

Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

WALDEMAR THRANES GATE 68 D

PRISANTYDNING
8 000 000,-

Lys og moderne 3-roms med balkong mot bakgård. Pusset opp
i 2018. VV og fyring inkl. i felleskostader.

BRA-I
80 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til en lys og gjennomført 3-roms aksjeleilighet med balkong i Waldemar Thranes gate 68D. Leiligheten har en smart planløsning med stor stue, separat kjøkken, to romslige soverom og et moderne bad fra 2018. Store vinduer gir godt lysinnslipp, og enstavsparkett gir et helhetlig og eksklusivt preg.

Balkongen på ca. 4 kvm vender mot en rolig bakgård og gir en lun uteplass. Overflatene er holdt i moderne farger, og leiligheten har mulighet for peis. Varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene.

Kort oppsummert:

- Kjøkken og bad fra 2018
- Gjennomgående planløsning med store vinduer
- Moderne overflater og enstavsparkett
- To store soverom
- Balkong mot rolig bakgård
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnader
- Kott med opplegg for vaskesøyle
- Mulighet for peis
- Ingen dokumentavgift

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Aksje
Primærrom (P-ROM)	78 m²
Bruksareal (BRA)	91 m²
BRA-I	80 m²
BRA-E	11 m²
Tomteareal	1640 m²
Antall rom	3
Antall soverom	2
Etasje	4
Byggeår	1929
Energimerking	F - Green

ØKONOMI

Prisantydning	kr 8 000 000,-
Andel fellesgjeld	kr 161 643,-
Andel fellesformue	kr 13 857,-
Felleskostnader/mnd	kr 6 072,-
Primær formuesverdi	kr 1 744 926,-
Sekundær formuesverdi	kr 6 979 703,-

Omkostninger

Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 13 900
Eierskifte-/transportgebyr til forretningsfører	kr 10 043
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150
Dokumentavgift	kr 0

INNHold OG BESKRIVELSE

Boligen

Denne moderne 3-roms leiligheten har en gjennomgående planløsning og en stilren standard. Stuen er lys og romslig med plass til både sofagruppe og spisebord. Store vinduer sørger for rikelig med dagslys, og god takhøyde på 2,7 meter gir en luftig romfølelse. Det er også mulighet for å installere peis.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og har en moderne innredning med slette fronter og kompositt benkeplate. Integrerte hvitevarer, nedfelt platetopp med innebygd ventilator og vinskap gjør kjøkkenet både praktisk og estetisk tiltalende. Fra soverommet er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 4 kvm, med plass til en liten sittegruppe.

Begge soverommene er romslige og har god plass til garderobeskap. Det største soverommet har fleksible bruksområder, enten som hovedsoverom med walk-in-closet, hjemmekontor eller gjesterom. Overflatene i leiligheten er holdt i moderne farger, og enstavsparketten gir et helhetlig uttrykk.

Badet ble totalrenovert i 2018 og har en stilren og tidløs utforming. Det inneholder vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne med glassdør. Gulvvarme og downlights gir både komfort og funksjonalitet. Leiligheten har også et praktisk kott med plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen, rett ved Alexander Kiellands plass. Her finner du et rikt utvalg av butikker, caféer og restauranter, samt dagligvarebutikker som Coop Mega og Matkroken med søndagsåpent. Kiellands Hus tilbyr flere servicetilbud, inkludert apotek, bokhandel og vinmonopol.

Området byr på flere populære spisesteder som Lofthus Samvirkelag, Colonel Mustard og Tranen. St. Hanshaugen park og Ilaparken gir gode muligheter for rekreasjon, og Akerselva ligger i gangavstand med flotte turmuligheter. Flere treningssentre som SATS, Fresh Fitness og Myrens Sportssenter er lett tilgjengelige.

Det er gode kollektivforbindelser med trikk, buss og T-bane i nærheten. Trikken fra Birkelunden tar deg raskt til sentrum, mens bussene fra Alexander Kiellands plass gir enkel tilgang til store deler av Oslo. For de som pendler, er Oslo S kun seks minutter unna med kollektivtransport.

St. Hanshaugen er et urbant og populært område med en god kombinasjon av ro og byliv. Her bor du sentralt, men med grønne omgivelser og hyggelige nabolagskvaliteter.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

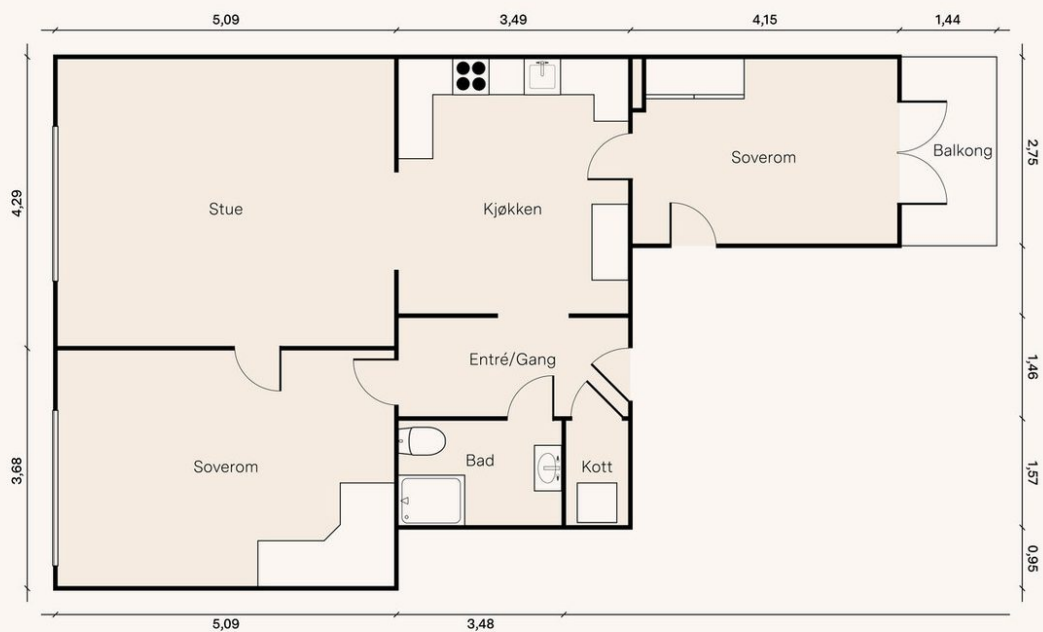
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.



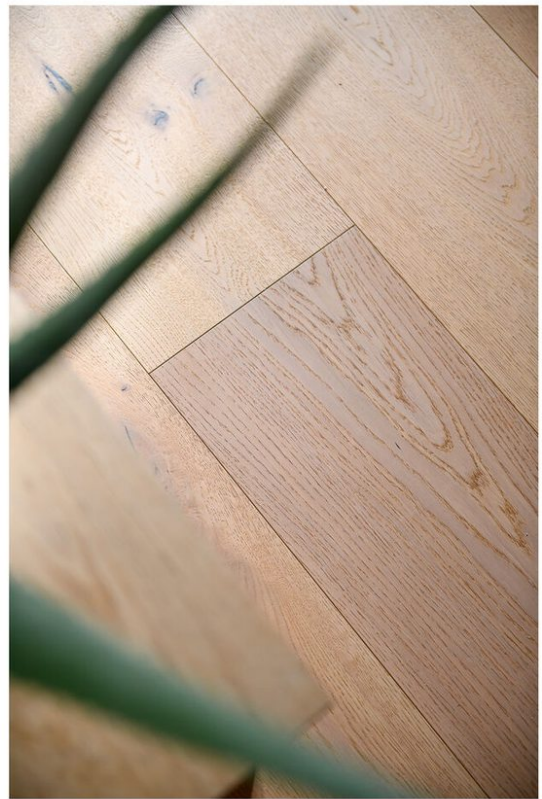


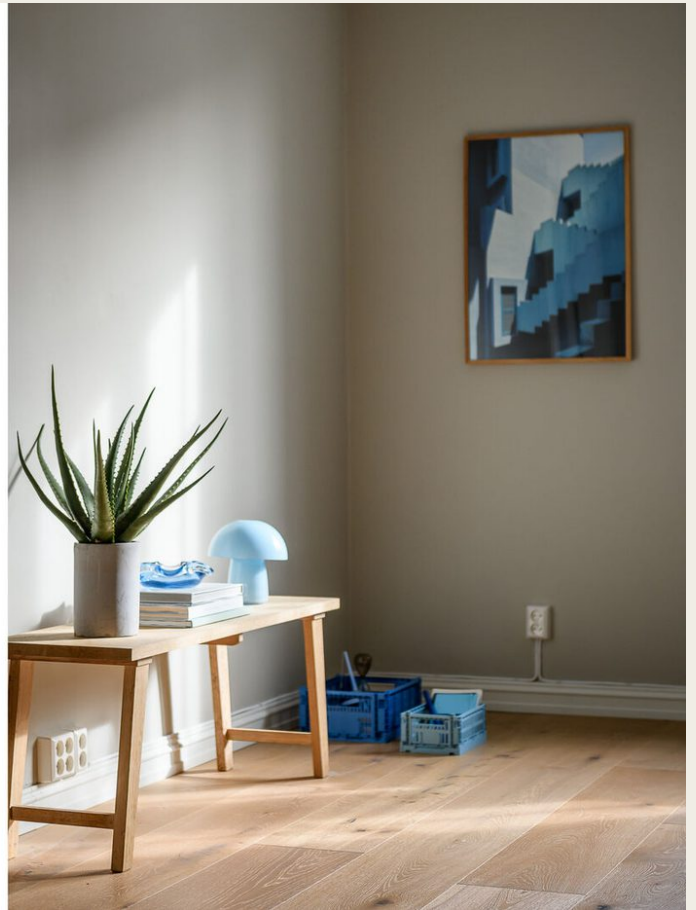
Waldemar Thranes gate 68D

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa





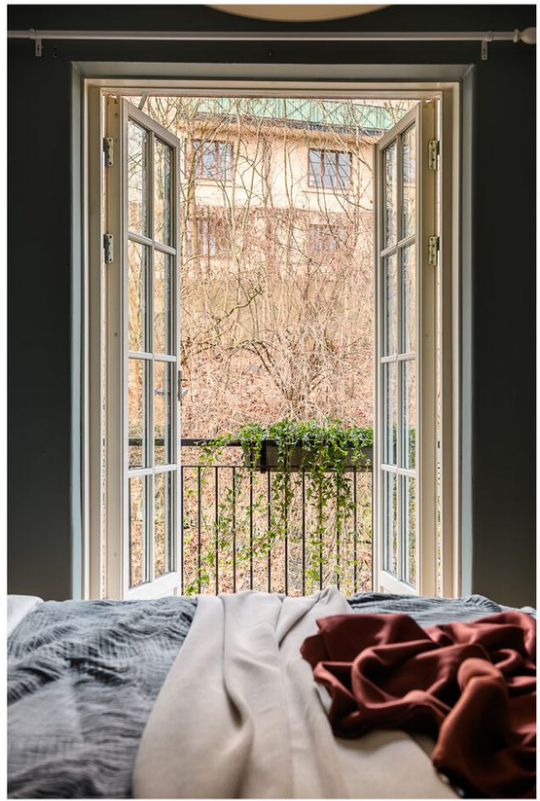






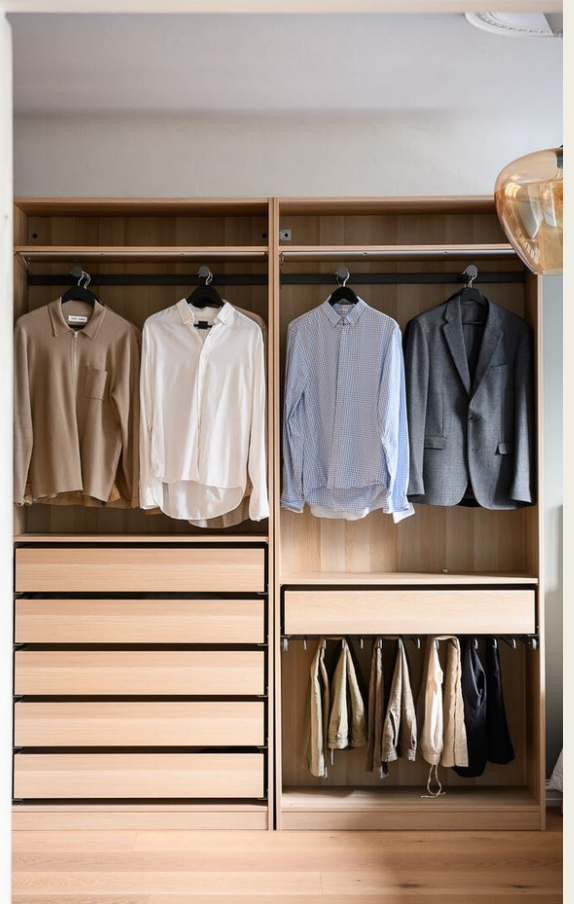






















STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Innvendig:

Gulvflatene består av parkettgulv og malt tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Profilerte innvendige dører.

Våtrom, bad:

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med hvite matte fronter, benkeplater i kompositt eller lignende materiale med nedstøpt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i plast og stål. Kott med plass for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig oppdriftsventilasjon. Ventil på yttervegg i soverom med balkong. Boligen er oppvarmet radiator i stue/kjøkken, samt varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Innfelte lys i himling i bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Grunnmur i betong. Støpte betongdekker antatt oppforet med tregulv. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med spekket tegl, pusset og malt fasade. Yttertak i trekonstruksjon. Trapper i betong. Vinduer med koblede glass/isolerglass, karm og ramme i tre.

(Isolerglass i indre ramme og enkelt glass i ytre ramme). Balkongdører med isolerglass, karm og ramme i tre. Profilerte entredører. Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra soverom som er orientert mot nordvest.

Utdrag fra tilstandsrapport:

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

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Opprinnelig 2- roms leilighet som er ombygget, og fremstår som en 3- roms leilighet. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: INGEN

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Værslitte vinduer med sprekker i treverk og med harde håndtak.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

- Innvendige dører

Dører med bruksslitasje og med enkelte sår. Entredør i entré er uten synlige spesifikasjoner, og undertegnede har ikke klart å stadfeste om dette er en

brannklassifisert dør.

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Dører

Værslitte vinduer med sprekker i treverk og med harde håndtak.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

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

- Overflater

Gulvflatene består av parkettgulv og malt tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygninger av denne alderen må dette påregnes. Noe overflatebehandling må alltid

kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales

derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i

seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene.

- Overflater vegger og himling bad

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av veggflisene.

- Bad / Overflater gulv

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene

- Ventilasjon bad

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i boligselskapet. Ytterligere

undersøkelser anbefales.

- Avtrekk stue/kjøkken

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

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- Vannledninger

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning fra samlestokk i badromshimling.

Det anbefales at det etableres en dremsåpning på luke i himling, slik at eventuell lekkasje ledes til sluk. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

- Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Ventil på yttervegg i soverom med balkong.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i boligselskapet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Vannbåren varme

Eldre slitt radiator trolig fra byggeperioden.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at radiatorene fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Elektrisk anlegg

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Aksjeleilighet

INNHold

4. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, kott.

Bod på loft med skråtak på ca. 7 kvm (gulvareal på ca. 11 kvm)

Bod i kjeller på ca. 4 kvm.

VEI, VANN, AVLØP

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via aksjelagets eiendom, eiendommen er tilknyttet offentlig vann, offentlig kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

PARKERING

Det følger ikke garasje/biloppstillingsplass til leiligheten.

Det er gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Selger opplyser følgende i sitt egenerklæringsskjema:

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Totalrenovering av bad i 2018. Utført mens forrige eier bodde her. Det er garanti på badet til 2028. All dokumentasjon foreligger digitalt på USB-stick som blir gitt til kjøper. Silikonfuger i sluk skiftet i februar 2025.

Arbeid utført av Oslo bad og renovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse Gjort i forbindelse med totalrenovering av bad i 2018.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Lekkasjestopper på kjøkken er installert av rørleggerlærling.

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

Ja

Beskrivelse Det er enkelte sprekker i tak. I tillegg er gulvet er noe skjevt.

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

Elektroarbeid utført ifm med rehabilitering av bad Ny innmat i sikringsskap Stikk og lys på kjøkken Flytting av stikk på hovedsoverom Ny stikk i gangen Nye stikk i stua Oppsett av trådløs bryter til kjøkkenlampe og gjestesoveroms lampe Ny kurs til platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap + ekstra stikk på kjøkken og i gang på samme kurs

Byttet taklampe på kjøkken Opplegg for nedhengt lampe over kjøkkenbenk Byttet dimmer i stue til LED-dimmer

Dokumentasjon på ovennevnte finnes på papir og overleveres til kjøper.

Arbeid utført av Fjell elektriker AS

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

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

Beskrivelse Det er utført sluttkontroll etter el-arbeid i 2018 og 2021.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17 og KDP-4

Pågående byggesaker i området:

Waldemar Thranes gate 66 - Nye balkonger

Saksnummer 200905221

Siste dok. 27.08.2024

Bygningen er vernet som kulturminne/kommunalt listeført (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo).

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

Nabolagsprofil

Waldemar Thranes gate 68D - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Birkelunden	11 min
Linje 11, 12, 18	0.8 km
Carl Berners plass	25 min
Linje 5	1.8 km
Oslo S	6 min
Totalt 24 ulike linjer	2.3 km
Nationaltheatret stasjon	6 min
Totalt 10 ulike linjer	2 km
Oslo Gardermoen	39 min

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	6 min
549 elever, 28 klasser	0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	11 min
527 elever, 28 klasser	0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	13 min
535 elever, 23 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	19 min
406 elever, 30 klasser	1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	24 min
417 elever, 28 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	8 min
600 elever, 20 klasser	0.6 km
Oslo katedralskole	13 min
560 elever, 21 klasser	0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

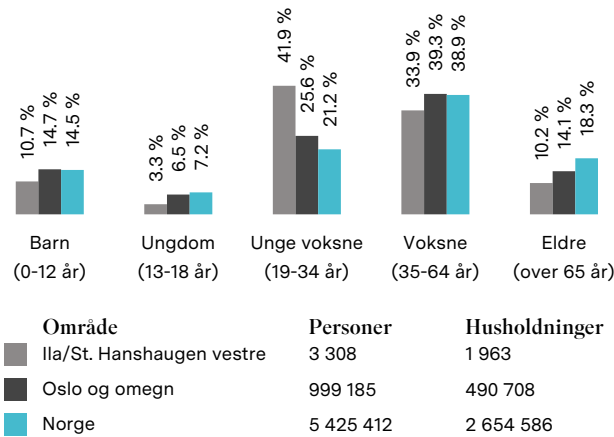
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	5 min
29 barn	0.4 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	6 min
39 barn	0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	8 min
64 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Mega Alexander Kiellandsp	0 min
Post i butikk	0.1 km
Matkroken Kingosgate	3 min
Søndagsåpent	0.2 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport



Alexander Kiellands plass - Balløkke 2 min
Ballspill 0.1 km



Falck Ytters plass 4 min
Ballspill 0.3 km

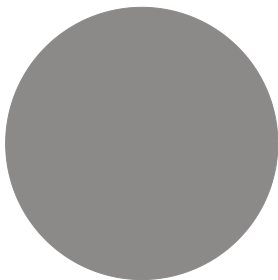


Fresh Fitness St. Hanshaugen 3 min



SATS Ila 4 min

Boligmasse



100% blokk

«Fint og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

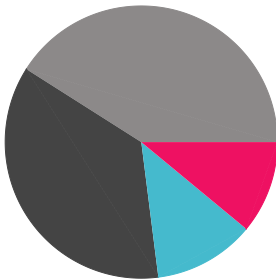


Kiellands Hus 2 min



Apotek Kiellands Hus 2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
36% 6-12 år
12% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



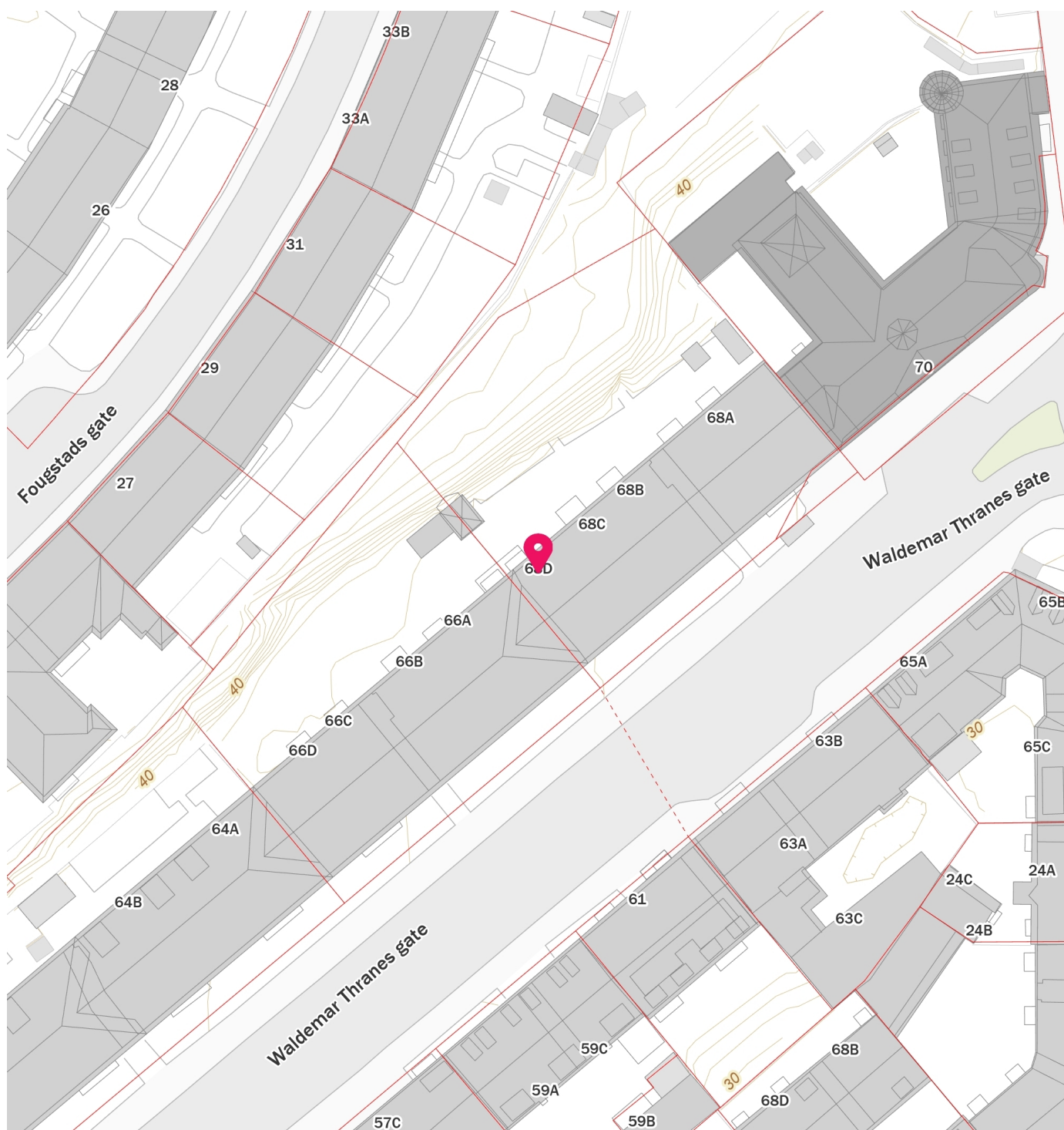
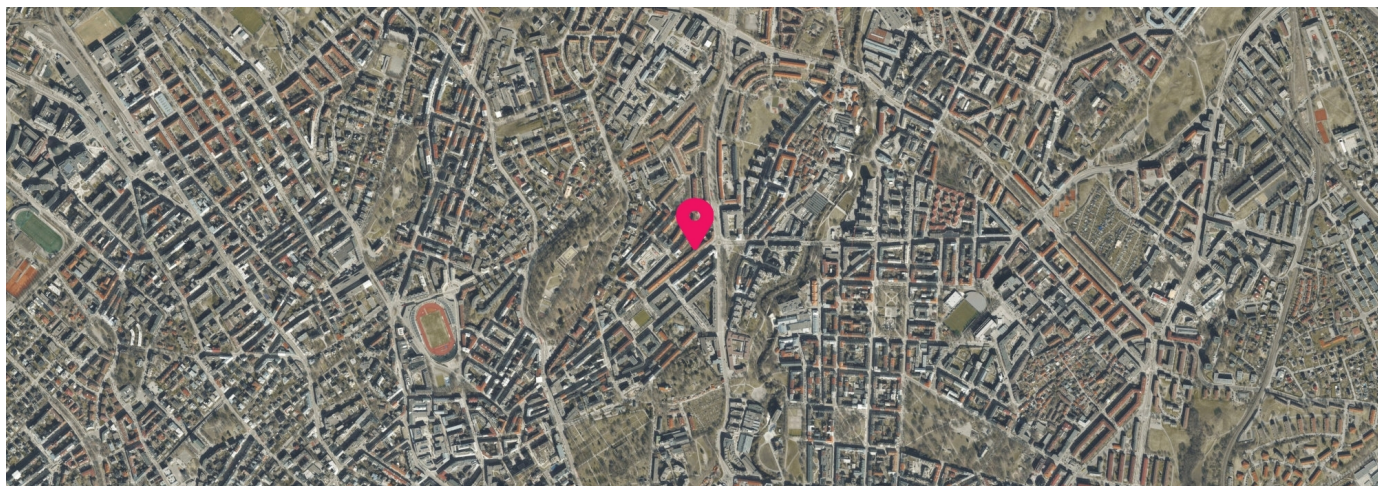
0%

55%

Ila/St. Hanshaugen vestre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

📍 Waldemar Thranes gate 68 D, 0173 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 257

Aksjenummer 230-238

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 25.01.2025

Rapportdato: 02.02.2025

Oppdragsnr.: 18818-1981

Referansenummer: AH6112

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje, og består av entré, bad, kott, stue/kjøkken og to soverom.

Innvendig oppussing av boligen ble foretatt i 2018.

Leilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker antatt oppført med tregulv. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med spekket tegl, pusset og malt fasade. Yttertak i trekonstruksjon. Trapper i betong. Vinduer med koblede glass/isolerglass, karm og ramme i tre. (Isolerglass i indre ramme og enkelt glass i ytre ramme). Balkongdører med isolerglass, karm og ramme i tre. Profilerte entredører. Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra soverom som er orientert mot nordvest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv og malt tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite matte fronter, benkeplater i kompositt eller lignende materiale med nedstøpt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i plast og stål. Kott med plass for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig oppdriftsventilasjon. Ventil på yttervegg i soverom med balkong. Boligen er oppvarmet radiator i stue/kjøkken, samt varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Innfelte lys i himling i bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Waldemar Thranesgt 68 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931 091 891. Boligselskapet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har følgende adresse: Waldemar Thranes gate 68 A-D. Boligselskapet består av 25 boliger. Tomten er på 1641,6 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 219-257. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær m.m.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

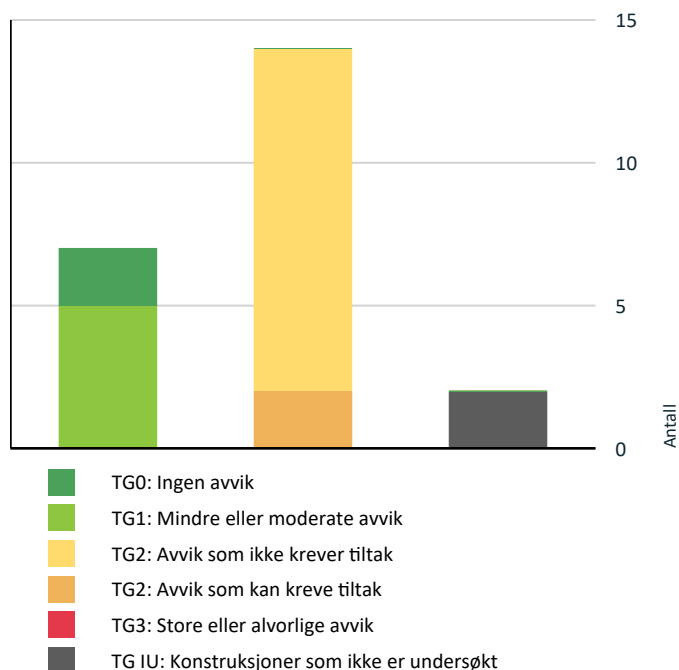
Leilighet

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

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Opprinnelig 2- roms leilighet som er ombygget, og fremstår som en 3- roms leilighet. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

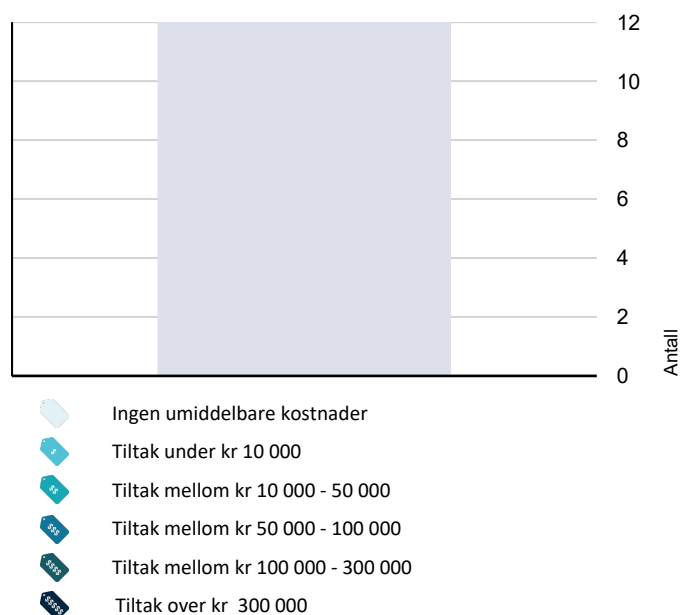
Sammendrag av boligens tilstand

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 er en tilstandsvurdering av aksjeleiligheten da objektet er en del av et boligselskap. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1929

Kommentar

Ifølge opplysninger gitt av eier.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med koblede glass/isolerglass fra 1985, karm og ramme i tre. (Isolerglass i indre ramme og enkelt glass i ytre ramme)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer med sprekker i treverk og med harde håndtak.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskiftning av vinduene er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Dører

Balkongdører med isolerglass fra 2009, karm og ramme i tre.

Profilerte entredører.

Soverom: Brann (B30) og Lydklassifisert (40 db) entredør.

Entre: Entredør med ukjent egenskap for takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med bruksslitasje og med enkelte sår. Entredør i entré er uten synlige spesifikasjoner, og undertegnede har ikke klart å stadfeste om dette er en brannklassifisert dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra soverom. Balkongen er orientert mot nordvest.

Rekkverkshøyde ca. 1,0 M.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Overflater

Gulvflatene består av parkettgulv og malt tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss- og sprekkdannelse på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygninger av denne alderen må dette påregnes. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker med antatt oppforet tregulv.

Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Pipe og ildsted

Det er registrert pipe i stue/kjøkken. Funksjonaliteten på pipen er ukjent for eier. Takstmannen er ikke kjent med om denne kan benyttes til ildsted for boligen, og at dette må avklares før en eventuell installasjon utføres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører trolig fra byggeperioden med bruksslitasje/slitasje. Enkelte av dørene subber.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Badet ble renoveret i 2018. Diverse dokumentasjon foreligger digitalt på USB-stick.

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av veggflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av veggflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av veggflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

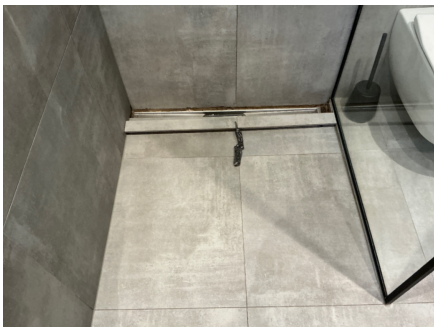


Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjonen.



Kontroll av slukrenne.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i boligselskapet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er i mur eller betong.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite matte fronter, benkeplater i kompositt eller lignende materiale med nedstøpt oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig oppdriftsventilasjon. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning fra samlestokk i baderomshimling.

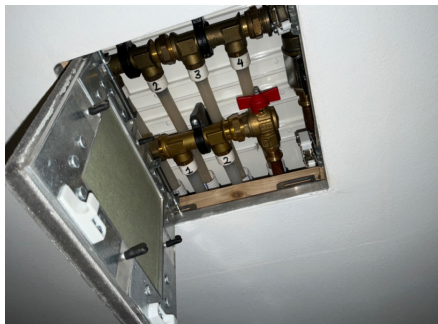
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres en drepsåpning på luke i himling, slik at eventuell lekkasje ledes til sluk. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Samlestokk plassert i baderomshimling. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til badet er ført som rør i rør anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål. Rørfornyng av soilrør i 2020 i regi av boligselskapet.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Ventil på yttervegg i soverom med balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stue/kjøkken og soverom med adkomst fra stue uten friskluftstilførsel, kun vinduer. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i boligselskapet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Kott med plass for vaskemaskin

Kott med plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Merknad: Rommet er et rom med vann uten sluk, og som ikke tilfredsstiller krav til våtrom da rommet mangler ett eget sluk.

TG 2 Vannbåren varme

Radiator i stue/kjøkken. På forespørsel har eier opplyst at radiatoren fungerer. Varmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt radiator trolig fra byggeperioden.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at radiatorene fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Varmekabler i bad. Innfelte lys i himling i bad.

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.
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer
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?
Dette er ukjent for selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Eier opplyser om dette har tidligere forekommet ved bruk av flere hvitevarer og elektriske husholdningsapparater samtidig. Men det hører sjeldenheten til.
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

Branntekniske forhold

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 forenklete 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.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

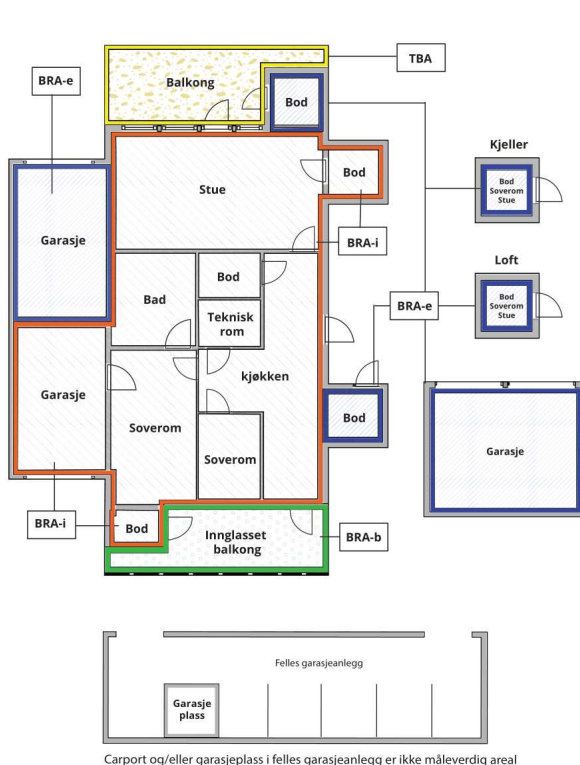
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	80			80	4
Loft		7		7	
Kjeller		4		4	
SUM	80	11			4
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Bad, Kott, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,33 - 2,7 M.

Fellesareal:

Bod på loft med skråtak på ca. 7 kvm (gulvareal på ca. 11 kvm), merket "Leilighetsnr: 23".

Bod i kjeller på ca. 4 kvm, merket "Leilighetsnr: 23".

Bruksrett ble ikke fremvist.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Opprinnelig 2- roms leilighet som er ombygget, og fremstår som en 3- roms leilighet. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Entredør i entré er uten synlige spesifikasjoner, og undertegnede har ikke klart å stadfeste om dette er en brannklassifisert dør. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer.

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)
Leilighet	78	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.1.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Kristoffer Broberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	257		0	1641.6 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Waldemar Thranes gate 68 D

Hjemmelshaver

Waldemar Thranesgt 68 AS. Orgnr: 931 091 891.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
23/Waldemar Thranesgt 68 AS	931091891	23	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Kristoffer Broberg. Magnus Aareskjold Fredriksen.

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

230-238

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på St. Hanshaugen i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde med flott arkitektur. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Kort vei til sentrum av Oslo sentrum og alle byens fasiliteter. Cafeer, restauranter, butikker i umiddelbar nærhet. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med buss- og trikk i nærheten. Kort vei til Akerselva med rekreasjonsområder og Alexander Kiellands plass med flott park.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Waldemar Thranesgt 68 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931 091 891. Boligselskapet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har følgende adresse: Waldemar Thranes gate 68 A-D. Boligselskapet består av 25 boliger. Tomten er på 1641,6 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 219-257. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær m.m.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/waldemar-thranesgate-68/om> hvor generell informasjon fra styret til beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker antatt oppforet med tregulv. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med spekket tegl, pusset og malt fasade. Yttertak i trekonstruksjon. Trapper i betong.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring.	76465273.			

Kommentar

Felles polise i boligselskapet. Det betyr at den enkelte aksjeeier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 25.02.2025.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.02.2025	
2	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

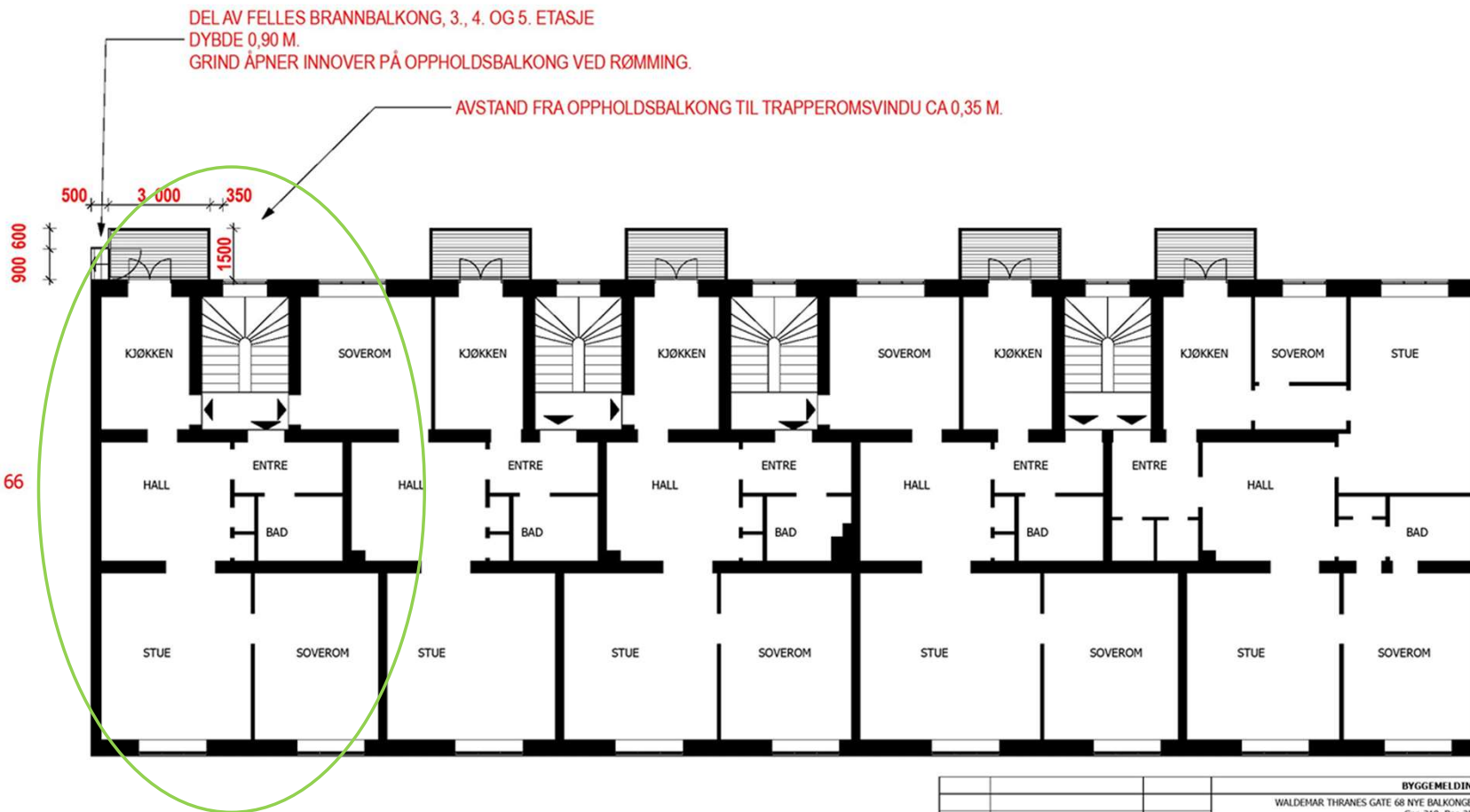
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AH6112>

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

WALDEMAR THRANES GATE 66



				BYGGEMELDING			
				WALDEMAR THRANES GATE 68 NYE BALKONGER			
				Gnr. 219 Bnr. 257			
				PLAN 3., 4. OG 5. ETASJE MED NYE BRANNBALKONGER			
				Dato: 10-05-09		Mål: 1 : 200	
				Sign. 		Kont. 	
				Oppdrag nr. 08-16		Tegn. nr. A 115	
				Sivilarkitekt		Henning Nielsen	
				GREP arkitektkontor		Sørilgata 10B 0577 Oslo	
						Tlf. 22 67 06 59	
						Mobil 936 33 304	
						ORG. NR. 986 209 059	
Rev. nr.		Gjelder:		Dato:		E-POST: he-niels@online.no	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Boa EM Nordstrand NY	
Oppdragsnr.	
2-25-0008	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Aareskjold Fredriksen	Kristoffer Broberg

Gateadresse	
Waldemar Thranes gate 68 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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i 2018. Utført mens forrige eier bodde her. Det er garanti på badet til 2028. All dokumentasjon foreligger digitalt på USB-stick som blir gitt til kjøper. Silikonfuger i sluk skiftet i februar 2025.
Arbeid utført av	Oslo bad og renovring

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjort i forbindelse med totalrenovering av bad i 2018.
-------------	--

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lekkasjestopper på kjøkken er installert av rørleggerlærling.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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	Det er enkelte sprekker i tak. I tillegg er gulvet er noe skjevt.
-------------	---

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	Elektroarbeid utført ifm med rehabilitering av bad Ny innmat i sikringsskap Stikk og lys på kjøkken Flytting av stikk på hovedsoverom Ny stikk i gangen Nye stikk i stua Oppsett av trådløs bryter til kjøkkenlampe og gjestesoveroms lampe Ny kurs til platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap + ekstra stikk på kjøkken og i gang på samme kurs Byttet taklampe på kjøkken Opplegg for nedhengt lampe over kjøkkenbenk Byttet dimmer i stue til LED-dimmer Dokumentasjon på overnevnte finnes på papir og overleveres til kjøper.
Arbeid utført av	Fjell elektriker 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

Beskrivelse	Det er utført sluttkontroll etter el-arbeid i 2018 og 2021.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
MAGNUS FREDRIKSEN	47dd21cef9c0d873cc263e94eab44fda6473be9e	25.02.2025 18:03:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Broberg	876f4ea8d65c9f17300938653fdf78f28c220908	25.02.2025 17:54:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2-25-0008

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
WALDEMAR THRANES GATE 68D

Dato: 26.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506372
8334972

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 257

Vi viser til bestilling av 20250226 for WALDEMAR THRANES GATE 68D.

GNR. 219 BNR. 257

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.06.1929.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1640 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



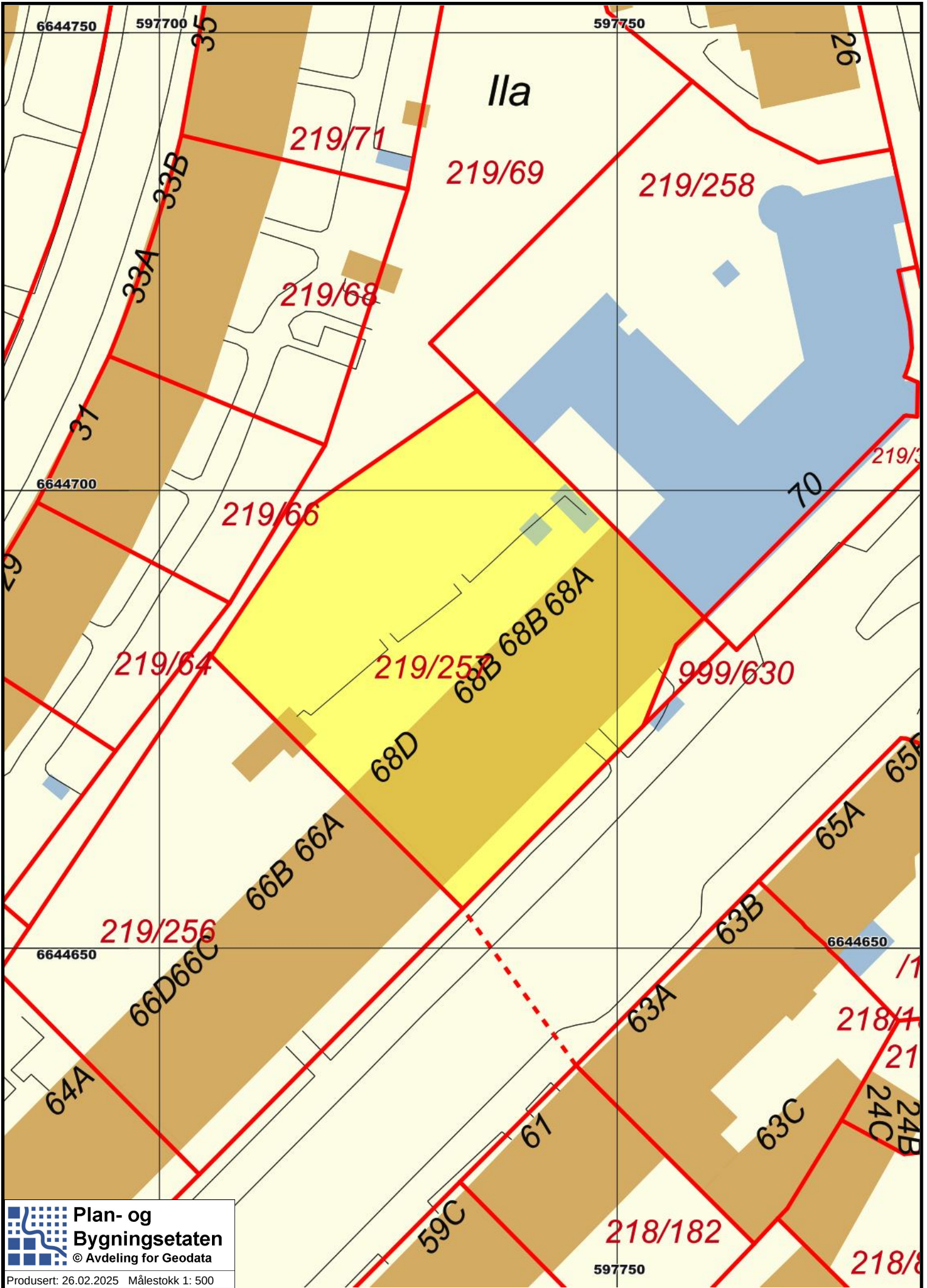
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

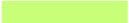
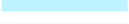
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

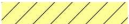
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------

———— RbBevaringGrense

-----	76 - Felles underjordisk anlegg
————	311 - Annet veiareal
————	312 - Fortau
- - - - -	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
————	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- - - - -	913 - Formåavgrensning
————	930 - Reguleringslinje
————	964 - Regulert u-gradgrense
————	Formålgrense

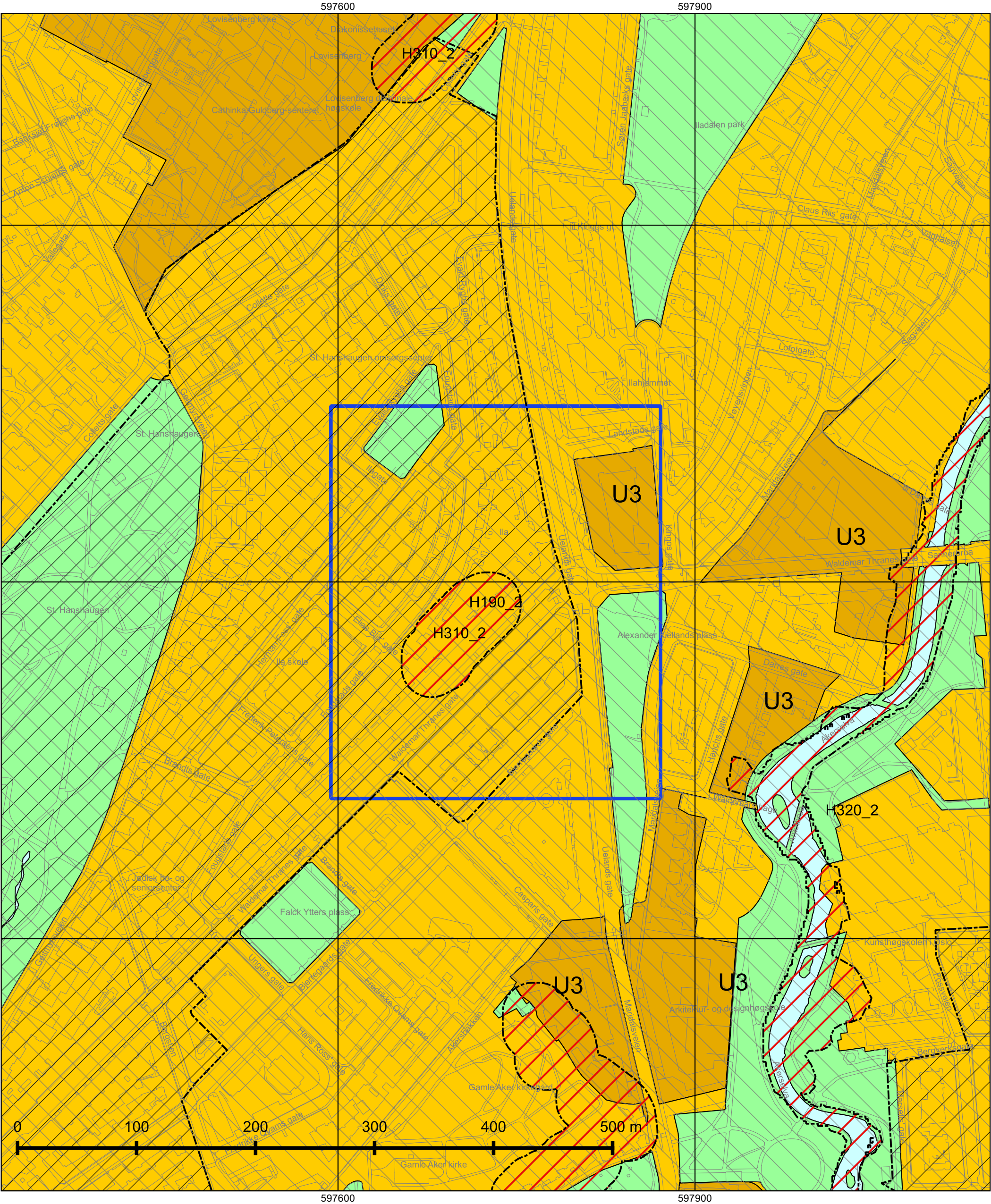
- - - - - Plangrense (gammel lov)

— — — — — Byggegrense

———— Bygningens avgrensing i beb. plan

———/——— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.02.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 138931/86506372

Deres ref.: 18838/ 18838FALCK

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

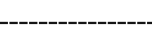
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

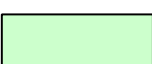
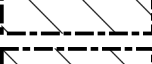
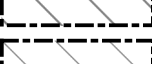
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

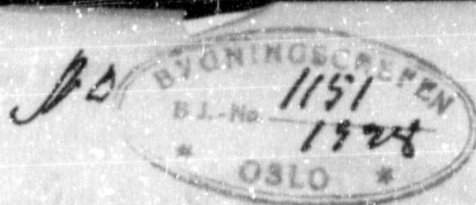


Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Sammenlign
5 Tegninger



Ekspedisjons-Dokument

angående vanningskun

på matr.-nr. 40^B Maridalen (68 Døden Tårn og)

Innlevert 29 aug. 1928

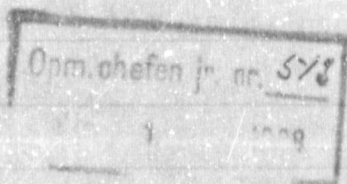
Attestert

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

Oslo den 31 aug. 1928

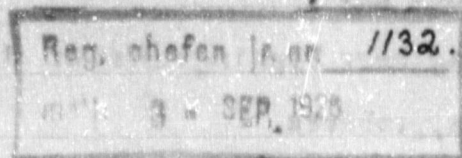
1151/28

2. P. R. Rasmussen



Oversender hr. opmålingschefen. Mangler
regulering og avgift avholdt men avsnitt
ikke purrest. Skatt. a. vil bli 684.00.
Måner galle.

Per 3. sept. 1928.



P. R. Rasmussen

P. R. Rasmussen

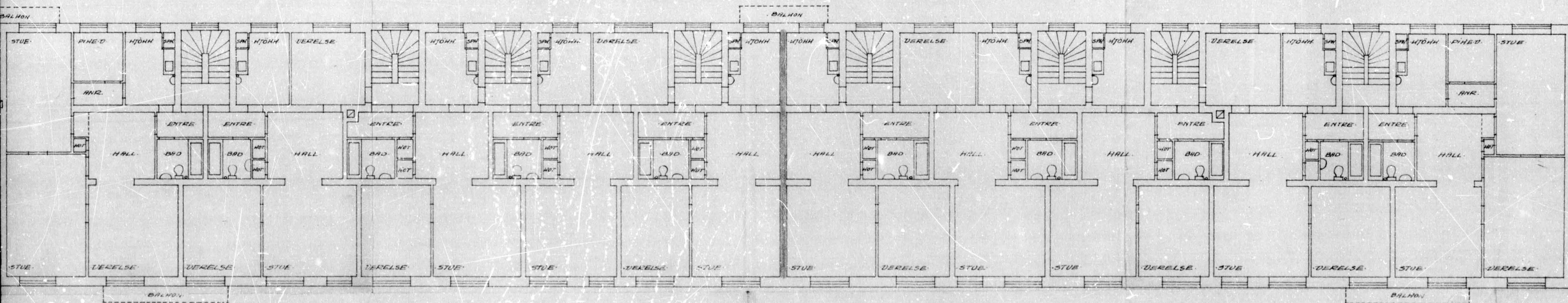
BYGGERI
B.L. No. 1157
1928
OSLO

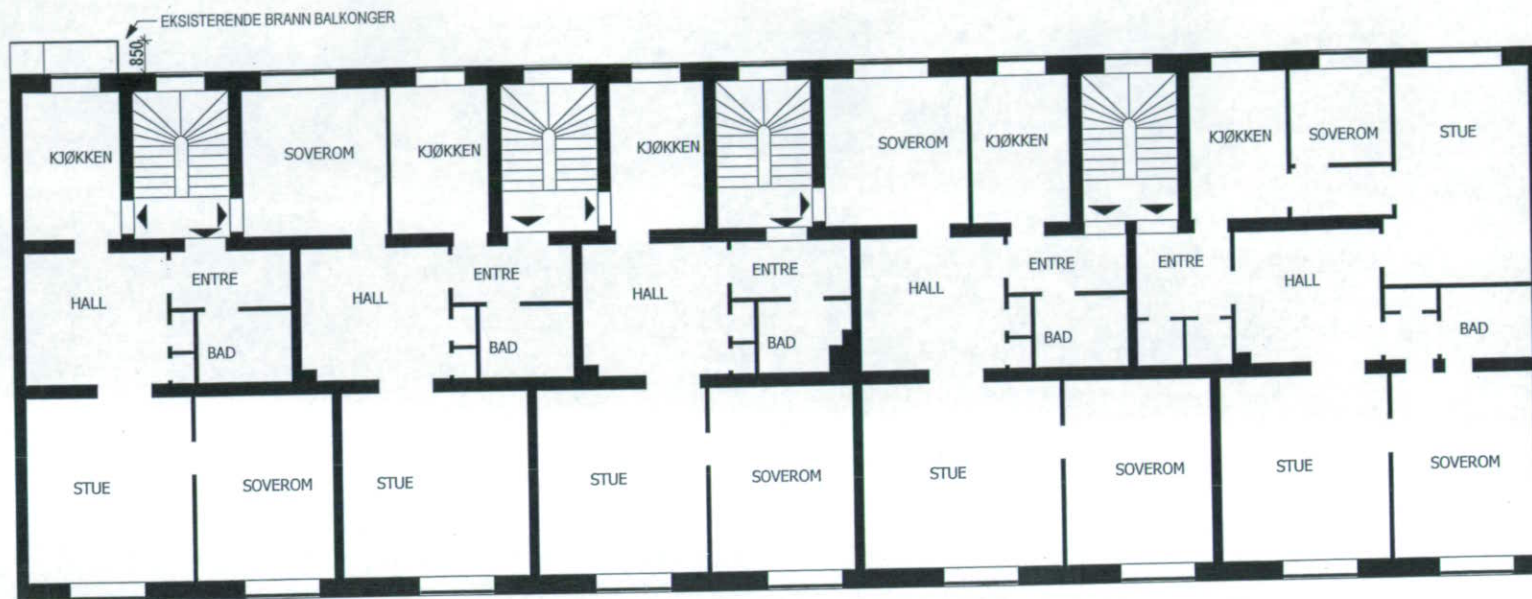
PARCEL AV MARIDALSTVEIEN NR. 40 B.
FÖRSLAG TIL BEBYGGELSE
ETAGEPLAN
MÅL 1:100

NEDFOTOGRAFERT 19 X

MATR. NR. 66 WALD. THRA NESGATE

26/9-29 M 38





Rev. nr.	Gjelder:	Dato:
BYGGEMELDING		
WALDEMAR THRANES GATE 68 NYE BALKONGER Gnr. 219 Bnr. 257		
TYPISK ETASJEPLAN DAGENS SITUASJON		
	Dato: 24-01-09	Mål: 1 : 200
Sign. <i>HW</i>	Kontr. <i>HW</i>	Oppdrag nr. 08-16
		Tegn. nr. A 110
Sivilarkitekt		Henning Nielsen
GREP arkitektkontor		Sørligata 10B 0577 Oslo
		Tlf. 22 67 06 59
		Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no		ORG. NR. 986 209 050



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 07072008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200701240-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Lise Budde

Arkivkode: 531

Byggeplass:	WALDEMAR THRANES GATE 68	Eiendom:	219/257/0/0
Tiltakshaver:	Per Måreid	Adresse:	Waldemar Thranes gate 68, 0173 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 68

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til:
Per Måreid, Waldemar Thranes gate 68, 0173 OSLO

SIV ING ERLING F JOHNSEN AS
Sjølyst plass 2
0278 OSLO

Deres ref.:
Erling F. Johnsen

Vår ref. (saksnr.):
200902363 - 10
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Jetmir Sabani

Dato: 13.03.2024

Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 68B Eiendom: 219/257/0/0
Tiltakshaver: Kjetil Meisal Søker: Siv. ing. Erling F. Johnsen AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 68 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i innvendig bærevegg i 1.etasje, mottatt 04.03.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200902363			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje	Unummerert	25.02.2009	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.



Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
Kongsveien 91, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-25-0008 . Vår ref.: 7212-1-23

Dato: 26.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: A/S Waldemar Thranesgate 68
Organisasjonsnr: 931091891
Aksjonær: Broberg, Kristoffer
Medaksjonær: Fredriksen, Magnus Aareskjold
Leilighetsnummer: 23
Aksjeboenhetsnummer: 00023
Adresse: Waldemar Thranes Gate 68 D, 0173 OSLO
Aksjenummer: 230-238
Gnr. 219
Bnr. 257

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 76465273.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Det følger ikke garasje/biloppstillingsplass til leiligheten.

Selskapet installerte bergvarme i 2018. Brenselen avregnes ikke.

Frist for styregodkjennelse er 6 uker. Styrets e-postadresse er waldemarthranesgate68@styrerommet.no og affitorabbeigi@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207694851
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo:	754 022,00
Innfrielsesdato:	30.11.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207879983
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo: 2 730 600,00
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208149814
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo: 1 323 976,00
Innfrielsesdato: 30.06.2033
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 072,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Balkong lån	805,00	
Trappevask	70,00	
Felleskostnader	4 225,20	
Oppvarming	583,00	
TV/Internett	389,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 717,-
Fradragsberettigede kostnader: 10 453,-
Annen formue: 13 857,-
Gjeld: 147 091,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207694851
Restsaldo:	39 690,04
Kapitalkostnader:	808,41

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207879983
Restsaldo:	81 665,56
Kapitalkostnader:	622,53

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208149814
Restsaldo:	40 286,34
Kapitalkostnader:	527,50

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 161 641,94,-, pr. dags dato.

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.

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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.

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:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Fatemeh Affi Torabbeigi, e-post:

waldemarhtranessgate68@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr

kr 10 043,-

Pantenoterings-/urådighetsgebyr

kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

VEDTEKTER FOR A/S WALDEMAR THRANESGATE 68

Etter lov om aksjeselskap og lov om burettslag kapittel 5.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

Selskapets navn er A/S Waldemar Thranesgate 68. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å drive eiendommen Waldemar Thranesgate 68, gnr.219 bnr.257 i Oslo. Selskapet er et boligaksjeselskap.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller leier.

2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer

Aksjeselskapet består av 247 aksjer pålydende kr.500. Total aksjekapital er kr.123.500.

Til aksjene er det knyttet enerett til bruk av bestemt bolig/næringslokale. Til sammen 24 boligeiligheter og 1 næringslokale.

Flere personer kan eie en aksje sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Enhver overdragelse av aksjer tilknyttet bolig kan bare skje til fysiske personer. Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Styrets godkjenning er betinget av at forfalte fellesutgifter og andre økonomiske krav fra selskapet er betalt. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 6 uker etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

Ved salg/overdragelse av aksje kan eierskiftegebyr innkreves.

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Aksjene gir enerett til bruk av en bestemt bolig/næringslokale i selskapet og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

Aksjonærene plikter å søke styret skriftlig dersom leiligheten/næringslokalet ønskes uteiet. I søknaden skal det opplyses om årsaken for utleien, navn på leietaker, leieperiodens varighet og utleiers nye kontaktadresse. Aksjonærene må selv ha bebodd i leiligheten sin i minst 1 år før det kan søkes om utleie. All boligutleie skal godkjennes av selskapets styre for en periode, oppad begrenset til 3 år. Styret kan gi dispensasjon ved begrunnet søknad. Aksjonærene plikter å sørge for at deres leietakere til enhver tid følger ordensreglene. Ved mislighold skal dette tas opp med utleier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen seks uker etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen/næringslokalet til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen/forretningen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om sin adresse.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen/næringslokalet og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Boligen/næringslokalet kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn det reguleringen tilsier.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Alt vedlikehold, herunder også reparasjon, fornyelse og påkostninger i den enkelte bolig/næringslokale er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:

- Vann- og avløpsledninger fra og med boligens/næringslokalets forgreningspunkt inn til boligen/næringslokalet.
- Elektriske ledninger fra og med boligens/næringslokalets sikringsboks.
- Vinduer og hoveddører inn til bolig/næringslokale.
- Termostat på radiator.

Ved rehabilitering av bad anbefales det at gjennomgående rørledninger skiftes hvis dette ikke er gjort tidligere, det samme gjelder sluk på bad. Selskapet finansierer utgiftene til innkjøp av gjennomgående rør, mens aksjonærene selv betaler for arbeidet ved utskiftingen innenfor egen leilighet/næringslokale. Avtale om kostnadsfordelingen må være inngått med styret før arbeidet igangsettes. Spesifisert tilbud må foreligge.

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen/næringslokalet. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen/næringslokalet dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen/næringslokalet.

Aksjeeierne skal gjøre boligen/næringslokalet tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen/næringslokalet.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ingen av aksjeeierne har rett til å foreta bygningsmessige endringer inne i bolig/næringslokale, uten styrets skriftlige godkjennelse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og loven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne (for eksempel ringeklokker, kabel-tv, stigeledninger og lignende)

De andre fellesutgifter fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår.

Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene/forretningen eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.

Selskapet har et sentrafyringsanlegg der samtlige boligleiligheter og næringslokaler er tilknyttet. Samtlige er pliktig å være tilknyttet sentrafyringanlegget. Den enkeltes andel av kostnader tilknyttet varme og varmt vann innkreves sammen med de månedlige andeler av felleskostnadene.

De månedlige andeler av fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnlatelse av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.

Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskaps forhold. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjeeiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjeeier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen aksje. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjeeierne med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjeeier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning og selskapets regnskap
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Med de unntak som følger av aksjeloven, borettslagsloven kapittel 5 eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

På generalforsamlingen har hver aksje 1-en-stemme.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én

aksjeeier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmene velges for 3 år om gangen. Årlig trer ett av medlem ut. Hvert år velges dessuten 2 varamenn til styret. Både styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv sin styreleder. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være aksjeeiere.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc..

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler og oppsigelser vedrørende forretningsførsel. Styret har også ansvaret for å inngå avtaler og si opp vaktmester og andre som selskapet ønsker bistand av.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i selskapet

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7.13 Prokura

Selskapet tegnes av styrets leder sammen med et av styrets medlemmer. Styret kan gi prokura.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en aksjeeiers uaktsomhet, eller som en aksjeeier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjeeierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av selskapets forsikring, skal aksjeeieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig/næringslokale. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig/næringslokale til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Canal Digital

Canal Digital (CD) eier det utstyret (dekoder, modem, hjemmesentral mv), som benyttes for selskapets tilknyttede husstander for å få tilgang til CD's avtalte tjenester. Den enkelte aksjonær/eier/husstand plikter å varsle om flytting og plikter å sette igjen dette utstyret i leiligheten eller overlevere det til CD ved oppsigelse eller annet opphør av den individuelle avtalen, herunder som følge av flytting.

8.3 Revisjon

Selskapet skal ha en statsautorisert revisor, som velges av generalforsamlingen.

8.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 68 A/S

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for boligaksjeselskapet.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen boligaksjeselskapet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Aksjeeiere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Korttidsutleie

Korttidsutleie av leiligheten skal søkes til styret. Aksjeeiere kan leie ut for maksimalt 30 dager per år.

§ 3 Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. All unødig støy i trappeoppgangene, bakgården og balkonger må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene eller i bakgården. Det er ikke tillatt å kaste sigarettssneiper fra balkongene eller på fellesområde/bakgården.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

§ 4 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Aksjeeiere er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 5 Bruk av balkonger og bakgård

For å unngå skade må den enkelte aksjonær påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte aksjonær måtte dekke utbedringskostnadene.

Balkonger må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene og bakgården.

Det er sittegrupper i bakgården som kan benyttes av eiere i bygården. Alle er velkomne til bruk av arealene i bakgården, men det skal ryddes for søppel o.l. etter bruk. Ta hensyn til støy da de fleste har soverom ut mot bakgården. Stille tider gjelder her som på balkongene.

§ 6 Bruk av grill

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

§ 7 Brannforebyggende sikkerhet.

Hver enkelt aksjeeier plikter å påse at det finnes minst et brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) boligen/næringslokalet han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Aksjeeiere er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

§ 8 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Papir/papp legges i papirbeholder etter at de er flatpakket. Dette gjelder ikke papp etter kjøp av kjøkken eller sofa osv. Dette må kjøres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 9 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Det er båndtvang på boligaksjeselskapets eiendom hele året.

§ 10 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 11 Skade og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondenssskader. Det er ikke tillatt å bruke elektrisk vifte på badet. Kjøkkenvifte skal være med kullfilter. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

§ 12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7212

A/S Waldemar Thranesgate 68

Velkommen til generalforsamling i A/S Waldemar Thranesgate 68

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 11. april kl. 10:00 og lukker 15. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7212>

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.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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. Nøkkelfri inngang og callinganlegg
7. Revurdere behov for kabel-TV
8. Vannmåler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i A/S Waldemar Thranesgate 68

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS v/Tea Linge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sissel Staven og Manijeh Sophia Torabeiggi 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 egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7212 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 6

Nøkkelfri inngang og callinganlegg

Forslag fremmet av:

Magnus Aareskjold Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Undersøke muligheter for å skifte ut nøkkelsystem med moderne nøkkelfrie anlegg. Et bedre callingsystem med video er også å foretrekke.

Forslag til vedtak

Undersøke muligheter og pris for å skifte ut nøkkelsystem og callinganlegg.

Sak 7

Revurdere behov for kabel-TV

Forslag fremmet av:

Magnus Aareskjold Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lurer på om det er nødvendig å betale for kabelTV/lineær TV i dag. Ser at det er en ganske stor post av felleskostnadene og lurer på hvorvidt dette er i bruk og et ønske fra beboerne.

Forslag til vedtak

Revurdere behov for lineær TV.

Avbestille lineær TV om man kan få samme eller bedre internettløsning til samme eller lavere pris.

Sak 8

Vannmåler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Legge inn en vannmåler for å redusere kostnader på vann og avløp

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fatemeh Affi Torabbeigi

Affi ønsker å sitte videre som styreleder, hvor hun føler hun kan bidra mer og yte til at sameiet blir et godt og trygt sted å bo.

Valg av 1 styremedlem Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oda Karoline Mørk-Ringstad

Oda stille til gjenvalg i styret. Hun føler hun har mer å gi til styreoppgaver og trivsel i sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sissel Staven
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fatemeh Torabbeigi	Waldemar Thranes Gate 68 C
Styremedlem	Erik Kristofer Forsgren	Waldemar Thranes Gate 68 B
Styremedlem	Oda Karoline Mørk-Ringstad	Waldemar Thranes Gate 68 B
Varamedlem	Sissel Staven	Waldemar Thranes Gate 68 B
Varamedlem	Christian Visnes	Seljebakken 50

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post waldemarthranesgate68@styrerrommet.no. Se A/S Waldemar Thranesgate 68s hjemmeside på www.vibbo.no/waldemar-thranesgate-68 for ytterligere informasjon. 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 A/S Waldemar Thranesgate 68

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Waldemar Thranesgate 68 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931091891, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 257

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Waldemar Thranesgate 68 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

-Brannsystemet/alarm i bygget sjekket.

Alle leilighetene ble sjekket og flere batterier og røykvarslere ble byttet ut. Hele systemet ble resatt og sjekket. Alle beboere har selv ansvar for å ha brannslukningsapparat i leiligheten som de sjekker hvert år. Batterier i røykvarslere skal også byttes hvert år.

-Nøkkelsatt opp i oppgang A slik at alle i oppgang A har tilgang til hobbyrommet under oppgangene B,C og D.

-Pipe, inspeksjonsluke reparert på loftet.

-Dugnad gjennomført med Container.

-Noen leiligheter hadde det kaldt inne hos seg og noen mente deres radiatorer ikke fungerte 100%.

Radiatorer som ikke har vært fullstendig varme eller ikke har fungert ble sjekket.

-Restaurasjon av kjeller og forsterkning av vegger er påbegynt i 2024, et arbeid som ble vedtatt 2023. Arbeidet viser seg å være mer omfattende enn først antatt og flere vegger har måttet ytterligere forsterkes og mugg og fukt fjernes aggressivt. Arbeidet vil bli ferdigstilt våren 2024.

Hvis beboere har mistanke om fuktskade eller mugg på veggene i kjellerboden sin bør de kontakte styret snarest.

-Vindu i kjeller reparert. Vinduet var ikke tett mot muren og det kom inn vann.

-Vinduer i 3 og 5 etasje i oppgang A (Siem og Granlund) ble skiftet ut. Etter nesten 2 år ble jobben endelig utført høsten 2023. Byantikvaren ble kontaktet av styreleder. Plan og bygg ble varslet og med alle tillatelser og fargekoder ble arbeidet gjennomført. Ferdigattest er sendt inn til Oslo kommune. Fargekode som er blitt gitt av byantikvaren, er viktig at resterende vinduer ved neste maling og restaurering blir brukt slik at byggets fasade har samme fargekode.

-Styret prøver å få inn tilbud til en ny vaktmester. Etter flere uttalelser fra dere har vi tatt tak og prøver å finne en ny vaktmester, saken vil bli avklart i år.

-Styret prøver å få inn nytt forsikringstilbud da det vi har i dag har blitt veldig dyrt.

-Styrets mål for 2024 er å spare penger på å få ned kostnader der vi kan.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak korrigering av felleskostnader for næringsseksjon.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av kjeller og utskifting av vinduer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 458 433. Dette er en positiv utvikling fra 2022.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Waldemar Thranesgate 68.

Lån

A/S Waldemar Thranesgate 68 har 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WALDEMAR THRANESGT 68 AS.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

WALDEMAR THRANESGT 68 AS
ORG.NR. 931 091 891, KUNDENR. 7212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 826 634	1 540 938	1 837 000	1 905 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 826 634	1 540 938	1 837 000	1 905 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 876	-8 737	-7 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-85 365	-80 180	-82 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-19 442	-9 233	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 243 002	-440 929	-178 000	-128 000
Forsikringer		-188 928	-169 399	-186 000	-208 000
Kommunale avgifter	8	-448 518	-365 811	-407 500	-510 000
Energi/fyring		-222 132	-350 545	-277 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 728	-133 634	-135 000	-159 000
Andre driftskostnader	9	-138 317	-108 347	-137 000	-127 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 554 358	-1 723 863	-1 472 000	-1 548 050
DRIFTSRESULTAT		-727 724	-182 925	365 000	356 950
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 096	20 266	18 320	0
Finanskostnader	11	-277 342	-150 762	-185 000	-323 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-251 246	-130 496	-166 680	-323 000
ÅRSRESULTAT		-978 970	-313 422	198 320	33 950
Overføringer:					
Udekket tap		-978 970	0		

WALDEMAR THRANESGT 68 AS
ORG.NR. 931 091 891, KUNDENR. 7212

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 813 859	1 813 859
Tomt		40 000	40 000
Langsiktige fordringer		5 970	5 970
SUM ANLEGGSMIDLER		1 859 830	1 859 830
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		272	17 641
Forskuddsbetalte kostnader		37 754	34 489
Driftskonto OBOS-banken		542 914	129 359
Sparekonto OBOS-banken		1 026	104 778
SUM OMLØPSMIDLER		581 965	286 266
SUM EIENDELER		2 441 795	2 146 096
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	123 500	123 500
Udekket tap	14	-3 034 941	-2 055 971
SUM EGENKAPITAL		-2 911 441	-1 932 471
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 130 904	3 872 692
Annen langsiktig gjeld	16	98 800	98 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 229 704	3 971 492
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 890	4 173
Leverandørgjeld		56 514	101 821
Påløpte renter		30 280	1 081
Påløpte avdrag		25 848	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 532	107 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 441 795	2 146 096
Pantstillelse	17	6 498 800	6 498 800

Garantiansvar	0	0
---------------	---	---

Oslo, 01.03.2024

Styret i Waldemar Thranesgt 68 AS

Fatemeh Torabbeigi/s/

Erik Kristofer Forsgren/s/

Oda K. Mørk-Ringstad/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	1 054 548
Felleskostnader, lokale	191 842
Balkong lån	177 612
Oppvarming	175 524
Eiendomsskatt	94 340
Kabel-TV	93 024
Trappevask	20 160
Internett	19 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 826 634

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 442
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-19 442
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 184 647
-----------------------------	------------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 124
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-28 703
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 961
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-566
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 243 002
---------------------------------	-------------------

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-99 284
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-225 186
-----------------------	----------

Feieavgift	-893
------------	------

Renovasjonsavgift	-123 156
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-448 518
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 506
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 915
Vaktmestertjenester	-20 889
Renhold ved firmaer	-59 896
Snørydding	-20 588
Gressklipping	-3 982
Andre fremmede tjenester	-1 094
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-3 234
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 724
Velferdskostnader	-260
Konstaterte tap	-9 190
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 317

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 008
Renter av sparekonto i OBOS-banken	248
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 685
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 155
SUM FINANSINNTEKTER	26 096

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 390
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 000
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 952
SUM FINANSKOSTNADER	-277 342

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1929	232 169
Kostpris/balkong/bokf.verdi 2009	2 181 641
Avskrevet tidligere år	-599 951
Avskrevet i år	0
SUM BYGNINGER	1 813 859

Tomten ble kjøpt i 1929.

Gnr.219/bnr.257

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 123.500,-

fordelt på 247 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018

-1 563 573

Nedbetalt tidligere

549 660

Nedbetalt i år

122 194

-891 719

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020

-3 080 822

Nedbetalt tidligere

222 043

Nedbetalt i år

63 272

-2 795 507

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-1 500 000

Nedbetalt i år

56 322

-1 443 678

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 130 904

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboer obligasjoner

-98 800

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-98 800

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 130 904
Påløpte avdrag	25 848
TOTALT	5 156 752

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 813 859
Tomt	40 000
TOTALT	1 853 859

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76465273. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Krypkjeller	Rehabilitering
2023 - 2023	Vindusutskifting	Enkelte leiligheter
2020 - 2020	Rørrehabilitering	
2018 - 2018	Installasjon bergvarme	Selskapet har byttet oljefyr med bergvarme

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 11.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 15.04.24

Selskapsnummer: 7212 Selskapsnavn: A/S Waldemar Thranesgate 68

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

OBOS v/Tea Linge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sissel Staven og Manijeh Sophia Torabeiggi 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 egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Nøkkelfri inngang og callinganlegg

Undersøke muligheter og pris for å skifte ut nøkkelsystem og callinganlegg.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Revurdere behov for kabel-TV

Revurdere behov for lineær TV.

Avbestille lineær TV om man kan få samme eller bedre internettløsning til samme eller lavere pris.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vannmåler

Legge inn en vannmåler for å redusere kostnader på vann og avløp

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Fatemeh Affi Torabbeigi

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Oda Karoline Mørk-Ringstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sissel Staven



**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 2024 for A/S Waldemar Thranesgate 68

Organisasjonsnummer: 931091891

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. april kl. 10:00 til 15. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

OBOS v/Tea Linge er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Sissel Staven og Manijeh Sophia Torabeiggi er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

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: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Nøkkelfri inngang og callinganlegg

Fremmet av: Magnus Aareskjold Fredriksen

Undersøke muligheter for å skifte ut nøkkelsystem med moderne nøkkelfrie anlegg. Et bedre callingsystem med video er også å foretrekke.

Forslag til vedtak:

Undersøke muligheter og pris for å skifte ut nøkkelsystem og callinganlegg.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Revurdere behov for kabel-TV

Fremmet av: Magnus Aareskjold Fredriksen

Lurer på om det er nødvendig å betale for kabelTV/lineær TV i dag. Ser at det er en ganske stor post av felleskostnadene og lurer på hvorvidt dette er i bruk og et ønske fra beboerne.

Forslag til vedtak:

Revurdere behov for lineær TV.

Avbestille lineær TV om man kan få samme eller bedre internettløsning til samme eller lavere pris.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Vannmåler

Forslag til vedtak:

Legge inn en vannmåler for å redusere kostnader på vann og avløp

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (3 år)

Følgende ble valgt:

Fatemeh Affi Torabbeigi (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Fatemeh Affi Torabbeigi

Styremedlem (3 år)

Følgende ble valgt:

Oda Karoline Mørk-Ringstad (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Oda Karoline Mørk-Ringstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sissel Staven (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sissel Staven

Protokollen signeres av:

Møteleder: Tea Linge /s/

Protokollvitne: Sissel Staven /s/

Protokollvitne: Manijeh Sophia Torabeiggi /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn

Adresse

Valgt for

Leder Fatemeh Torabbeigi

Waldemar Thranes Gate 68

2024 - 2027

Styremedlem Oda Karoline Mørk-Ringstad

Waldemar Thranes Gate 68

2024 - 2027

Styremedlem Erik Kristofer Forsgren

Waldemar Thranes Gate 68

2022- 2025

Varamedlem Sissel Staven

Waldemar Thranes Gate 68

2024 - 2025

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i A/S Waldemar Thranesgate 68

Møtedato: 15.06.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Bakgården Waldemar Thranes gate 68

Til stede: 10 aksjonærer, 2 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Tea Linge.

Møtet ble åpnet av Fatemeh Torabbeigi

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Fatemeh Torabbeigi foreslått.

Vedtak: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse den avkryssede frammøtelisten, de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Tea Linge foreslått, og som protokollvitne ble Lars O. Lotherington foreslått.

Vedtak: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

Forslag

5. Endring av Husordensregler

Saksfremstilling:

Styret har i samarbeid med OBOS utviklet nytt forslag til Husordensregler for boligselskapet. Utkastet ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Husordensregler endres i henhold til revidert utkast.

Benkeforslag: Presisering til § 3 «...All unødig Støy i trappeoppgangene, bakgården, balkonger og loft må unngås...»

Vedtak: Enstemmig vedtatt med presisering i henhold til benkeforslag.

6. Finansiering til rehabilitering av kjeller og utskifting av vinduer

Saksfremstilling:

Styret har innhentet tilbud for å utføre rehabilitering av kjeller og utskifting av enkelte vinduer. Tilbudet som foreligger har en kostnadsramme på kr 983 313. Dette er med forbehold om eventuell prisøkning. Boligselskapet har i dag svært dårlig likviditet og har ikke midler til å dekke dette fra oppsparte midler. Det er behov for at rehabiliteringen fullfinansieres. Boligselskapets likviditet har blitt sterkt svekket og dette skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til energi. OBOS anbefaler at boligselskapet å ha ca kr 300 000 tilgjengelig på konto for å sikre en god likviditet gjennom året og imøtekomme uforutsette utgifter.

Forslag til vedtak:

Styret søker om låneopptak inntil kr 1 500 000 for å finansiere forestående rehabiliteringsprosjekter og bedre likviditeten for boligselskapet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.18:35.

Protokollen signeres av:

Møteleder Fatemeh Torabbeigi /s/

Fører av protokollen Tea Linge /s/

Protokollvitne Lars Lotherington /s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7212

WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Velkommen til årsmøte i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

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 22. februar kl. 12:00 og lukker 25. februar kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7212>

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.

Vedrørende valg av nytt styremedlem.

Tidligere styremedlem Erik Kristofer Forsgren har flyttet og det er derfor behov for å velge et nytt styremedlem for at styret skal ha korrekt antall medlemmer i henhold til vedtekter.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Fatemeh Affi Torabbeigi er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sissel Staven og Oda Mørk 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

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Visnes
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.02.25

Selskapsnummer: 7212 Selskapsnavn: WALDEMAR THRANESGT 68 AS

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

Styreleder Fatemeh Affi Torabbeigi er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sissel Staven og Oda Mørk er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christian Visnes



**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.



Skatteetaten

Dato
28.02.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 931 091 891 Aksjenr 23

Eiendommens adresse:

Waldemar Thranes gate 68D, 0173 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 744 926
Som sekundærbolig:	kr 6 979 703

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

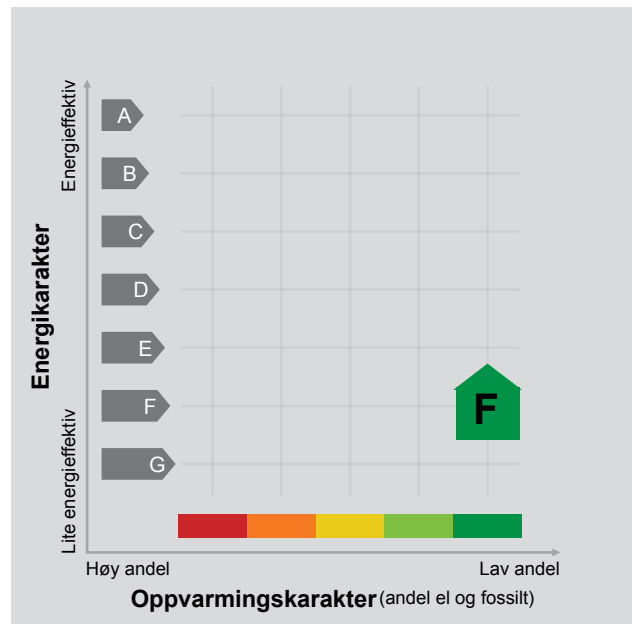
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

ENERGIATTEST

Adresse	Waldemar Thranes gate 68D
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	257
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	81343268
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-54751
Dato	27.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montering tetningslister

- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1928
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.