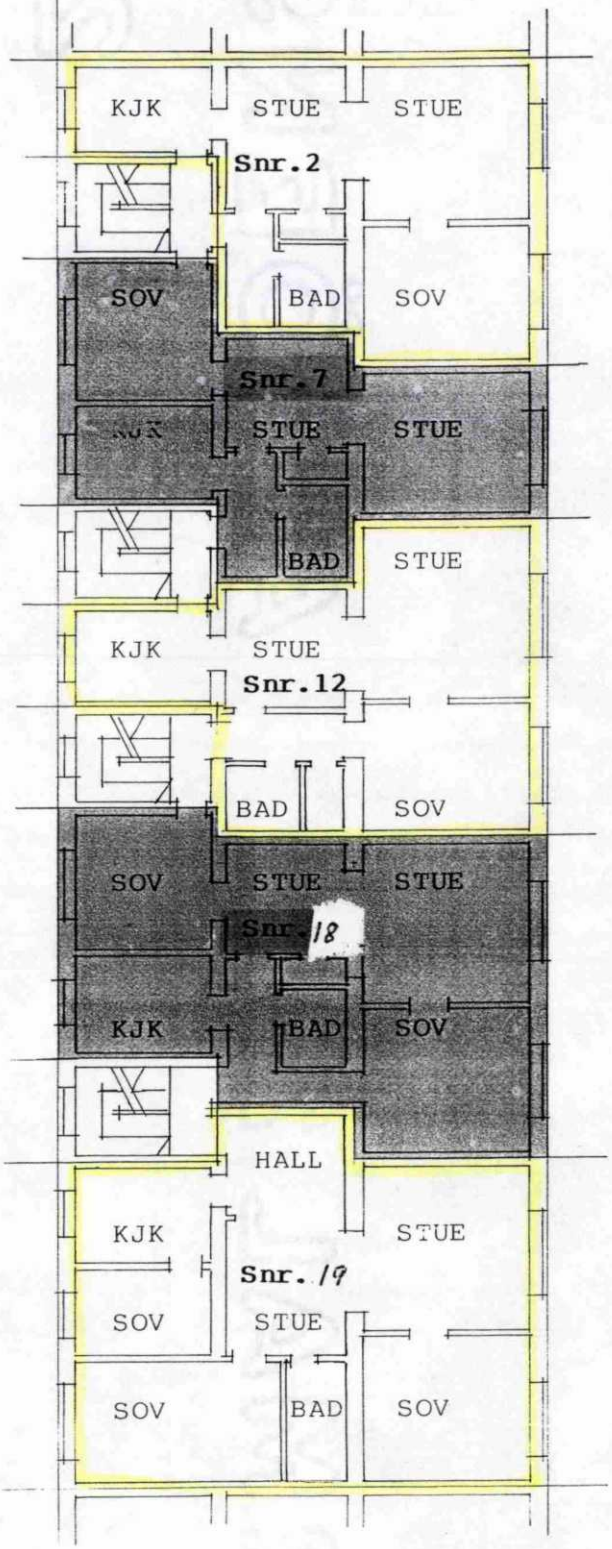
PORTROM

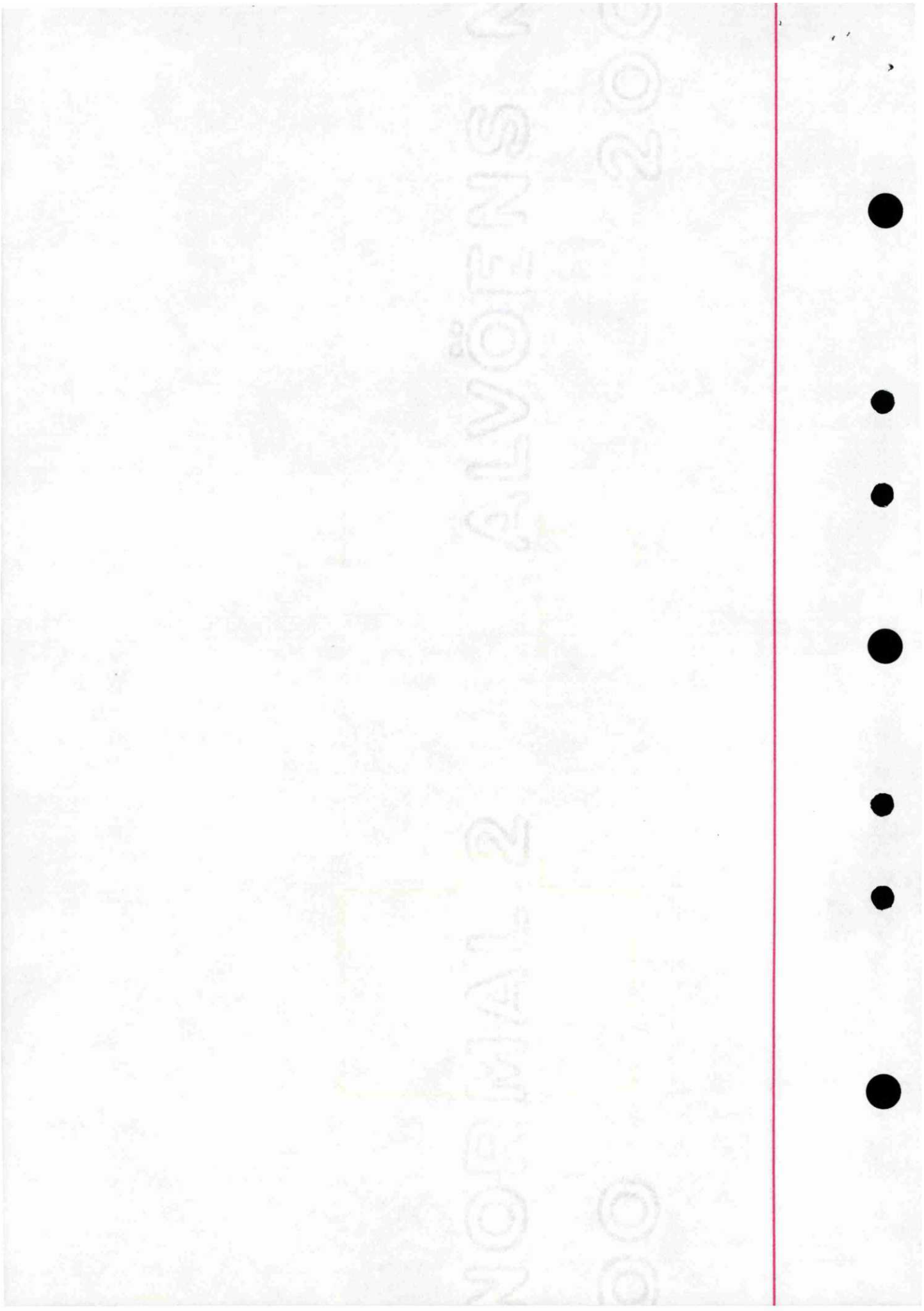



ÅLVOENGS NORMAL
2000

side 2.

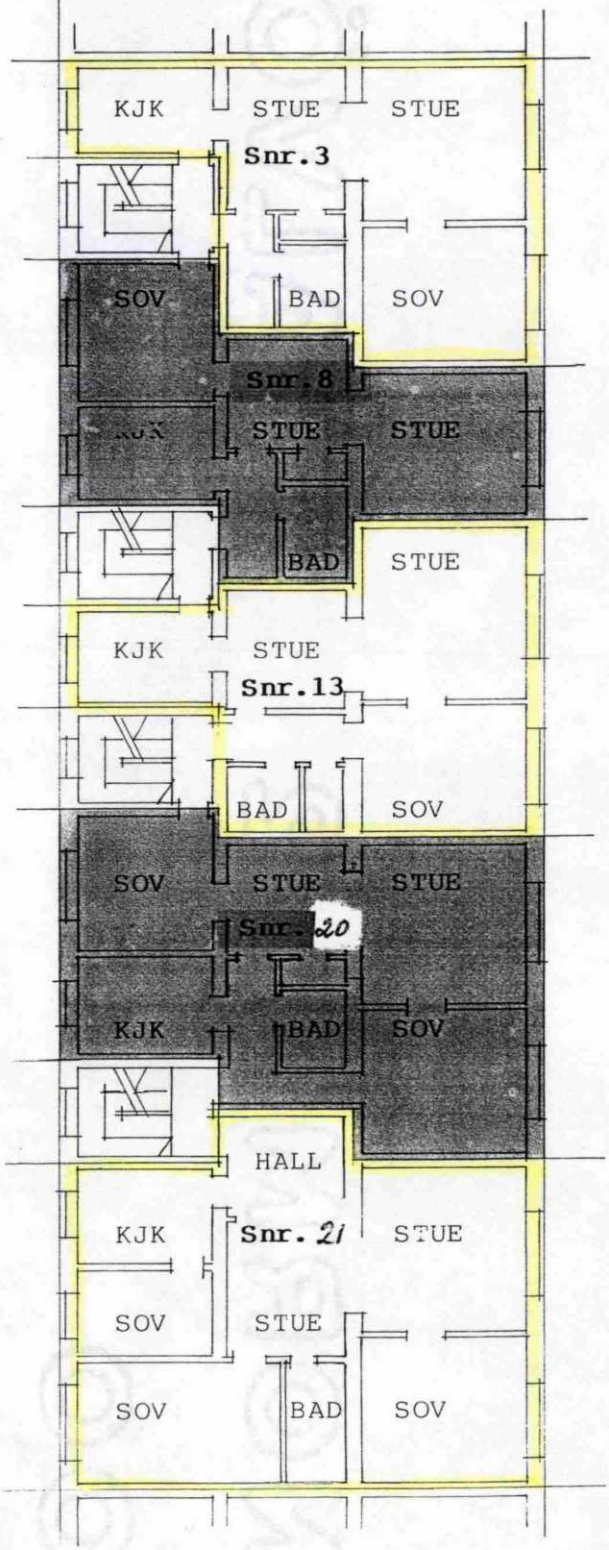
WALDEMAR THRANES GT. 66
2. Etasje

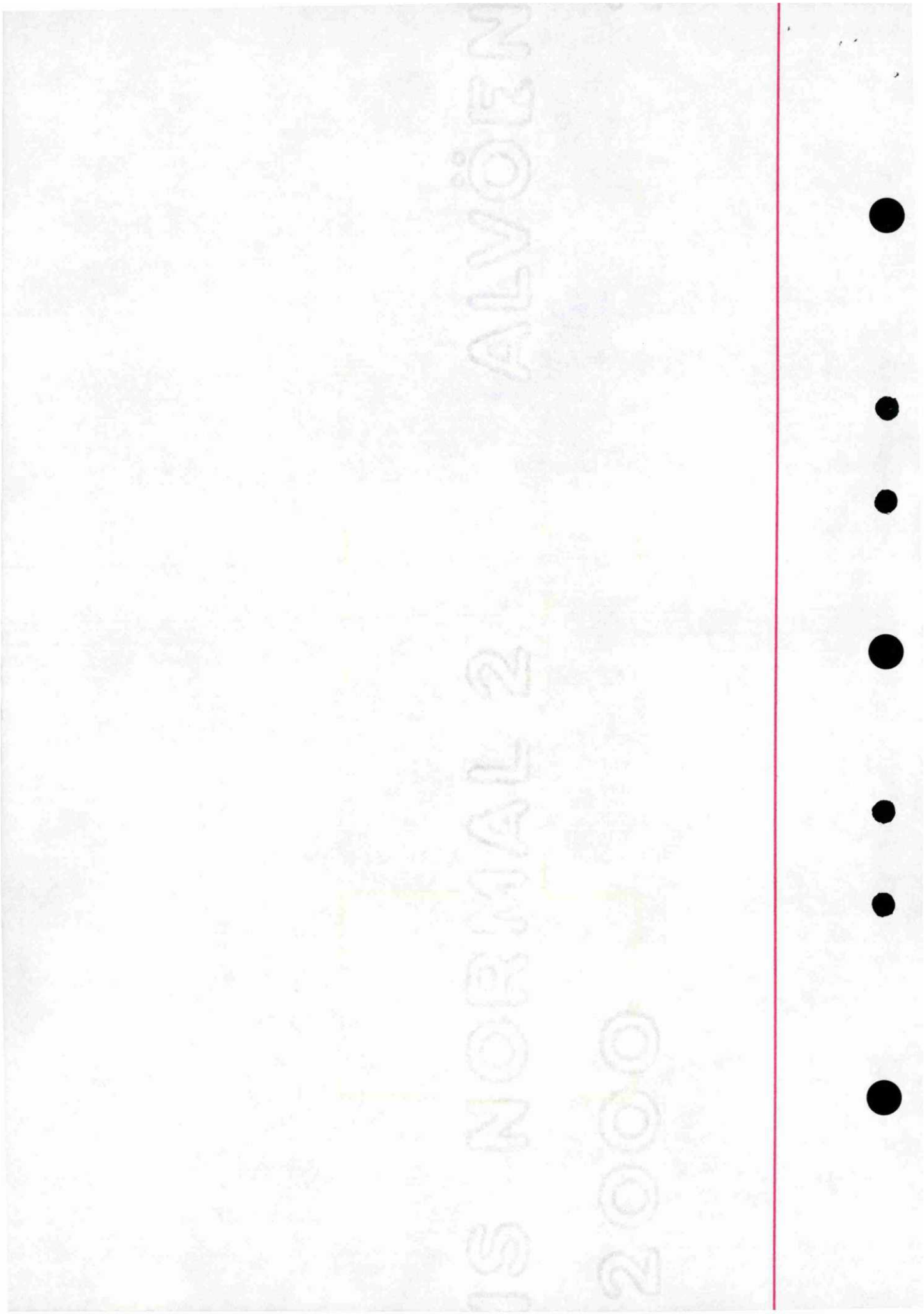




side 3

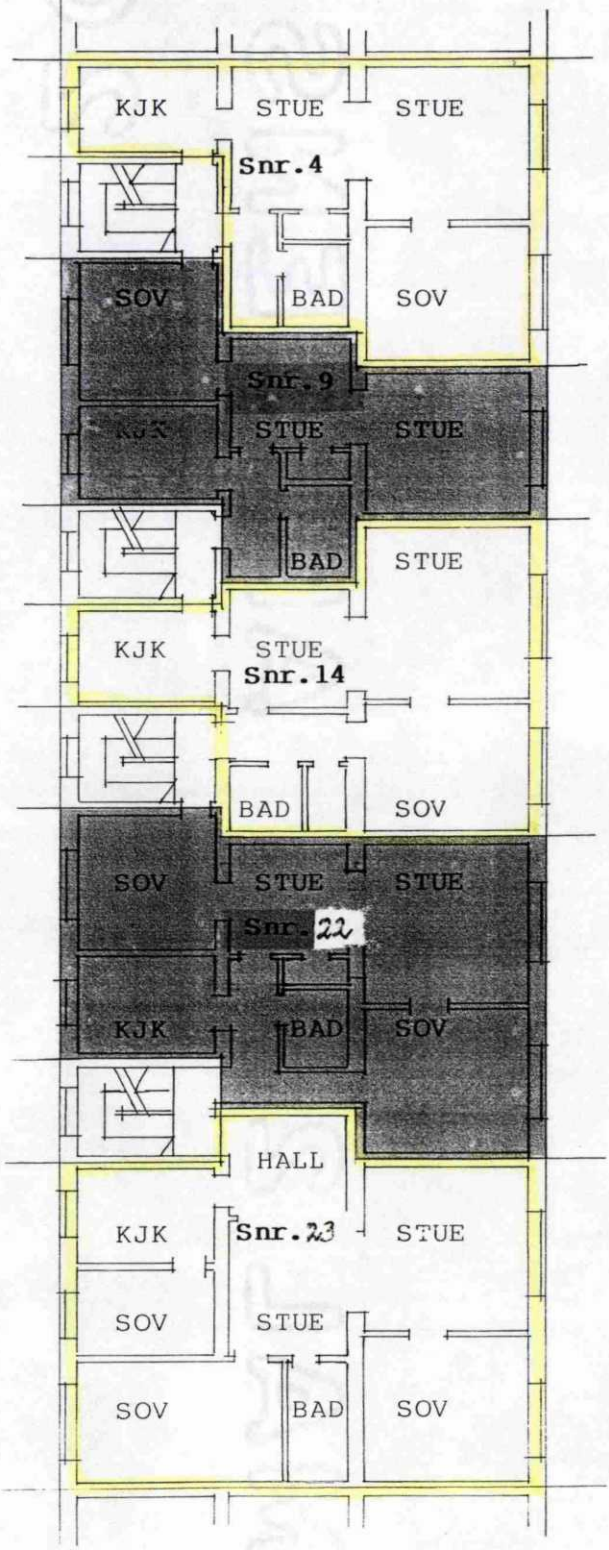
WALDEMAR THRANES GT. 66
3. Etasje

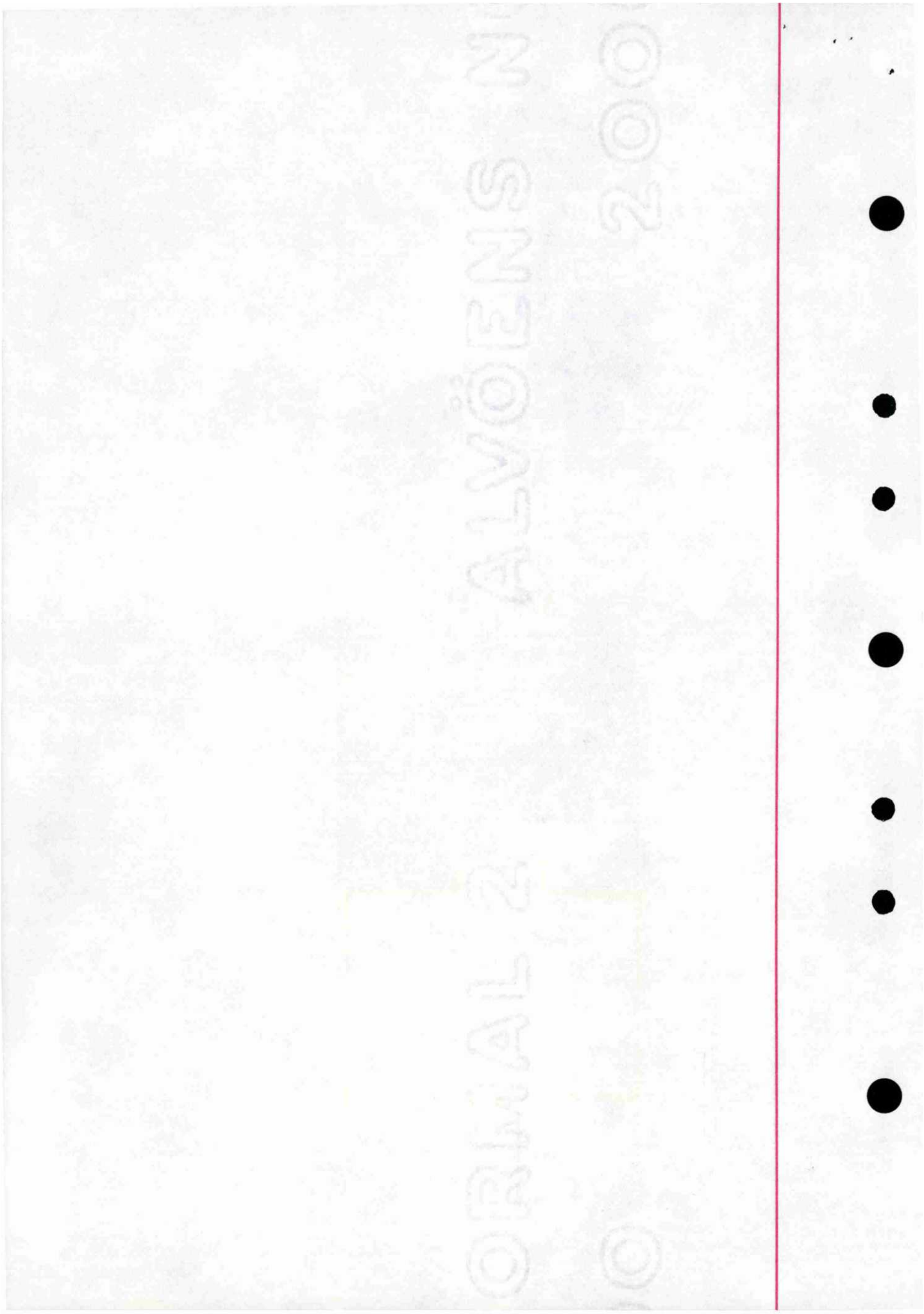



ORIGINAL
2000
ISENGÅRDEN
ALVÖEN

side 4

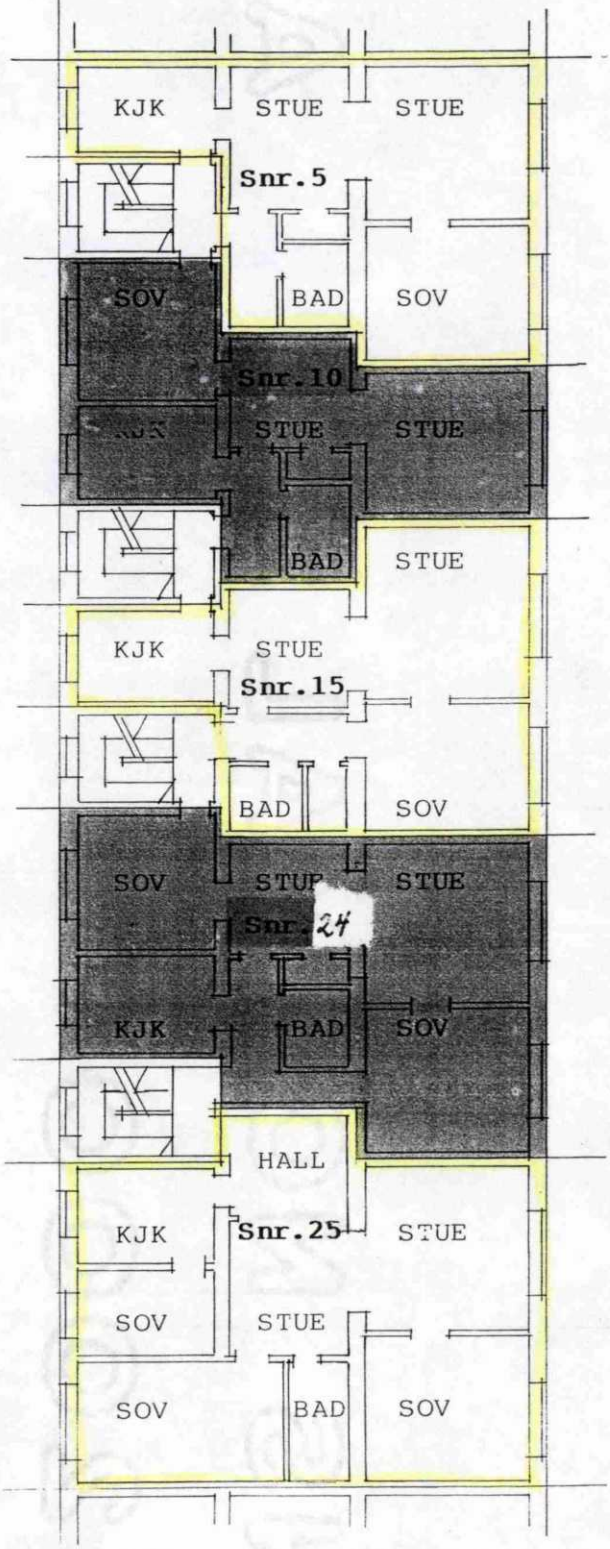
WALDEMAR THRANES GT. 66
4. Etasje

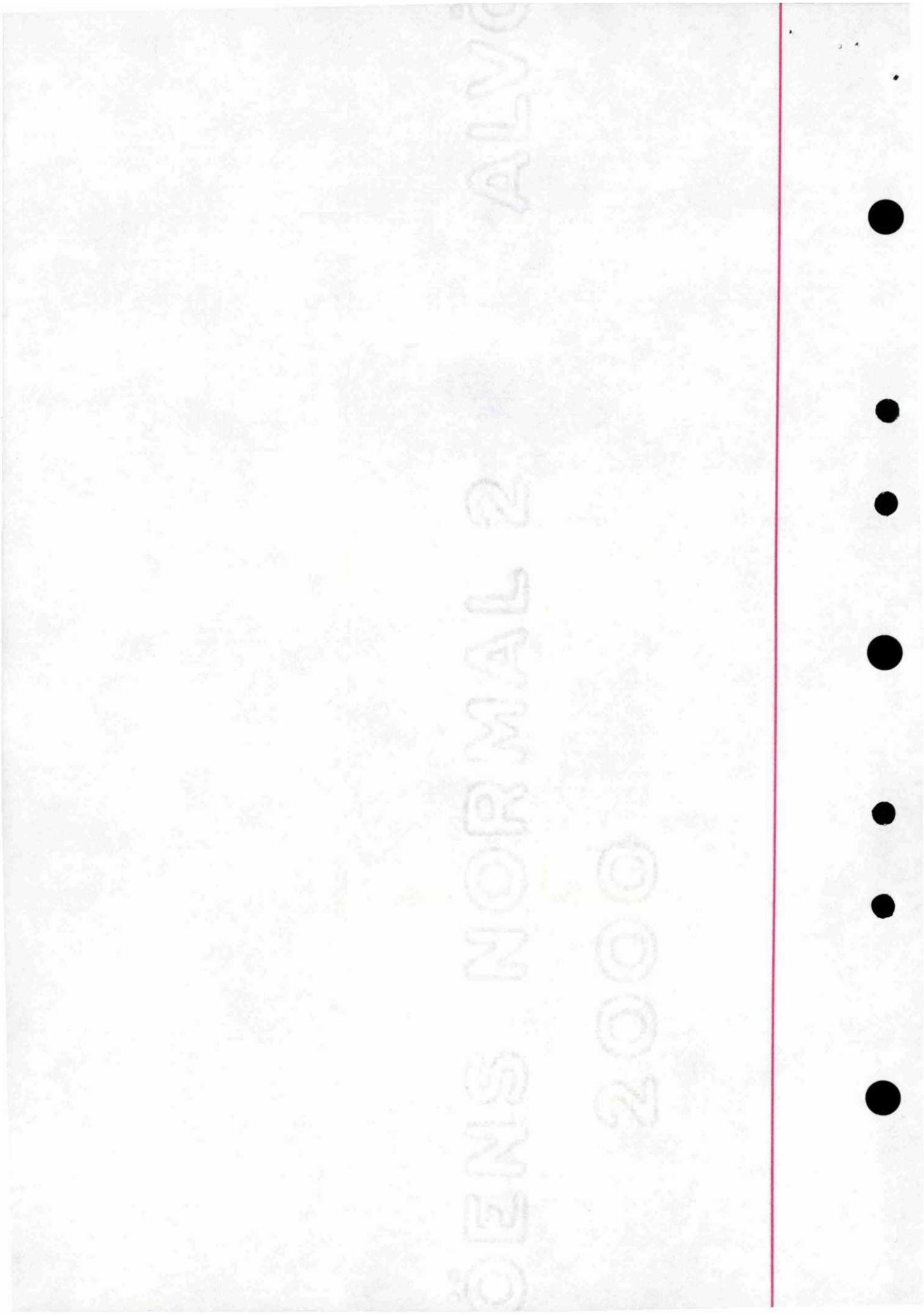



ORIGINAL AVGRENSNING 2.00

side 5

WALDEMAR THRANES GT. 66
5. Etasje

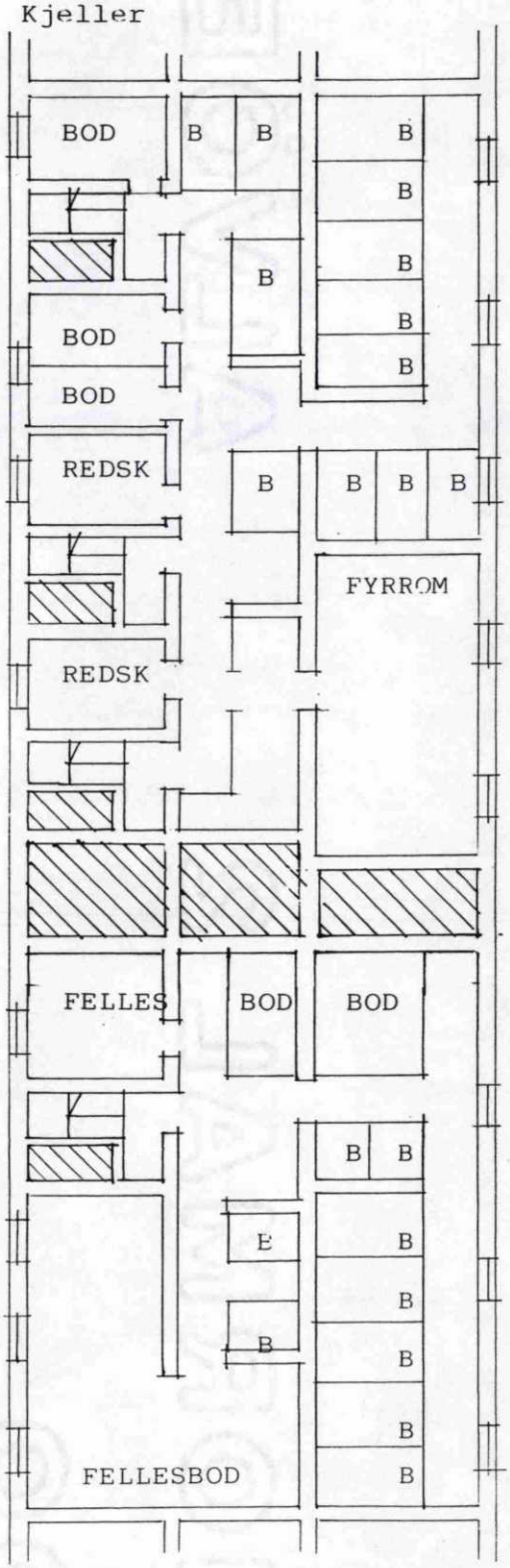


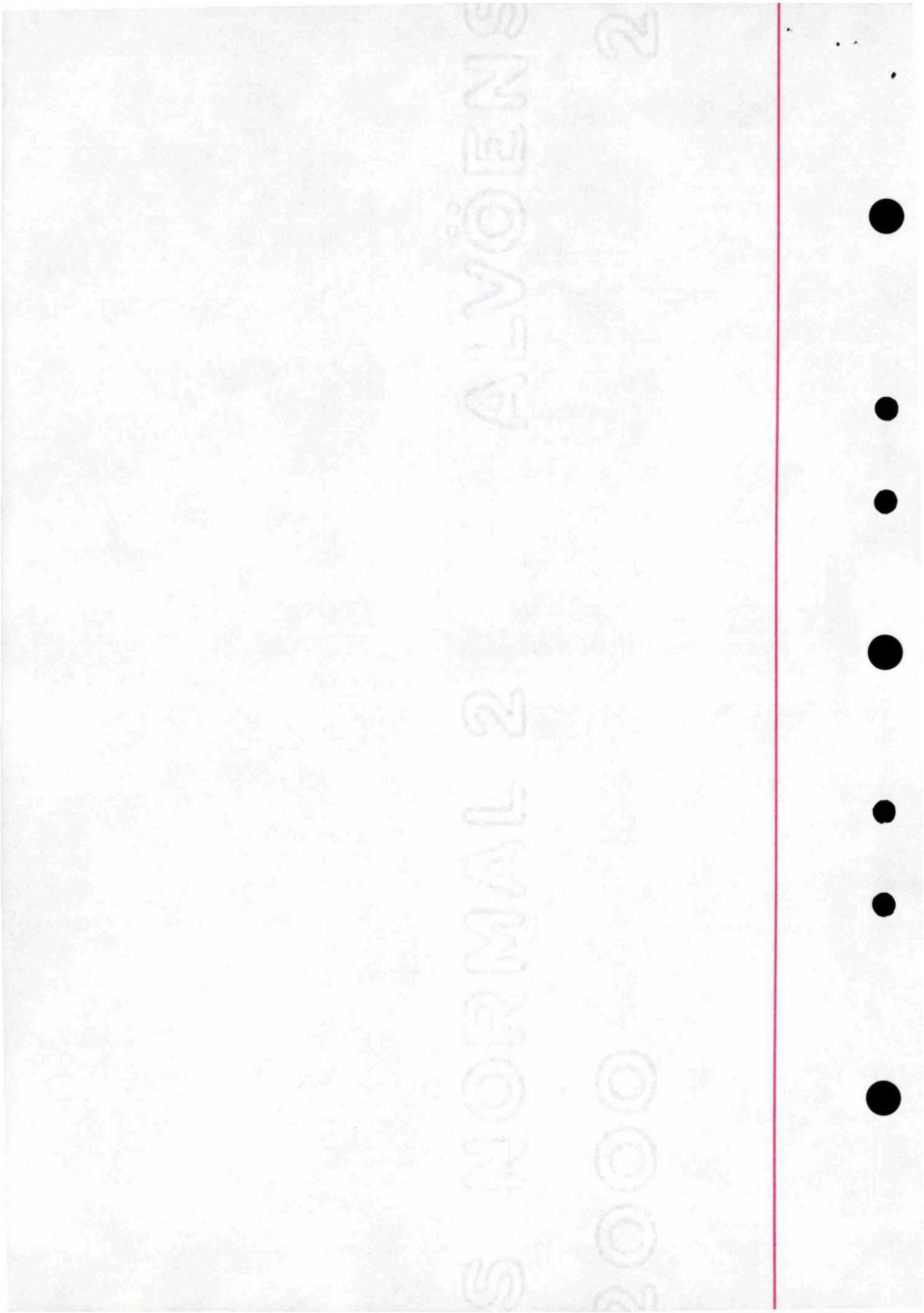

GENERAL NORMAL 2000

side 6

WALDEMAR THRANES GT: 66

Kjeller

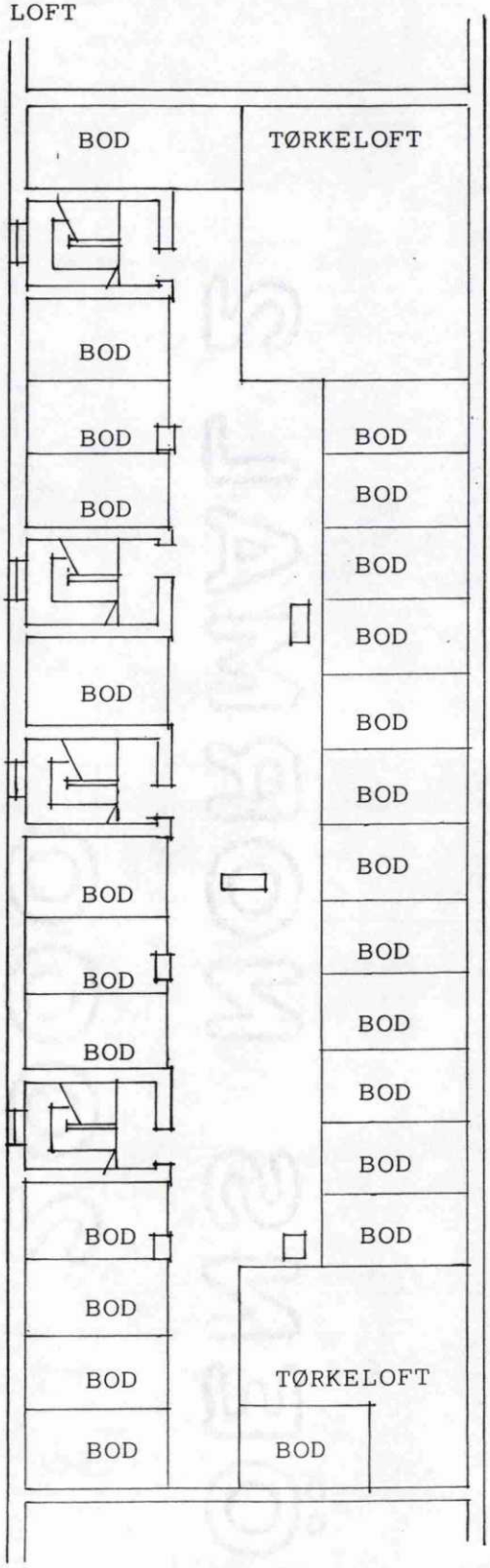


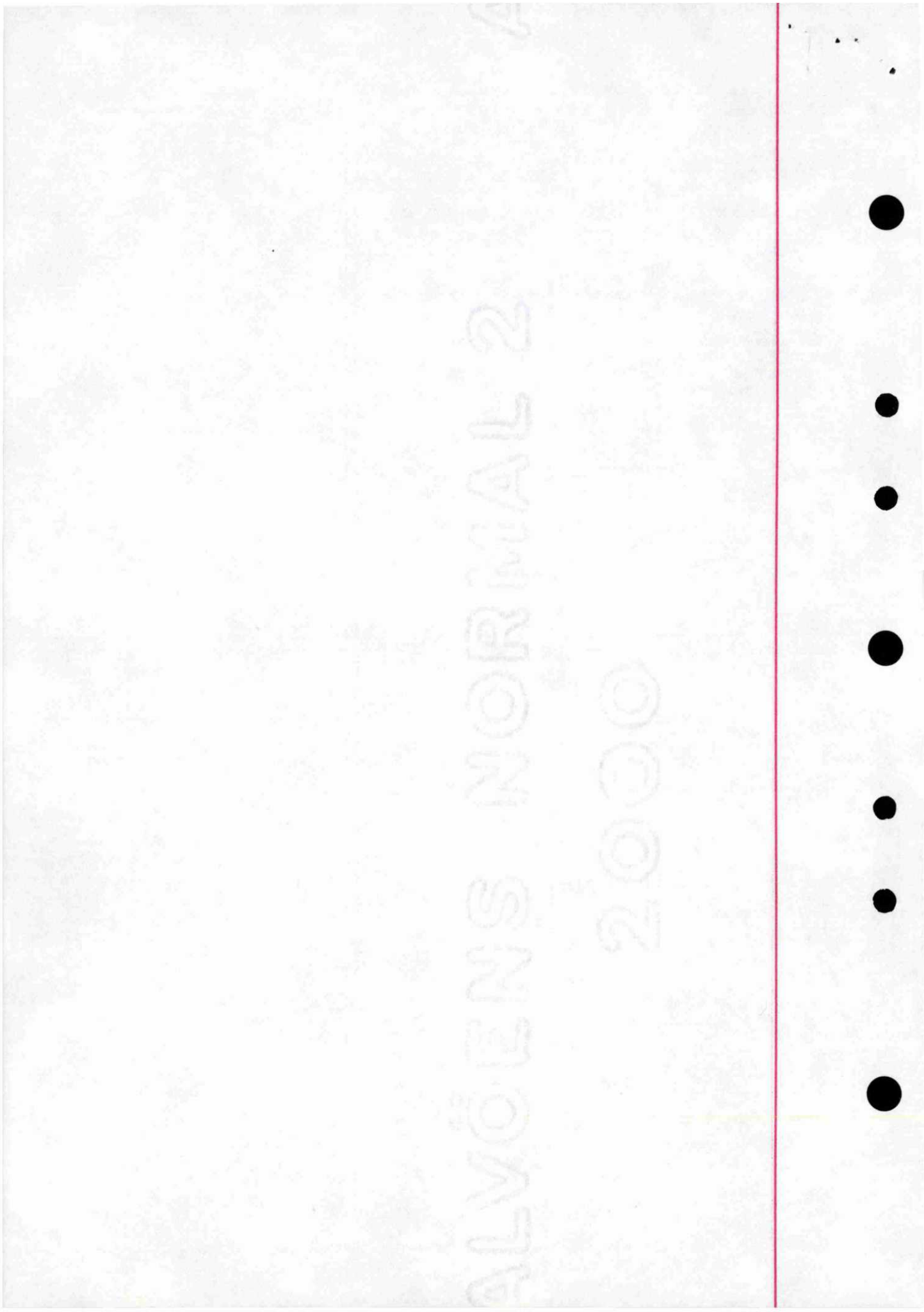


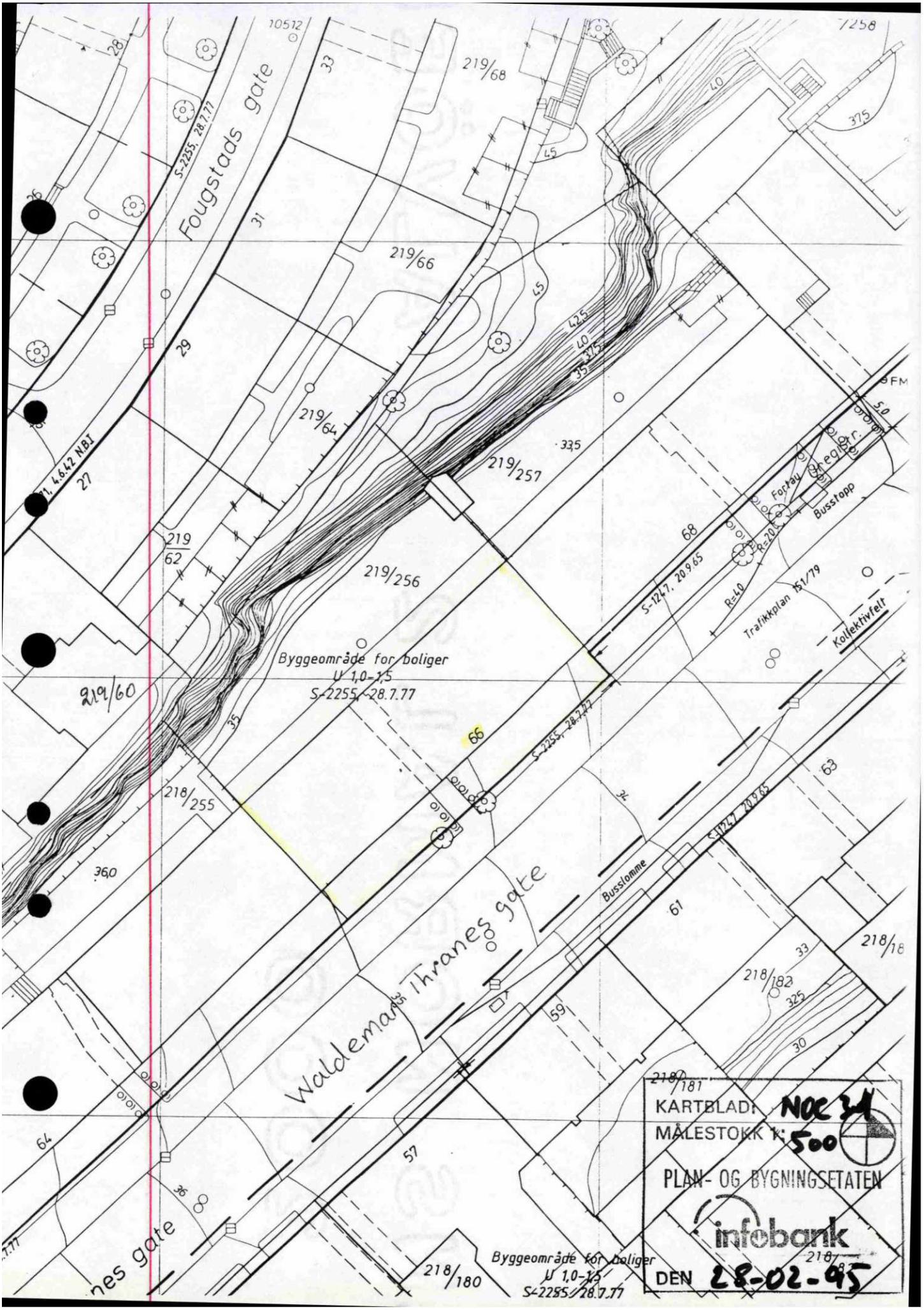
Side 7

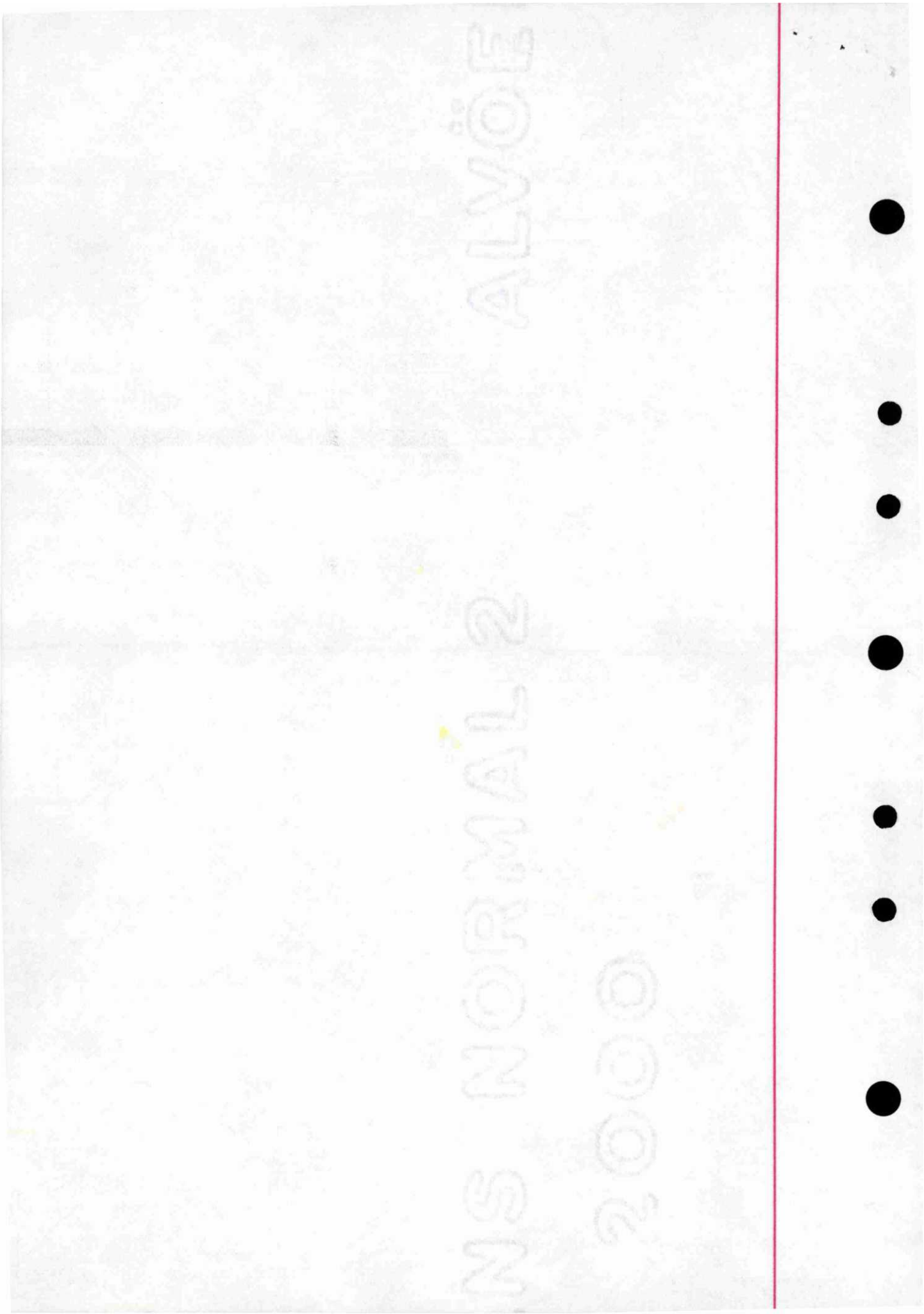
WALDEMAR THRANES GT. 66

LOFT






Fougstads gate
Waldemar Thranes gate
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
219/68
219/66
219/64
219/257
219/256
219/62
219/60
218/255
218/182
218/180
S-1247, 20.9.65
Busslomme
Busstopp
Trafikkplan 51/79
Kollektivfelt
KARTBLAD: NQC 34
MÅLESTOKK 1: 500
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
infobank
DEN 28-02-95


NORMAL 2
NS 2000
ALVÖE

Doknr: 28292 Tinglyst: 04.06.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
04 JUN 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 28292

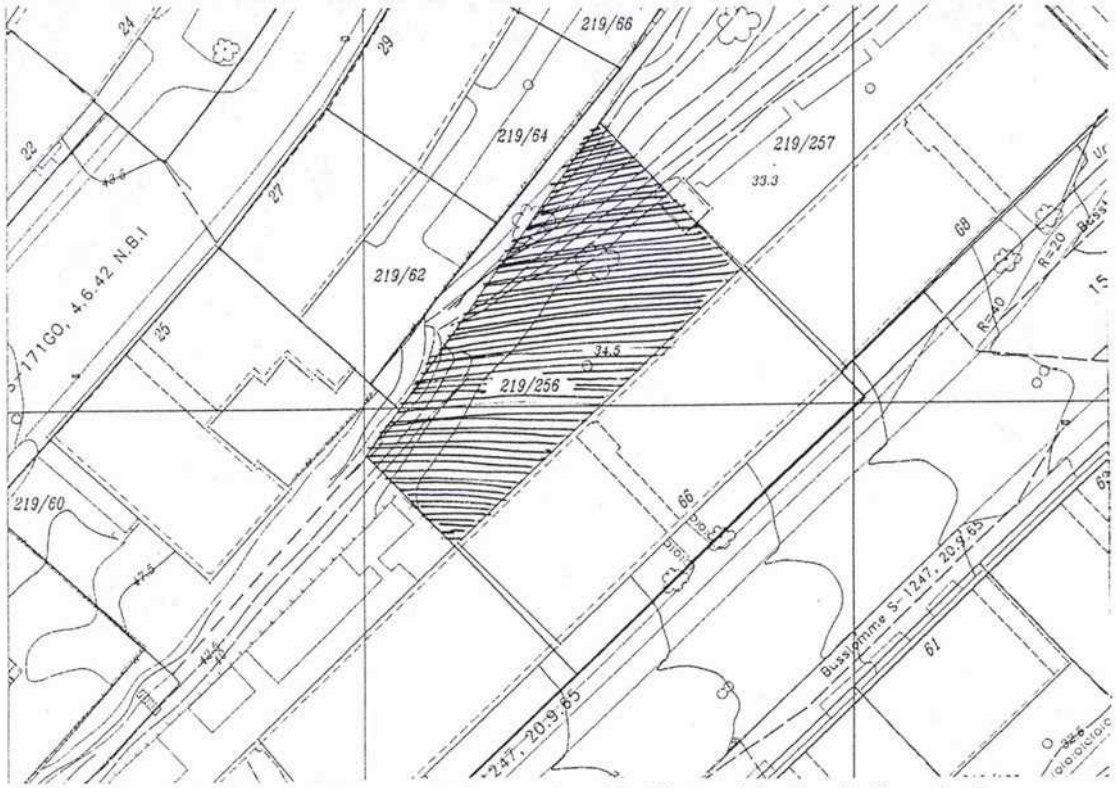
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Waldemar Thranes gate 66**,
gårdsnr. **219**, bruksnr. **256,** seksjonnr. **1 – 25**, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr. **219**, bnr. **256**, snr. **1 – 25** gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr. **219**, bnr. **256**, snr. **1 – 25**, som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Ubebygd areal på gnr. **219**, bnr. **256**, snr. **1 – 25**, tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. **219**, bnr. **256**, snr. **1 – 25**, og gis rett til adkomst over gnr. **219**, bnr. **256**, snr. **1 –25**, i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr. **219**, bnr. **256**, snr. **1 – 25**, godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr. **219**, bnr. **256**, snr. **1 – 25**, er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. **219**, bnr. **256**, snr. 1 – **25**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den .. / .. 19 ..

som eier av
sameiet **Waldemar Thranes gate 66**
gnr. **219**, bnr. **256**, snr. **1 - 25**,
ARNE R. MELHUUS [redacted]

Arne R Melhuus

(Underskrift/navn med store bokstaver)
ANNE KARINE SOLHAR [redacted]

Anne Karine Solhår

(Underskrift/navn med store bokstaver)
BENTE GAHNSTRØM [redacted]

Bente Gahnstrøm

(Underskrift/navn med store bokstaver)

(Gårdsromserklæring011298)

PARCEL AV MARIDALSVEIEN NR. 40 B

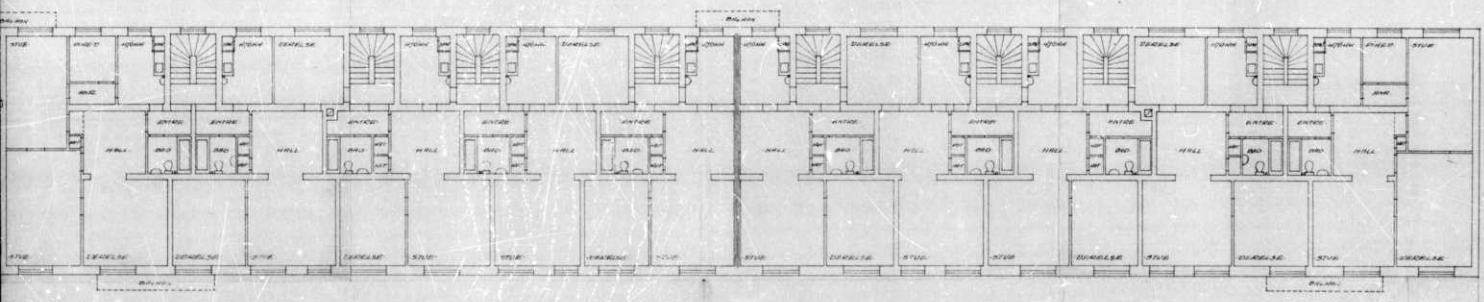
FORSLAG TIL BEBYGGELSE

ETASJEPLAN

MÅL 1:100

MATR. NR. 66 GNR. TRANEBRATE

26/9-29 BL 38



SEPT. 1929

DET KONGELIGE DEPARTEMENT
FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER

1151
1928

410-29 B.

20/329 Bl 25

I henhold til § 7 i bygningsloven av 22 februar 1924 tillates eieren av Waldemar Thranes gate nr. 66 i Oslo ifølge ansøkn. mottat 8/2 24 og 8/2 29, jfr. bygningsvedtektene for Oslo, at oppføre bygning paa nevnte eiendom overensstemmende med de innsendte tegninger paa de av Oslo formannskap i møte den 27 februar 1929 opsatte betingelser.

Hermed bes vedkommende gjort bekjent, jfr. Oslo formannskaps skrivelse av 28 februar sidstleden. —

Oslo den 5 mars 1929.

Ole Lysen

Peter Hansen

Til
Ordføreren i Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref.: 201911979-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tove Mette Pettersen	Dato: 03.01.2020 Arkivkode: 531

Byggeplass:	WALDEMAR THRANES GATE 66 A-D	Eiendom:	219/256
Tiltakshaver:	SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS	Adresse:	P.B. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	PEWI AS	Adresse:	Postboks 266, 3051 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 66 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, mottatt 21.11.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

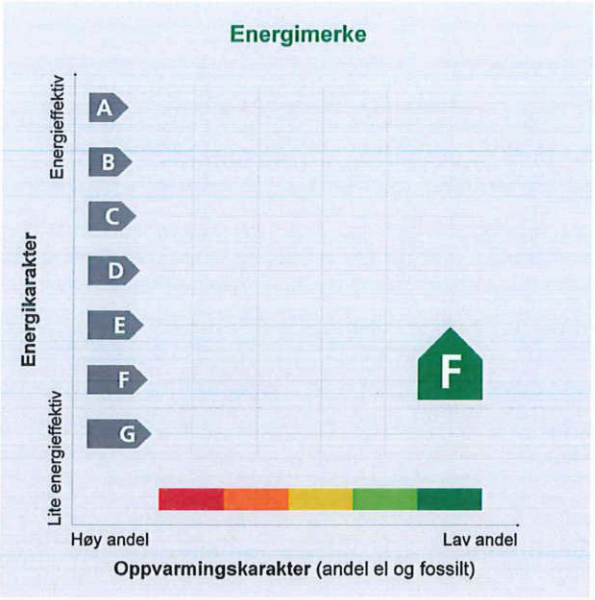
Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 66, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, P.B. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Waldemar Thranesgate 66d
Postnr	0173
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	219
Bnr.	256
Seksjonsnr.	23
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2019-1017882
Dato	08.06.2019



Innmeldt av	Roar Sager

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Waldemar Thranes gate 66D

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 284 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Carl Berners plass Linje 5	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Mega Alexander Kiellandsp	2 min
Matkroken Kingosgate	3 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	2 min
Apotek Kiellands Hus	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	2 min

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløk...	2 min
Falck Ytters plass	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SATS Ila	5 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

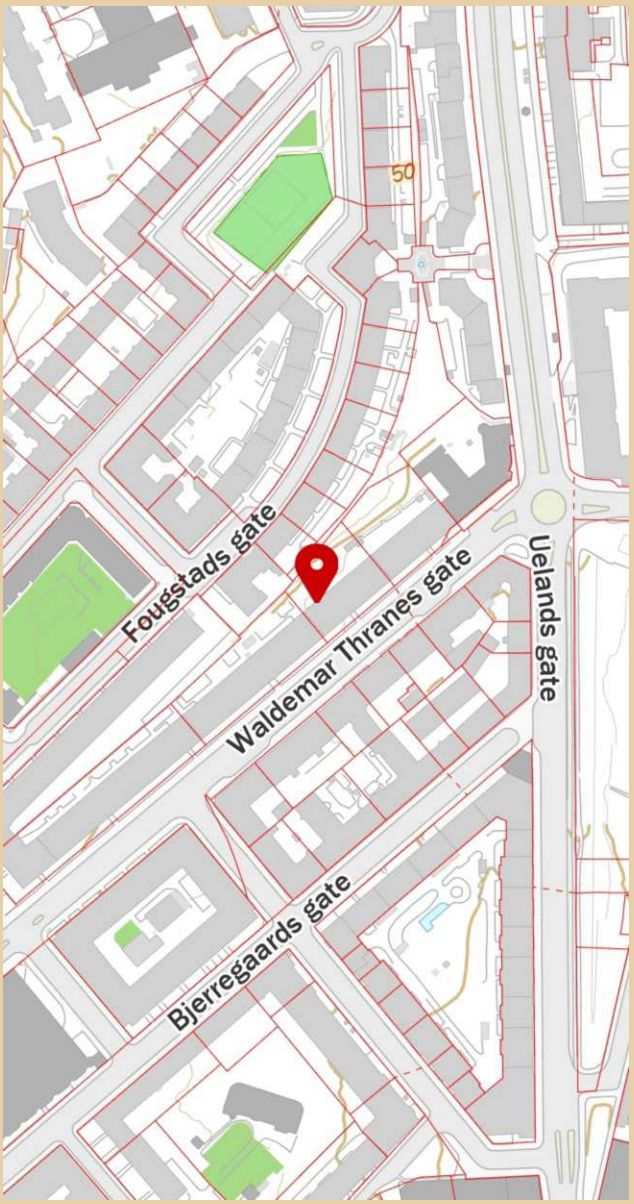
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Waldemar Thranes gate 66 D, 0173 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 256, Snr. 23, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251070

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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