

Waldemar Thranes gate 65C

ALEXANDER KIELLANDS PLASS

notar



Prisantydning Kr. 6 680 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 66/76 kvm
Megler Erling O. Turtum Tlf 916 09 103

NOTAR.NO

notar



Waldemar Thranes gate 65C

Lys og klassisk 3-roms med 2,90 m. takhøyde,
stukkatur og peis | Perfekt utleieobjekt |
Alexander Kiellands plass

Adresse	Waldemar Thranes gate 65C
	0173 OSLO
Prisantydning	Kr 6 680 000,-
Fellesgjeld	Kr 131 898,-
Omkostninger	Kr 183 260,-
Totalpris	Kr 6 995 158,-
Fellesutgifter	Kr 4 914,-
BRA-i/BRA Total	66/76 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1899
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til Waldemar Thranes gate 65C - En lys og klassisk 3-roms selveierleilighet med god takhøyde, peis og stukkatur. God planløsning, ingen gjenboere og store vindusflater skaper et lyst og luftig uttrykk. Leiligheten ligger i 2. etasje i en pen, klassisk bygård fra 1899, i et område preget av flott århundreskiftearkitektur. Her bor du ved Alexander Kiellands plass, med St. Hanshaugen, Grünerløkka, Akerselva og sentrum innen få minutters gange. Kafeer, restauranter, dagligvarebutikker og kollektivtransport ligger like utenfor døren.

- God takhøyde på ca. 2,90 m
- Klassisk stukkatur og originale tregulv
- Peisovn
- To store soverom
- Fint kjøkken
- Flislagt bad med varmekabler
- Kjellerbod og loftsbod
- Sentral og attraktiv beliggenhet

Velkommen til visning!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Erling O. Turtum

Eiendomsmegler MNEF
916 09 103 / erling@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	45
Vedlegg	47
Budgivning	130

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet. **Live budgivning:**

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Waldemar Thranes gate 65C ligger i et attraktivt og sentralt område som tilbyr både ro og nærhet til byens livlige tilbud. Det er få minutters gange til alt St. Hanshaugen har å tilby. Det er også gangavstand til Grünerløkka, sentrum, Majorstuen og Frogner. Det tar kun et par minutter å gå bort til Akerselva - langs elva kan du spasere ned til sentrum, eller opp forbi Nydalen, Frysja og videre innover mot Maridalsvannet. Parken ved Alexander Kiellands plass ligger rett utenfor bygget og har fine vannspeil. Det er kort avstand til Ilaparken, St. Hanshaugen, Kubaparken, Sofienbergparken og Birkelunden med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren.

På Grünerløkka, et av Oslos mest populære og spennende nabolag, kan du utforske et rikt utvalg av kafeer, restauranter, barer og butikker, samt kunstgallerier og små designbutikker som gir området et unikt og kreativt preg. Du vil også finne et variert kulturtilbud og et pulserende uteliv som gjør Grünerløkka til et ettertraktet sted for både unge og eldre.

Dagligvarebutikker og supermarkeder er lett tilgjengelig i området, og du har også et godt utvalg av helsekostbutikker og små, lokale forretninger som gir området et personlig preg. Umiddelbar nærhet til både Alexander Kiellands hus og Coop Mega, og flere nisjebutikker gir deg muligheten til å gjøre spennende innkjøp. Av gode restauranter og steder å spise/drikke i nærheten kan nevnes, Bar Amour, Tranen, Gutta fra Calcutta og Colonel Mustard. Det er fra leiligheten gangavstand til Vulkan/Mathallen (Vulkanområdet). Det er også kort avstand til resten av Oslos handlegater som Bogstadveien. Gutta på Haugen, Java, Pascal og Kaffebrenneriet er populære kafeer i nærområdet.

Offentlig transport er i umiddelbar nærhet og svært tilgjengelig, med både buss og trikk som går regelmessig fra nærliggende holdeplasser. Du har rask tilgang til både sentrum og andre deler av byen, og det er lett å komme seg rundt. Oslo S er bare en kort kjøretur unna, og tilbyr et omfattende kollektivtilbud med tog, t-bane og buss. I nærområdet rundt Waldemar Thranes gate 65C finnes det flere gode treningsmuligheter. Du har tilgang til både treningssentre og uteområder for fysisk aktivitet. Det er flere lokale treningssentre, som SATS og Fresh Fitness, gir deg alt du trenger for en variert treningsrutine. Det er også flere sportsanlegg og utendørs treningsområder i nærheten for den som ønsker å trene ute.

Perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil med kort vei til alt Oslo by har å tilby.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Waldemar Thranes gate 65C, 0173 OSLO.

OPPDRAGSNUMMER

17-0012/26

SELGER

Jezabel Luciana Rivero Rodriguez

Carl Petter Sky

MATRIKSEL

Gårdsnummer 218, bruksnummer 184, seksjonsnummer 6, ideell andel 1/1, i Sameiet Waldemar Thranes gate 65 med orgnr.: 971517840 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest er vedlagt og endel av salgsoppaven . Matrikkelen oppgir byggeår 1898, øvrige 1899.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Felleseiet tomt på 666 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felleseiet tomt. Skjermet indre bakgård med asfalterte flater, sittegruppe og sykkelparkering.

SAMEIEBRØK

80/2358

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.02.2026 utført av Truls Stokker.

BYGGEÅR

1899 ifølge vedlagt tilstandsrapport.

BYGGEMÅTE

Leilighet i bygård fra 1899.

Vinduer fra 1989.

Kjøkken, bad og overflater er oppusset siste 15 år.

Boligen anses være normalt brukt og vedlikeholdt.

Noe avvik registrert, men et bra hovedinntrykk.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet. Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering. Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden. Konsekvens er merkostnad ved sanering. Kostnadsestimat knyttet til bygningsdeler som er gitt TG3 er kun overslag. For mer eksakt kostnad anbefales å innhente pris fra utøvende aktør. Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Boligen har vinduer i tre med isolerglass. Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet. Inngangsdør i tre.

Boligen har felles mursteinspipe.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming med strøm og ved.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

1 faset inntak. 7 kurser.

Sikringskap plassert i entre.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

Boligen har slukkeutstyr og varsling.

Hulltaking:

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i hull under kjøkkenbenk.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

UTVENDIG

Vinduer

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.

Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid anses være oversteget.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Dører

Inngangsdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid anses være oversteget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

INNVENDIG

Innvendige dører

Trefyllingsdører i trekarmer.

Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lokalt fall til sluk, men fall tilfredsstillende ikke forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens er at bruk -og lekkasjevann ikke ledes tilstrekkelig raskt til sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Stoppekran dokumentert montert i januar 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

AVVIK SOM KREVER TILTAK

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert nivåforskjeller mellom gulv. Iht NS 3600 gis TG 2 når det er nivåforskjeller mellom rom.

Konsekvens/tiltak

· Andre tiltak:

Avvikene vedr. nivåforskjeller anses ikke ha noen konsekvens bortsett fra forholdet til universell utforming.

Avvikene vedr. skjevheter anses ikke ha noen konsekvens bortsett fra skjevheter som kan påvirke møblering og innredning. Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Tilleggskommentar:

TG3 på etasjeskillere av trebjelkelag skyldes måleavvik på gulvskjevheter, som er for øvrig vanlig i eldre bygårder, uten konstruksjonsmessige konsekvenser. Vedrørende TG2 på vinduer informerer selger om at det god ventilasjon og mulighet for full lufting i leiligheten. Alle vinduer kan åpnes.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har gjort følgende merknader i sitt egenerklæringsskjema, som følger vedlagt salgsoppgaven, og interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis:

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

14 år og 00 måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: USBL 20211251

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

Svar: Ja. Det var en lekkasje fra 4 etasje som gjorde at vann kom ned til seksjonen. Sameiets forsikringsselskapet ordnet opp og rettet skader.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installasjon av rør i rør, sluk, el mv. Membrantekking av våtrom

Arbeid utført av: Rørlegger Nylund, ØBTak, Ing. Jan Grebstad

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nytt sluk, membran og rør.

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Terrasser ble rehabilitert for tre år siden.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Leiligheten har god standard, men det er en eldre bygning. Gulvene i heltre har naturlige sprekker mellom bordene. Vi hadde en sprekk i Mur i entre, men den ble reparert for mer enn 10 år siden

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll utført 12.02.2026

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjort i regi av sameiet.

Arbeid utført av: Sameiet Waldemar Thranes gate 65

Pkt. 21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Radon-nivået var innenfor.

Pkt. 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)?

Svar: Ja

Beskrivelse Boder inngår i fellesarealet som eies av sameiet og seksjonen disponerer en bod på loftet og to mindre i kjelleren.

Tilleggs kommentar

Boligen har generøs takhøyde og det er laget en liten lagringsplass over badet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen står oppført på gul liste. Dersom eiendommen er registrert i Gul liste skal Byantikvaren gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Noen pågående byggesaker i området:

Waldemar Thranes gate 65 B - installasjon av fettutskiller

Saksnummer: 2025/20947

Siste dok. 20.02.2026

Waldemar Thranes gate 65 A - Bruksendring til pub

Saksnummer: 2025/19079

Siste dok. 05.12.2025

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad. Peisovn stue.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Selger informerer om at Global Connect fiberløsning er installert. Har ca 500Mbit i dag.

PARKERINGSFORHOLD

I området er det beboerparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser. For beboerparkering på Oslo kommune sine plasser koster det kr. 1300,- årlig for el-bil, og kr. 3 850,- årlig for bensin-, diesel- og hybridbil - etter søknad hos kommunen.

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Område består hovedsak av eldre klassiske bygårder, nyere bygg og næring.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Waldemars barnehage (0-5 år) 4 min

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 7 min

Akersbakken barnehage (1-5 år) 6 min

SKOLEKRETS

Ila skole (1-7 kl.) 6 min

Sagene skole (1-10 kl.) 11 min

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 11 min

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 17 min

Bentsebrua skole (8-10 kl.) 19 min

Foss videregående skole 6 min

Oslo katedralskole 12 min

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet:

Buss- Alexander Kiellands plass 1 min

21 (Tjuvholmen - Helsefyrt)

26 (Bislett - Ellingsrudåsen)

34 (Tåsen - Ekeberg haveby)

54 (Kjelsås stasjon - Kværnerbyen)

FB5 (Oslo bussterminal- Oslo Lufthavn)

Øvrig offentlig kommunikasjon:

Trikk- Birkelunden 9 min

T-bane Carl Berners plass 24 min

T-bane Nationaltheatret stasjon 24 min

Tog Oslo S 7 min med bil

ADGANG TIL Utleie

Det er adgang til utleie. Ifølge Sameiets vedtekter punkt 2.2. Rettslig rådighet over seksjonen, fremkommer det at med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Se vedlagte vedtekter og husordensregler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helse råd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Det kan være avvik i dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Ferdigattester for innredning av bad og wc i 2. -3 og 4 etg fra 1988 og for innredning av 3 stk. loftsleiligheter fra 1989 foreligger. Ferdigattest for oppføring av 4 balkonger og 2 franske balkonger fra 2024 foreligger.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Radonmåling

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasje over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten. Det er for øvrig fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Utført av eier.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom og soverom 2.

Det er lagringshems over bad. I tillegg har leiligheten disposisjonsrett på kjellerbod og loftsbod, samt tilgang til bruk av øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer og informasjon er hentet fra tilstandsrapport av Truls Stokker.

Standard

Entré/gang

Entré/gang med lyse overflater og god takhøyde, noe som er gjennomgående for hele leiligheten. Originalt tregulv. Sikringsskap plassert i entré/gang. Det er dørcalling med portåpner. Lagringsmulighet.

Kjøkken

Praktisk og fint kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum. Integrert keramikktopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt og lekkasjestopper montert i januar 2026. Opplegg vaskemaskin. Laminat på gulv.

Stue

Lys og luftig stue med originalt tregulv. God plass for sofaløsning med tilhørende møblement og spisebord. Peisovn. Det er opplegg for bredbånd i stuen.

Bad/wc

Flislagt bad med servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Malt himling med downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte ved dørterskel. Det er lagringshems over bad.

Soverom

Leiligheten har to luftige og romslige soverom. Rommene har i likhet med resten av leiligheten, lyse fargevalg på overflater og originale tregulv. Godt med skaplass.

Forøvrig har leiligheten originale gulv, dører, låser, beslag og håndtak.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige gulvflater består av:

Gulv med laminat og tregulv. Fliser på bad/wc.

Originale tregulv med slipte og lakkerte overflater i entré/gang, stue og soverom.

Innvendig veggflater består av:

Vegger med panel og malte flater. Fliser på bad/wc.

Himlinger består av panel.

Mesteparten av boligen har en takhøyde på ca 2,90 meter.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer, kjøleskap og vaskemaskin/tørketrommel som fremvist på visning medfølger. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² 2 boder

2. etasje

BRA-i: 66 m² Entré/gang, bad, kjøkken, stue,soverom, soverom 2

5. etasje

BRA-e: 2 m² 1 bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Mesteparten av boligen har takhøyde på ca. 2,9 meter.

Det er i tillegg lagringshems over bad.

Sjakter/innkassinger for infrastruktur er inkludert i boligens BRA.

Opplysninger vedr. disposisjonsrett til rom i fellesanlegg er iht eier.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 680 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2026 er fastsatt til 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradrag for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 914,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.914,- pr. md.

Herav:

Avdrag felleslån kr. 388,-

Felleskostnader drift kr. 3 782,-

Renter felleslån kr 744,-

Månedlige felleskostnader inkl. bl.a. trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, vaktm.tjeneste, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av sameiet.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 670 000,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 680 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 6 680 000,- (Prisantydning)

kr. 131 898,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 6 811 898,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 170 270,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 183 260,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 995 158,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

25.07.1988 - Dokumentnr: 1988/49466 -3/105

ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 50,000

MED PRIORITET ETTER 85% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

25.07.1988 - Dokumentnr: 1988/49466 -2/105

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 80/2358

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER

Registrert feil formål for snr. 6

Rettet etter tingl. §18

20.02.2020 Arkivref. 16/05278-3

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

GRUNNBOKSDATO

28.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

76762239

OM SAMEIET

Sameiet Waldemar Thranesgate 65 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for eierne.

Sameiet Waldemar Thranesgate 65 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971517840

Ifølge Sameiets vedtekter består Sameiet Waldemar Thranesgate 65 av 33 seksjoner (25 boligseksjoner og 8 næringslokaler).

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Følgende informasjon hentet fra Sameiets årsberetning 2025;

Styrets arbeid.

Styret har gjennomført totalt seks styremøter siden den nye styresammensetningen ble valgt inn i april 2024. Utenom styremøtene har det vært løpende dialog via e-post, telefon og chat for å vurdere og håndtere saker som dukker opp underveis fra beboere og seksjonseiere. Det har også vært en del oppfølging av håndverkere i forbindelse med vedlikeholdsarbeid, brannservice m.m. Styret har ellers hatt fokus på å drive sameiet så kostnadseffektivt som mulig ved å ta grep for å sikre likviditeten i sameiet.

Gjennomførte HMS-tiltak i 2024:

- El-sjekk med feilsøking og arbeid på fellesanlegg (utført januar 2024; nærmere beskrevet i eget punkt).
- Sikring og utskifting av låskasser ved Hemer Lås & Dørtelefon.
- Kontroll av fyringsanlegg av Oslo feiervesen (02.01.2024), uten avdekkede avvik.
- Branssikrettsjekk av felles varslingsanlegg (utført februar og mars 2025).

Vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger:

- I mai 2024 ble det gjennomført en vellykket dugnad der søppel ble fjernet, fellesarealer ryddet, og bakgården rengjort.
- Elektriske anlegg: Visjonel elektrikerfirma, avdekket flere kritiske feil (TG2 og TG3) i fellesanlegg. Styret besluttet å utbedre alle punktene.

Arbeidet inkluderte:

- Utskifting av hovedsikringer til overbelastningsvern.
- Bytte av alle lamper i kjelleren og oppgangene til LED-lys.
- Feilretting i hovedtavlen, hvor eldre sikringer og svidde ledninger utgjorde brannfare. Arbeidet ble gjennomført i februar, juli og august 2024.
- Inngangsdører: I 2024 ble ytterligere 5 inngangsdører byttet ut, totalt 10 siden 2022.

Styret planlegger å fortsette utskiftingen ved behov. Arbeidet ble utført av Takst & Vindu Spesialisten AS.

I januar og mars 2025 utførte Rørleggersentralen nødvendig vedlikehold av ventiler og vannrør:

- Montering av ny stakeluke og Durgo-ventil på loftet.

- Klamring av en del løse vannrør i kjeller.
- Skifte av oppleggskran, stoppekran, samt rensing av sandfang og reduksjonsfilter.

Drift og vedlikehold:

Trappevask: Det har vært utfordringer med vask av fellesarealer og besluttet å skifte leverandør. Styret innhentet tre tilbud og valgte Ren Service AS, som fra mars 2024 har levert ukentlig rengjøring av oppganger og søppelrom. Styret er fornøyd med resultatet.

Vaktmestertjenester: Hjelpende Hånd AS fortsetter som vaktmester og utfører:

- Ukentlig utskifting av lyspærer og matter i fellesarealer.
- Snømåking og strøing i vintersesongen.

Reduserte kostnader drift og likviditet

Vaktmestertjenester: Hjelpende Hånd AS fortsetter som vaktmester og utfører:

- Ukentlig utskifting av lyspærer og matter i fellesarealer.
- Snømåking og strøing i vintersesongen.

Reduserte kostnader drift og likviditet

- Kommunale avgifter er den største utgiftsposten sameiet har. For å redusere kostnader ble antall søppelcontainere redusert fra tre til to, med fortsatt tømning to ganger per uke, dette ser ut til å fungere fint.
- Endret strømleverandør fra Fortum strøm til Polar Kraft USBL strøm (gikk over til ny strømleverandør mars 2025)

Styret besluttet å endre betalingen av forsikringspremien til kvartalsvis betaling i stedet for årlig forskuddsbetaling, slik det var tidligere. Dette har vist seg å forbedre sameiets likviditet, ettersom vi slipper å forskuttere et årlig beløp på 280.000 kroner.

Økte felleskostnader for næringsvirksomhet med matsservering

- Styret vedtok høsten 2024 å øke felleskostnadene med ekstra 13 % for drift for seksjonseiere som driver næringsvirksomhet med matsservering fra og med 01.01.2025. Denne økningen kommer i tillegg til den ordinære KPI-reguleringen (15.9%) som trådte i kraft samme dato.

Begrunnelsen for økningen er at restaurantene medfører høyere vedlikeholdskostnader og økt slitasje på bygget. Bakgrunnen for dette er et økt behov for renhold i fellesarealer som søppelrom og trappeganger, samt høyere slitasje på bygget hvor det er satt opp varmpumper, ventilasjonsanlegg og gassanlegg. Dette medfører økte utgifter for sameiet, og tillegget er derfor nødvendig for å sikre at disse kostnadene kan dekkes fremover.

Forsikringssaker

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige (avtalenr. 76762239). Det har ellers vært en stor utfordring for styret at det har oppstått unormalt mange vannskader av ulike årsaker, og 2024 var dessverre intet unntak. Det ble meldt inn en vannskade i en av oppgangene, hvor sluket på badet ikke hadde vært rensset på svært lenge. Dette førte til vannskade i leiligheten under. Dette er en spesielt kjedelig situasjon for de som blir berørt, men det er en tankevekker at skaden kunne vært unngått dersom eieren av seksjonen hadde hatt tilstrekkelige rutiner for rensing av sluk og vannlåser. Saken er fortsatt under behandling og dermed ikke avsluttet. Dette har medført merarbeid for styret, men aller mest er det en belastning for de uskyldige berørte partene når slike hendelser oppstår. En gjenganger blant skadene er lekkasje fra eldre varmtvannsberedere (20 år eller eldre). (ikke sikret med waterguard) Varmtvannsberedere bør skiftes ut etter senest 20 år, eller tidligere. Dessverre slurver mange med rensing av sluk og vannlåser. Når disse tetter seg, vil overflødig vann renne over membranen, noe som kan føre til vannlekkasje i leiligheten under.

Det er registrert og meldt inn 12 skadesaker siden 2019, og nesten samtlige kunne vært unngått. Med så høy skadefrekvens årlig, er det naturlig at forsikringspremien øker i takt med antallet skadesaker. Forsikring er en av sameiets største kostnader, og premien har nå mer enn doblet seg sammenlignet med 2019. Styret understreker at det er i alle seksjonseieres felles interesse å ivareta vedlikeholdsplikten. For utleide seksjoner må nødvendige rutiner videreføres til leietakere for å unngå unødvendige skader og økte forsikringskostnader.

Diverse:

Ifølge selger kan man søke Sameiet v/styret om å sette opp en balkong inn mot rolig bakgård. Det vises her til Sameiets vedtekter §9 bygningsmessige arbeider. For ytterligere informasjon ta nærmere kontakt med styret.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 131 898,- pr. 03.02.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har et lån med følgende vilkår per. 03.02.2026

Spesifikasjon av lån:

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 83987209677

Type lån: Annuitet

Rente: 6,85%

Antall terminer til innfrielse: 191

Type rente: Flytende

Terminer per år: 12

Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.12.2041)

Saldo: kr. 3 887 714

Ingen avtale om individuell nedbetaling(IN-ORDNING) av fellesgjeld på dette lånet.

ANDEL FORMUE

Kr. 8 470,-

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er vedlagt og en del av salgsoppgaven.

FORRETNINGSFØRER

USBL

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning av nye eiere. Ifølge Sameiets vedtekter pkt. 2.2 skal Sameiet underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Se vedtekter for ytterligere informasjon.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

DYREHOLD

Ifølge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det fremgår av Sameiets husordensregler §6 at det ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Se vedtekter og husordensregler for ytterligere informasjon.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt og en del av salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Selger informerer om at det er frivillig dugnad 1-2 ganger i året.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart sameiets fellesarealer. Bilder i salgsoppgaven av stue, kjøkken og ett soverom er digital stylumt.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpantrett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Erling O. Turtum, Eiendomsmegler MNEF

Epost: erling@notar.no

Mobil: 916 09 103

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.80% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

INFORMASJON ODEL

Det hviler ikke odel på eiendommen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet

og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport, datert 12.02.2026

Egenerklæring, datert 23.02.2026

Megleropplysninger, datert 03.02.2026

Årsberetning

Protokoll

Husordensregler

Vedtekter

Energiattest datert 02.02.2026

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en 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 frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan

formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



God planløsning, ingen gjenboere og store vindusflater skaper et lyst og luftig uttrykk. Leiligheten ligger i 2. etasje i en pen, klassisk bygård fra 1899, i et område preget av flott århundreskiftearkitektur. Bildet er digitalt stylet.



Lys og luftig stue med originalt tregulv. God plass for sofaløsning med tilhørende møblement og spisebord. Det er opplegg for bredbånd i stuen.



Peisovn i stuen.





Leiligheten har to luftige og romslige soverom. Bildet er digital stilet.



Rommene har i likhet med resten av leiligheten, lyse fargevalg på overflater og originale tregulv. Godt med skaplass.



God takhøyde og stukkatur.



Luftig og romslig soverom med originale tregulv. Bildet er digital stilet.











Flislagt bad med servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Malt himling med downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte ved dørterskel.





Praktisk og fint kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Bildet er digital stylet.



Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum. Integrert keramikktopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt og lekkasjestopper montert i januar 2026. Bildet er digital stylet.



Opplegg vaskemaskin. Laminat på gulv.

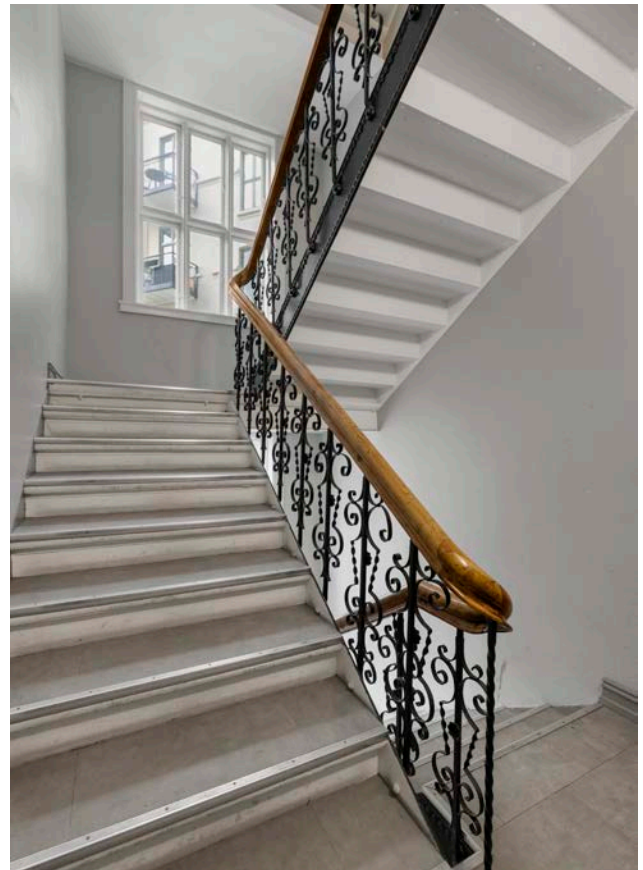


Entrè/gang med lyse overflater og god takhøyde, noe som er gjennomgående for hele leiligheten. Originalt tregulv. Sikringskap plassert i entrè/gang. Det er dørcalling med portåpner.



Det er lagringsmuligheter over bad.





Inngangsdøren.



Her bor man ved Alexander Kiellands plass – med St. Hanshaugen, Grünerløkka, Akerselva og sentrum innen få minutters gange. Kafeer, restauranter, dagligvarebutikker og kollektivtransport ligger rett utenfor døren.



Indre gårdsrom med asfalterte flater, sittegruppe og sykkelparkering



Det er inngang fra Uelands gate.



Det er flere innganger. Inngangene til Waldemar Thranes gate 65A, B og C leder alle inn til det indre gårdsrommet, der inngangsdøren er.

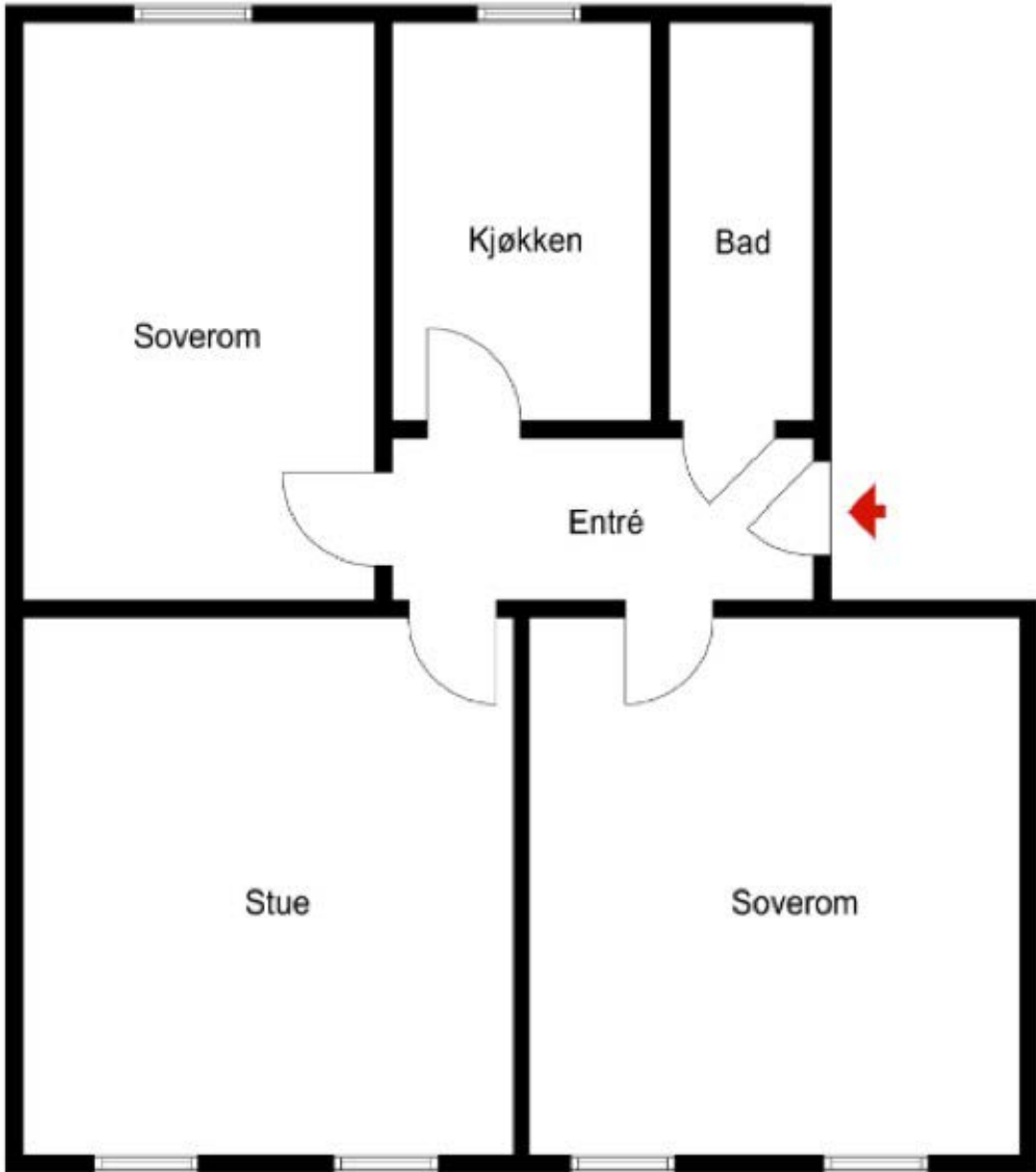




Perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil med kort vei til alt Oslo by har å tilby!



Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

WALDEMAR THRANES GATE 65C

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport, datert 12.02.2026

Egenerklæring, datert 23.02.2026

Megleropplysninger, datert 03.02.2026

Årsberetning

Protokoll

Husordensregler

Vedtekter

Energiattest datert 02.02.2026

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste


Help Boligkjøperforsikring


Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



 3 - roms leilighet

 Waldemar Thranes gate 65 C, 0173
OSLO

 OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 184, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 31.07.2025

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 15443-1865

Referansenummer: XA7242

Foretak: Asker Takstforum AS

Takstingeniør: Truls Stokker



Medlem av



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

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.

Vi innehar lang bransjeeerfaring.

Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.

Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig



Truls Stokker

Uavhengig Takstingeniør

truls@atfas.no

901 49 880



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygård fra 1899.
Vinduer fra 1989.
Kjøkken, bad og overflater er oppusset siste 15 år.
Boligen ansees være normalt brukt og vedlikeholdt.
Noe avvik registrert, men et bra hovedinntrykk.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.
Kostnadsestimat knyttet til bygningsdeler som er gitt TG3 er kun overslag.
For mer eksakt kostnad anbefales å innhente pris fra utøvende aktør.

3 - roms leilighet - Byggeår: 1899

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Inngangsdør i tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv med laminat og tregulv.
Vegger med panel og malte flater.
Panel i himlinger.
Overflater har normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Utført av eier.
Boligen har felles mursteinspipe.
Peisovn i stuen.
Trefyllingsdører i trekammer.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Våtrom fra 2013. Dokumentasjon foreligger.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 20 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Det var synlig membran klemt ned i sluk.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i hull Under kjøkkenbenk..

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og ved.

Naturlig ventilering av boligen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
1 faset inntak. 7 kurser.
Sikringsskap plassert i entre.
Den bygningsfaglige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Boligen har slukkeutstyr og varsling.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

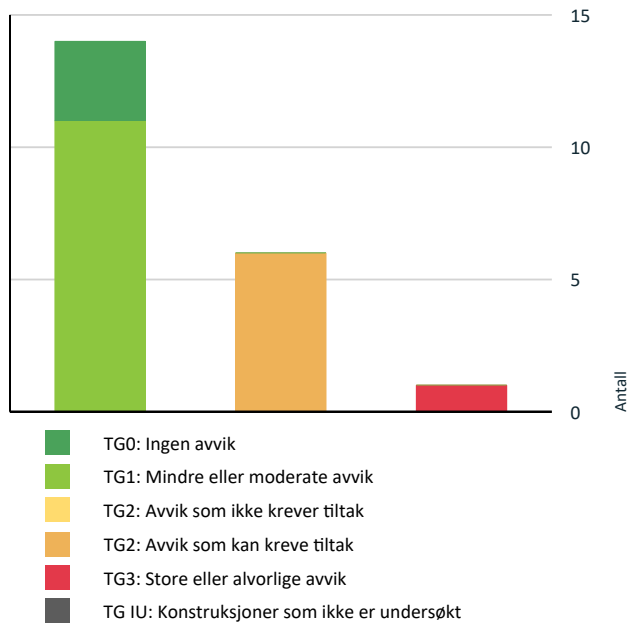
3 - roms leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

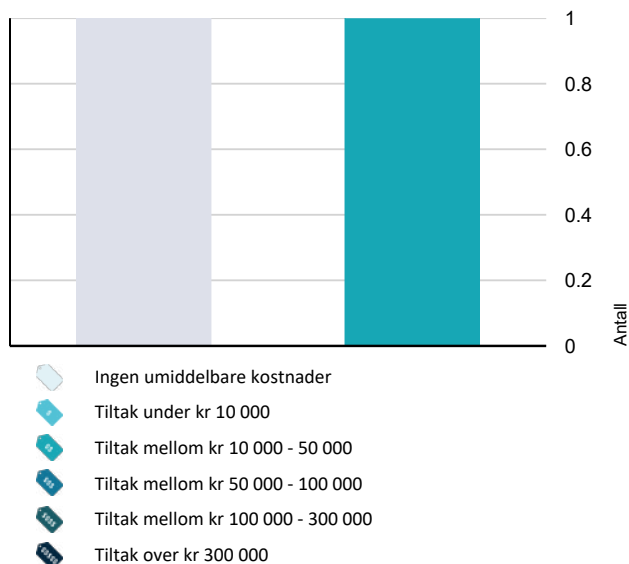
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3 - roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3 - ROMS LEILIGHET



Byggeår
1899

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Årstill: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.
Noen vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Dører

Inngangsdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat og tregulv.
Vegger med panel og malte flater.
Panel i himlinger.
Overflater har normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert nivåforskjeller mellom gulv. Iht NS 3600 gis TG 2 når det er nivåforskjeller mellom rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene vedr. nivåforskjeller ansees ikke ha noen konsekvens bortsett fra forholdet til universell utforming. Avvikene vedr. skjevheter ansees ikke ha noen konsekvens bortsett fra skjevheter som kan påvirke møblering og innredning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Utført av eier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har felles mursteinspipe.
Peisovn i stuen.



TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører i trekarmen. 1 formpresset dør.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

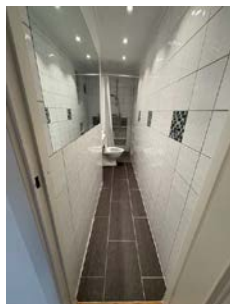
2 ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra 2013. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra gulv ved dør.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lokalt fall til sluk, men fall tilfredsstillende ikke forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens er at bruk -og lekkasjevann ikke ledes tilstrekkelig raskt til sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Det var synlig membran klemt ned i sluk.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via spalte ved dørrterskel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i hull Under kjøkkenbenk..

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Komfyrvakt og lekkasjestopper dokumentert montert i januar 2026.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran dokumentert montert i januar 2026.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Strøm koblet til fast punkt i januar 2026.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TO 1 Andre installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

1 faset inntak. 7 kurser.

Sikringsskap plassert i entre.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent når anlegget ble ombygget.

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

Ukjent

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

Ja

Samsvarserklæring er forevist for deler av anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget. Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har slukkeutstyr og varsling.

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

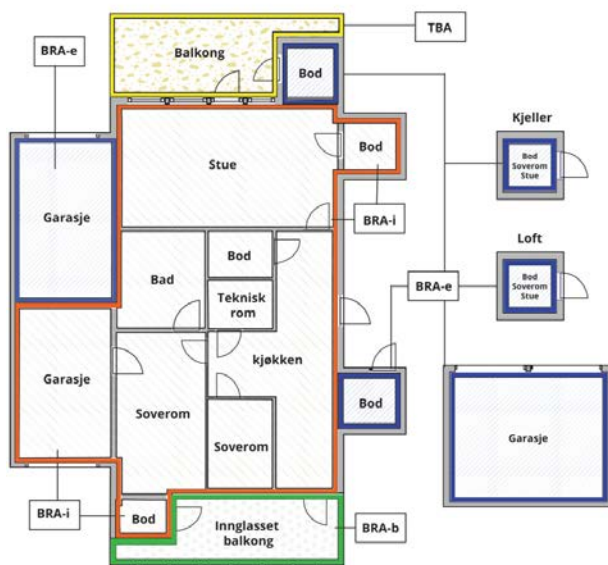
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
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 bygningkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3 - roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	66			66			66
Kjeller		8		8			8
Loft		2		2		1	3
SUM	66	10				1	77
SUM BRA	76						

Romfordeling

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

Kommentar

Mesteparten av boligen har takhøyde på ca. 2,9 meter.

Det er i tillegg lagringshems over bad.

Sjakter/innkassinger for infrastruktur er inkludert i boligens BRA.

Opplysninger vedr. disposisjonsrett til rom i fellesanlegg er iht eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke branncelleinndeling etter dagens krav mot naboer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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)
3 - roms leilighet	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Truls Stokker	Takstingeniør
	Carl Petter Sky	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	184		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Waldemar Thranes gate 65 C

Hjemmelshaver

Sky Carl Petter, Rivero Rodriguez Jezabel Luciana

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Oslo kommunes kartverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	
2	27.01.2026	
3	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspæren bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0012/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carl Petter Sky	Jezabel Luciana Rivero Rodriguez
Gateadresse	
Waldemar Thranes gate 65C	
Poststed	Postnr
OSLO	0173
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2012"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="14"/>
Antall måneder	<input type="text" value="00"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text" value="Gjensidige"/>
Polise/avtalenr.	<input type="text" value="USBL 20211251"/>

Document reference: 17-0012/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: CPS, JLRR

1

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var en lekkasje fra 4 etasje som gjorde at vann kom ned til seksjonen. Sameiets forsikringselskapet ordnet opp og rettet skader.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Installasjon av rør i rør, sluk, el mv. Membrantekking av våtrom

Arbeid utført av

Rørlegger Nylund, ØBTak, Ing. Jan Grebstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Nytt sluk, membran og rør.

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

Nei

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

Beskrivelse

Terrasser ble rehabilitert for tre år siden.

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

Leiligheten har god standard, men det er en eldre bygning. Gulvene i heltre har naturlige sprekker mellom bordene. Vi hadde en sprekk i Mur i entre, men den ble reparert for mer enn 10 år siden.

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

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll utført 12.02.2026

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjort i regi av sameiet.

Arbeid utført av

Sameiet Waldemar Thranes gate 65

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

Beskrivelse

Radon-nivået var innenfor.

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

46

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

Beskrivelse

Boder inngår i fellesarealet som eies av sameiet og seksjonen disponerer en bod på loftet og to mindre i kjelleren.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligen har generøs takhøyde og det er laget en liten lagringsplass over badet.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 nedstignende 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 nedstignende 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Petter Sky	755c862bf7bb769ff61a1fb fa4751e80cb294793	23.02.2026 19:36:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jezabel Luciana Rivero Rodriguez	a4823372507db855edc8 70b4ebcd83079d9f4d9c	23.02.2026 19:40:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0012/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 03.02.26 Side 1 av 2

Sameiet Waldemar Thranesgate 65	Vår ref.: 200/6	Fødselsdato eier: 25.03.1966
WALDEMAR THRANES GATE 65 C	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 26.06.1971
0173 OSLO	Eiere: Jezabell Luciana Rivero Rodriguez, Carl Petter F. Sky	
Organisasjonsnr: 971 517 840	Seksjonsnr: 6	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 4 914**

Felleskostnader: Avdrag felleslån	388
Felleskostnader drift	3 782
Renter felleslån	744

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	131 898	Gjeld siste årsoppg.:	132 265
Klient ajourf. lån:	3 887 714	Klient gj. s. årsoppg.:	3 898 511

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987209677, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 191

Saldo per 03.02.2026: 3 887 714

Andel av saldo: 131 899

Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.12.2041)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jinsoo Kang

Adresse: Waldemar Thranes gate 65

Postnr/-sted: 0173 OSLO

Telefon: Mob.: 91391415

E-post: styret@wtg.no

Webside: wtg.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	8 470	Gjeld:	132 265	Andre inntekter:	1 518
		Utgifter:	9 724		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 6	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1899

Gårds/bruksnr: 218/184 - seksjon:6

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet	Tomteareal: 666
-----------------------	-----------------

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige	Polisenr: 76762239
-------------------------	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje: Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 03.02.26 Side 2 av 2

Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Vår ref.: 200/6

Fødselsdato eier: 25.03.1966

WALDEMAR THRANES GATE 65 C

Type: Boligsameie

Fødselsdato medeier: 26.06.1971

0173 OSLO

Eiere: Jezabell Luciana Rivero Rodriguez, Carl Petter F. Sky

Organisasjonsnr: 971 517 840

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype: Ingen ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Innkrevde renter og avdrag på sameiets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan. Fremtidige reguleringer kan forekomme minimum en gang i året.

Nøkkelbestilling: Styret håndterer bestilling av systemnøkler. Leverandør er KEBAAS, Drammen. Bestilling via: styret@wtg.no

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Mandag 31.03.2025 kl. 10:00

Digitalt i Bonabo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Tid og sted: Mandag 31.03.2025 kl. 10:00 - Digitalt i Bonabo

Høringsperiode: Fra: 31.03.2025 10:00 **Til:** 02.04.2025 10:00

Stemmeperiode: Fra: 02.04.2025 12:00 **Til:** 04.04.2025 12:00

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av leder
 - 5.2 Valg av medlemmer til styret
 - 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 31.03.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 102.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jinsoo Kang
Styremedlem, Line Elvia Greipsland
Styremedlem, Vera Molland
Styremedlem, Iain Harald Cameron Vartun
Styremedlem, Per Kristian Tovsrud
Varamedlem, Ranbir Singh

5.1 Valg av leder

Styreleder, Jinsoo Kang er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Jinsoo Kang blir valgt som styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Jinsoo Kang velges inn som styreleder 2 nye år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styret takker Line Elvia Greipslund som arbeidet hun har gjort for styret og har sittet i styret i 3 perioder. Hun ønsker dessverre ikke å stille til gjenvalg.

Iain Harald Cameron Vartun ønsker fratre styrevervet 1 år tidligere og dette er enstemmig godkjent fra dagens styret.

Styremedlem, Vera Molland og Per Kristian Tovsrud stiller til gjenvalg.

Per Kristian Tovsrud stiller til gjenvalg for 2 nye år.

Vera Molland stiller til gjenvalg for 1 år.

Pernille Baggerånås stiller som ny kandidat som styremedlem for 2 år.

Colin Vartun stiller som ny kandidat som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Per Kristian gjenvelges for en ny periode på 2 år.

Vera Molland gjenvelges for en ny periode for 1 år.

Pernille Baggerånås stiller til valg som styremedlem 2 år.

Colin Vartun stiller til valg som styremedlem 2 år.

Styrets innstilling: Styret har hatt en god sammensetning, og alle styremedlemmer er selv beboere i sameiet. Vi mener dette er en viktig forutsetning for å kunne utføre et godt arbeid for fellesskapet.

Når to av våre nåværende styremedlemmer ønsker gjenvalg, ser vi dette som svært positivt. Styret støtter deres videre engasjement, da dette vil bidra til stabilitet og kontinuitet i styrearbeidet.

Styret anbefaler følgende valg:

Per Kristian gjenvelges for en ny periode på 2 år.

Vera Molland gjenvelges for en ny periode for 1 år.

Pernille Baggerånås stiller til valg som nytt styremedlem 2 år.

Colin Vartun stiller til valg som nytt styremedlem 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ranbir Singh stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Ranbir Singh blir gjenvalgt som varamedlem for 1 år

Styrets innstilling: Ranbir Singh blir gjenvalgt som varamedlem for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	766 531	618 567
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	146 972	271 888
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-115 236	-123 924
B. Endring arbeidskapital	31 736	147 964
C. Arbeidskapital	798 267	766 531
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	811 576	1 013 413
Kortsiktiggjeld	-13 309	-246 881
C Arbeidskapital	798 267	766 531

Selskapets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Woldemar Thranesgate 65

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 595 872	1 596 174	1 600 658	1 701 454
Sum leieinntekt		1 595 872	1 596 174	1 600 658	1 701 454
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	15 000	0	0
Sum annen inntekt		0	15 000	0	0
Sum inntekt		1 595 872	1 611 174	1 600 658	1 701 454
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 690	11 280	11 280	12 690
Styrehonorar	3	90 000	80 000	80 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad		17 202	23 533	27 000	17 500
Kostnad eiendom/lokaler	4	127 937	113 104	119 800	137 250
Kommunale avgifter/renovasjon		375 866	378 338	370 000	377 767
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	9 472	7 445	7 800	8 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	2 142	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	215 104	65 994	250 000	414 000
Revisjonshonorar		5 851	5 589	5 600	6 000
Forretningsførerhonorar		88 541	84 004	89 000	74 000
Andre honorar	8	18 808	4 813	3 000	5 000
Kontorkostnad		120	0	0	0
TV/bredbånd		3 024	116 758	0	3 250
Kontingenter og gaver		3 083	2 879	3 000	3 200
Forsikringer		221 362	217 280	193 000	266 000
Andre kostnader	9	7 570	516	2 000	2 000
Sum kostnad		1 196 629	1 113 675	1 164 480	1 419 857
Driftsresultat		399 243	497 499	436 178	281 597
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		48 289	37 105	21 000	0
Rentekostnad		300 560	262 716	279 741	291 588
Netto finansposter		252 271	225 611	258 741	291 588
Årsresultat		146 972	271 888	177 437	-9 991
Overført sameiekapital		146 972	271 888	0	0
SUM OVERFØRINGER		146 972	271 888	0	0

Balanse 2024 Sameiet Waldemar Thranesgate 65

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 163	3 145
Kundefordringer		3 100	0
Andre kortsiktige fordringer		4 517	161
Forskuddsbetalte kostnader		5 613	235 511
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		789 183	774 596
Sum omløpsmidler		811 576	1 013 413
SUM EIENDELER		811 576	1 013 413

Balanse 2024 Sameiet Waldemar Thranesgate 65

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 224 986	-3 371 958
Sum opptjent egenkapital		-3 224 986	-3 371 958
Sum egenkapital	10	-3 224 986	-3 371 958
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	4 023 253	4 138 489
Sum langsiktig gjeld		4 023 253	4 138 489
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 115	0
Leverandørgjeld		3 926	242 598
Påløpne renter		1 616	1 610
Annen kortsiktig gjeld		1 652	2 674
Sum kortsiktig gjeld		13 309	246 881
Sum gjeld		4 036 562	4 385 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		811 576	1 013 413

Sted: _____

Dato: _____

Jinsoo Kang
Styreleder

Vera Molland
Styremedlem

Per Kristian Tovsrud
Styremedlem

Line Elvia Greipsland
Styremedlem

Iain Harald Cameron Vartun
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet..

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 33 seksjoner.

Eiendommer er oppført på gnr. 218 bnr. 184 i Oslo kommune. Eiertomt på 666 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenr. 76762239.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 109 052	1 063 459
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	0	114 675
3650 Innkrevde felleskostn. renter	369 660	294 015
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	117 160	124 025
Sum	1 595 872	1 596 174

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	15 000
Sum	0	15 000

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	90 000	80 000
Sum	102 690	91 280

Styrehonorar er utbetalt i henhold til protokollen fra sameiemøte.

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	32 640	30 360
6360 Annet renhold	111	994
6361 Fast renhold	63 710	40 156
6362 Skadedyrutryddelse	0	4 138
6364 Matteleie	6 990	6 707
6391 Snømåking/strøing/feiing	9 968	4 874
6392 Containerleie/tømming	14 518	25 876
Sum	127 937	113 104

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS, domene	9 472	7 445
Sum	9 472	7 445

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	319
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	414
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 278
6552 Driftsmateriell	0	132
Sum	0	2 142

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	20 870	4 588
6603 Vedlikehold elektro	145 603	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	1 884
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	20 153
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	23 436
6630 Egenandel forsikring	15 000	0
6644 Fasade/balkonger	4 375	9 375
6648 Vedlikehold dører og porter	29 256	6 558
Sum	215 104	65 994

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 183	4 813
6730 Teknisk honorar	15 625	0
Sum	18 808	4 813

Konto 6714 gjelder rådgiverbistand, samt administrasjonskostnader for viderefakturering av fakturaer.
Konto 6730 viser kostnader ifbm førstegangskontroll IK

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	84	113
7771 Andre gebyrer	4 400	0
7773 Omkostninger innkreving	3 087	404
Sum	7 570	516

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 371 958	146 972	-3 224 986
Sum opptjent egenkapital	-3 371 958	146 972	-3 224 986
Sum egenkapital	-3 371 958	146 972	-3 224 986

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	refinansiert lånnr 8398.72.08484
Lånenummer:	83987209677
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.35 %
Betingelser:	pr. mnd
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 413 055
Lånesaldo 01.01:	4 138 489
Avdrag i perioden:	115 236
Lånesaldo 31.12:	4 023 253
Saldo 5 år frem i tid:	3 304 418

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987209677	3	184 271	552 813
	1	177 446	177 446
	1	172 328	172 328
	1	156 972	156 972
	1	155 265	155 265
	1	143 322	143 322
	1	141 616	141 616
	1	139 910	139 910
	7	136 497	955 479
	3	109 198	327 594
	1	93 842	93 842
	1	92 136	92 136
	1	90 429	90 429
	3	88 723	266 169
	4	87 017	348 068
	1	80 192	80 192
	1	73 367	73 367
	1	56 305	56 305

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et prorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Waldemar Thranesgate 65.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Styreleder	Jinsoo Kang (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Per Kristian Tovsrud (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Line Elvia Greipsland (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Vera Molland (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Iain Harald Cameron Vartun (sign.)	18.02.2025



Til årsmøtet i Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Waldemar Thranesgate 65 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-02-19 21:58:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6MGPX-B01JG-IM6D7-776K8-OP6CX-FLI56

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jinsoo Kang
Styremedlem, Line Elvia Greipsland
Styremedlem, Vera Molland
Styremedlem, Iain Harald Cameron Vartun
Styremedlem, Per Kristian Tovsrud
Varamedlem, Ranbir Singh

Styret i Sameiet Waldemar Thranesgate 65 består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Waldemar Thranesgate 65 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Waldemar Thranesgate 65 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971517840

Sameiet Waldemar Thranesgate 65 består av 33 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Waldemar Thranesgate 65 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76762239. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført totalt seks styremøter siden den nye styresammensetningen ble valgt inn i april 2024. Utenom styremøtene har det vært løpende dialog via e-post, telefon og chat for å vurdere og håndtere saker som dukker opp underveis fra beboere og seksjonseiere. Det har også vært endel oppfølging av håndverkere i forbindelse med vedlikeholdsarbeid, brannservice m.m. Styret har ellers hatt fokus på å drive sameiet så kostnadseffektivt som mulig ved å ta grep for å sikre likviditeten i sameiet.

Gjennomførte HMS-tiltak i 2024:

- El-sjekk med feilsøking og arbeid på fellesanlegg (utført januar 2024; nærmere beskrevet i eget punkt).
- Sikring og utskifting av låskasser ved Hemer Lås & Dørtelefon.
- Kontroll av fyringsanlegg av Oslo feiervesen (02.01.2024), uten avdekkede avvik.
- Brannsikkerhetssjekk av felles varslingsanlegg (utført februar og mars 2025).

Vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger:

- Vårdugnad: I mai 2024 ble det gjennomført en vellykket dugnad der søppel ble fjernet, fellesarealer ryddet, og bakgården rengjort.
- Elektriske anlegg: Visjonel elektrikerfirma, avdekket flere kritiske feil (TG2 og TG3) i fellesanlegg. Styret besluttet å utbedre alle punktene.

Arbeidet inkluderte:

- Utskifting av hovedsikringer til overbelastningsvern.
- Bytte av alle lamper i kjelleren og oppgangene til LED-lys.
- Feilretting i hovedtavlen, hvor eldre sikringer og svidde ledninger utgjorde brannfare. Arbeidet ble gjennomført i februar, juli og august 2024.
- Inngangsdører: I 2024 ble ytterligere 5 inngangsdører byttet ut, totalt 10 siden 2022.

Styret planlegger å fortsette utskiftingen ved behov. Arbeidet ble utført av Takst & Vindu Spesialisten AS.

I januar og mars 2025 utførte Rørleggersentralen nødvendig vedlikehold av ventiler og vannrør:

- Montering av ny stakeluke og Durgo-ventil på loftet.
- Klamring av endel løse vannrør i kjeller.
- Skifte av oppleggskran, stoppekran, samt rensing av sandfang og reduksjonsfilter.

Drift og vedlikehold:

- Trappevask: Det har vært utfordringer med vask av fellesarealer og besluttet å skifte leverandør. Styret innhentet tre tilbud og valgte Ren Service AS, som fra mars 2024 har levert ukentlig rengjøring av oppganger og søppelrom. Styret er fornøyd med resultatet.

Vaktmestertjenester: Hjelpende Hånd AS fortsetter som vaktmester og utfører:

- Ukentlig utskifting av lyspærer og matter i fellesarealer.
- Snømåking og strøing i vintersesongen.

Reduserte kostnader drift og likviditet

- Kommunale avgifter er den største utgiftsposten sameiet har. For å redusere kostnader ble antall søppelcontainere redusert fra tre til to, med fortsatt tømning to ganger per uke, dette ser ut til å fungere fint.

- Endret strømleverandør fra Fortum strøm til Polar Kraft USBL strøm (gikk over til ny strømleverandør mars 2025)
- Styret besluttet å endre betalingen av forsikringspremien til kvartalsvis betaling i stedet for årlig forskuddsbetaling, slik det var tidligere. Dette har vist seg å forbedre sameiets likviditet, ettersom vi slipper å forskuttere et årlig beløp på 280.000 kroner.

Økte felleskostnader for næringsvirksomhet med matservering

- Styret vedtok høsten 2024 å øke felleskostnadene med ekstra 13 % for drift for seksjonseiere som driver næringsvirksomhet med matservering fra og med 01.01.2025. Denne økningen kommer i tillegg til den ordinære KPI-reguleringen (15.9%) som trådte i kraft samme dato.

Begrunnelsen for økningen er at restaurantene medfører høyere vedlikeholdskostnader og økt slitasje på bygget. Bakgrunnen for dette er et økt behov for renhold i fellesarealer som søppelrom og trappeganger, samt høyere slitasje på bygget hvor det er satt opp varmpumper, ventilasjonsanlegg og gassanlegg. Dette medfører økte utgifter for sameiet, og tillegget er derfor nødvendig for å sikre at disse kostnadene kan dekkes fremover.

Forsikringssaker

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige (avtalenr. 76762239). Det har ellers vært en stor utfordring for styret at det har oppstått unormalt mange vannskader av ulike årsaker, og 2024 var dessverre intet unntak. Det ble meldt inn en vannskade i en av oppgangene, hvor sluket på badet ikke hadde vært rensert på svært lenge. Dette førte til vannskade i leiligheten under. Dette er en spesielt kjedelig situasjon for de som blir berørt, men det er en tankevekker at skaden kunne vært unngått dersom eieren av seksjonen hadde hatt tilstrekkelige rutiner for rensing av sluk og vannlåser. Saken er fortsatt under behandling og dermed ikke avsluttet. Dette har medført merarbeid for styret, men aller mest er det en belastning for de uskyldige berørte partene når slike hendelser oppstår.

En gjenganger blant skadene er lekkasje fra eldre varmtvannsberedere (20 år eller eldre). (ikke sikret med waterguard) Varmtvannsberedere bør skiftes ut etter senest 20 år, eller tidligere. Dessverre slurver mange med rensing av sluk og vannlåser. Når disse tetter seg, vil overflødig vann renne over membranen, noe som kan føre til vannlekkasje i leiligheten under.

Det er registrert og meldt inn 12 skadesaker siden 2019, og nesten samtlige kunne vært unngått. Med så høy skadefrekvens årlig, er det naturlig at forsikringspremien øker i takt med antallet skadesaker. Forsikring er en av sameiets største kostnader, og premien har nå mer enn doblet seg sammenlignet med 2019. Styret understreker at det er i alle seksjonseieres felles interesse å ivareta vedlikeholdsplikten. For utleide seksjoner må nødvendige rutiner videreføres til leietakere for å unngå unødvendige skader og økte forsikringskostnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 31.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar Thranesgate 65 mandag 31.03.2025 kl. 10:00 - Digitalt i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**
- Antall for: 9
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl vKong Truong

1.2 Valg av sekretær

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**
- Antall for: 8
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**
- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Valgt ble: Jinsoo Kang

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**
- Antall for: 8
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**
- Antall for: 8
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**
- Antall for: 9
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 8
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 102.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder, Jinsoo Kang er på valg og stiller til gjenvalg.

Valg av styreleder for Styre - Sameiet Waldemar Thranesgate 65

- Jinsoo Kang (Gjenvalg) - 8 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Jinsoo Kang for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styret takker Line Elvia Greipsland som arbeidet hun har gjort for styret og har sittet i styret i 3 perioder. Hun ønsker dessverre ikke å stille til gjenvalg.

Iain Harald Cameron Vartun ønsker fratre styrevervet 1 år tidligere og dette er enstemmig godkjent fra dagens styret.

Styremedlem, Vera Molland og Per Kristian Tovsrud stiller til gjenvalg.

Per Kristian Tovsrud stiller til gjenvalg for 2 nye år.

Vera Molland stiller til gjenvalg for 1 år.

Pernille Baggerånås stiller som ny kandidat som styremedlem for 2 år.

Colin Vartun stiller som ny kandidat som styremedlem for 2 år.

Valg av styremedlem for Styre - Sameiet Waldemar Thranesgate 65

- Vera Molland (Gjenvalg) - 10 stemmer
- Per Kristian Tovsrud (Gjenvalg) - 9 stemmer
- Colin Vartun - 8 stemmer
- Pernille J. Baggerånås - 7 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Per Kristian Tovsrud for 2 år.

Valgt ble: Vera Molland for 1 år.

Valgt ble: Pernille Baggerånås for 2 år.

Valgt ble: Colin Vartun for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ranbir Singh stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Valg av varamedlem for Styre - Sameiet Waldemar Thranesgate 65

- Ranbir Singh (Gjenvalg) - 10 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Ranbir Singh for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Jinsoo Kang (2025-2027)
Styremedlem, Vera Molland (2025-2026)
Styremedlem, Per Kristian Tovsrud (2025-2027)
Styremedlem, Colin Vartun (2025-2027)
Styremedlem, Pernille J. Baggerånås (2025-2027)
Varamedlem, Ranbir Singh (2025-2026)

Protokoll for Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Van Troung (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Jinsoo Kang (sign.)	07.04.2025

HUSORDENSREGLER

(vedtatt 09.06.2004)

(§ 6 endret p.g.a. vedtektsendring 31.05.06)

Sameiets beboere plikter å vise respekt for hverandre ved å overholde husordensreglene.

Utleier er ansvarlig for at leietaker følger husordensreglene.

Beboere/eiere er i fellesskap ansvarlig for å skape og bevare et trygt og godt bomiljø.

Ytre orden

1. Gårdsplass, trappeoppganger, trapperom, trapperepos, felles kjeller og loft skal holdes ryddig og rene.
Disse områdene skal ikke fylles med beboernes gjenstander ; som kasser, papiravfall, sportsartikler, skotøy, barnevogner og lignende.
Sykler og kjøretøy skal settes på steder som anvises av styret.
2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt.
Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.
Søppelposer skal ikke settes utenfor dørene før de bæres til søppelboden.
Søl omkring søppelbeholdere skal unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær etc. må kun foregå på gårdsplass eller annen plass anvist av styret.
4. Uten styrets skriftlige tillatelse er det forbudt å anbringe plakater og oppslag på eiendommens fellesarealer.
Likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilt, antenner eller liknende.
5. Ved oppussing av leiligheter plikter eier å påse at håndverkere daglig rydder etter seg både i oppganger, på gårdsplass og i fellesarealer for øvrig.
Hvis slikt arbeide medfører mye tråkk og skitt i fellesarealene, skal seksjonseier omgående sørge for rengjøring.
6. *Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.*
Ved gjentatte, berettigede klager og etter styrets vedtak, plikter beboer å fjerne dyret fra sameiet.
7. Port og felles inngangsdører skal alltid holdes låst.
Før noen slippes inn; skal vedkommende si hvem de er.
Det skal ikke åpnes for besøkende til andre beboere, reklamebud, dørselgere etc.
8. Navneskilt til porttelefonen besørges av vaktmesteren.
Egne navnelapper skal ikke klistres på tablået.
Beboere må selv sørge for navnskilt til postkasse.

(*snu arket*)

Indre orden

- 9.** Vinduene i leiligheter og i oppganger må ikke stå åpne uten at de er festet med stormkroker.
Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst.
Vinduene må ikke stå åpne om vinteren.
Hvis noen finner det nødvendig å åpne et vindu i trappeoppgangen, plikter disse å påse at det etter kort tid blir lukket.
Erstatningsansvar oppstår hvis noe skades eller ødelegges på grunn av et åpnet vindu.
- 10.** På takterrassene plikter eierne å fjerne snø, is, løv og annet, slik at avløpet fra terrassen alltid er åpent. Hvis dette ikke utføres, blir eier ansvarlig for skade som påføres andre seksjoner og sameiets fellesarealer.
- 11.** Hvis ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv.
En stabel må ikke legges inntil noen del av bygningen, men ha en avstand på minst 10 cm. mellom ved og gulv/vegger/tak.
Våt ved må ikke lagres i kjelleren.
- 12.** Det skal være ro i leilighetene og ellers i sameiet mellom kl. 2300 og kl. 0700.
Det er lytt mellom leilighetene.
Dette plikter alle å ta hensyn til hele døgnet.
Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.
Å varsle på forhånd er ikke tillatelse til å bråke så mye som helst.

Ved omfattende oppussingsarbeider skal berørte naboer varsles.
Bruk av støyende maskiner skal ikke brukes :
etter kl. 2100 på hverdager,
etter kl. 1800 på lørdager,
på søndager og helligdager (*totalt forbud*).
- 13.** Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgangene i kjelleren eller på loftet.
- 14.** Ved utleie plikter seksjonseieren omgående å melde fra til styret eller forretningsfører, som skal vite leietaker(e)s navn, telefon og dato for innflytting/utflytting.
Dette er nødvendig for at beboerlister er oppdatert i tilfelle brann, innbrudd, eller redningsarbeid.
Ved utleie skal husordensreglene inngå som en del av leiekontrakten.
- 15.** Seksjonseier plikter omgående å melde fra til styret eller forretningsfører om skader som kan ha blitt påført, eller som kan ventes å bli påført annen seksjon eller sameiets fellesarealer på grunn av vannlekkasjer og andre hendelser.

Oslo, den 31. mai 2006
Styret

.....

**NYE
VEDTEKTER FOR**

Sameiet Waldemar Thranes gate 65 Org. nr.: 971 517 840

(fastsatt på årsmøtet 31.05.06, endret på ekstraordinært årsmøte 3.10.2018)

§ 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er *Sameiet Waldemar Thranes gate 65*.

Sameiet besto opprinnelig av 21 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner i henhold til opprinnelig oppdelingsbegjæring datert den 14. mai 1988 og tinglyst den 25. juli 1988.

Senere reseksjonert 2 ganger og består nå av 33 seksjoner (25 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner) i henhold til siste oppdelingsbegjæring datert den 14. august 2000 og tinglyst den 5. oktober 2000.

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 218, bnr. 184, i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet / råderett

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte seksjons innbyrdes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter oppdelingen ikke omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer.

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 *Husdyrhold*

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.4 *Særskilt benyttelse av bruksenheter*

I næringsseksjonene kan det ikke drives massasjevirkosomhet eller tilsvarende form for virksomhet som består i kroppspoleie, uten at årsmøtet samtykker.

2.3.5 *Brukstider (åpningstider) av næringsseksjoner*

Det skal ikke drives forretningsvirkosomhet i næringslokalene mellom kl. 2300 og kl. 0700 uten at sameiets styre samtykker til dette på vegne av sameiet.

2.3.6 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes til inntil 30 år. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøte vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre eller til det har gått 30 år, jfr eierseksjonsloven § 25

§ 3 Vedlikehold

3.1 *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten*

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om

vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser samt andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Den eller de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til et fellesareal har også vedlikeholdsansvar for dette arealet (takterrasser).

§ 4 Fellesutgifter

Fellesutgifter er alle utgifter ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdsutgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av fellesutgiftene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall fondsavsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak i eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av fellesutgifter.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiften enn det sameiebrøken tilsier.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

§ 5 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 6 Årsmøtet

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligseksjonseier og seksjonseier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan tilbakekalles når som helst.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og 2 av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.2 Innkalling til årsmøte

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

I ekstraordinært årsmøte skal vedtak fattes bare i saker som er nevnt i innkallingen.

Forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kan bare behandles hvis hovedinnholdet står i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal avholdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, kan én seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest innkaller til årsmøte og for seksjonseiernes felles utgift.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om :

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.

- f) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

(Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.)

§ 7 Styret

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av 5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer. Styremedlem behøver ikke være seksjonseier, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør 2 år av gangen om ikke annet er vedtektsfestet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og igangsette ethvert tiltak, som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner dets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er behov. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8 Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøte 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 seksjon.

Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

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

§ 9 **Bygningsmessige arbeider**

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

Tilbygg og/eller påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må *ikke* igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret *før* byggemelding kan sendes.

Årsmøtet kan sette vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal seksjonseieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder. Slike vilkår er at seksjonseieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold og utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

§ 10 **Seksjonseiers erstatningsansvar**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 5 anvendes.

§ 11 **Mislighold.**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 12 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15 Revisjon og regnskap

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

§ 16 Vedtektssendring

Vedtektssendringer kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av den 22. juni 2018 nr. 74.



Adresse

Waldemar Thranes gate 65C, 0173 OSLO

Dato for energimerking
02.02.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-254375

Bygningskategori
Boligblokker

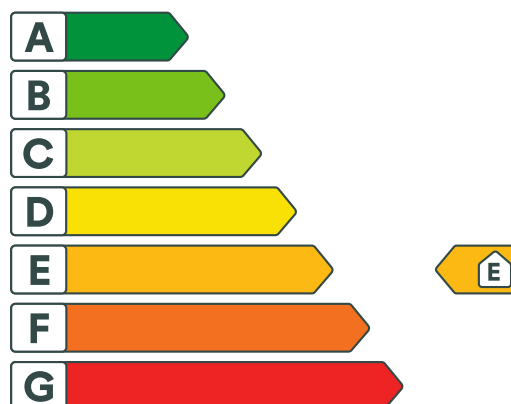
Bygningsnummer
80537662

Gårdsnummer
218

Bruksnummer
184

Seksjonsnummer
6

Bruksenhetsnummer
H0202



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1898

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
67,0 m²

Oppvarmet bruksareal
67,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
MurTeglstein

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
218,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
218,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 403 kWh



Waldemar Thranes gate 65C, 0173 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Waldemar Thranes gate 65C, 0173 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 9: 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 10: 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 varmelementer 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Waldemar Thranes gate 65C - Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Birkelunden Linje 11, 12, 18	9 min 🚶 0.7 km
🚶 Carl Berners plass Linje 5	24 min 🚶 1.8 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 🚶 2 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚶 2.3 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	12 min 🚶 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

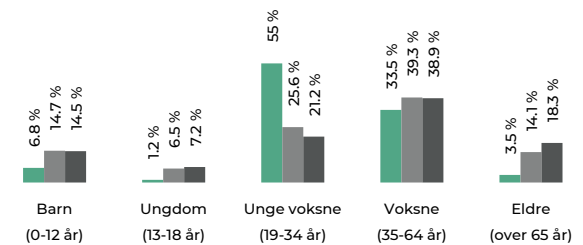
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	4 min 🚶 0.3 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 🚶 0.5 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	2 min 🚶 0.1 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km



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

Primære transportmidler

1. Buss

2. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

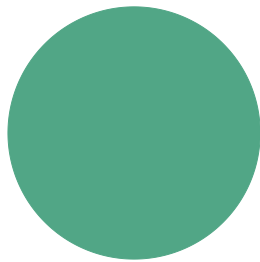
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

🏃 Alexander Kiellands plass - Balløkke	1 min 🚶
Ballspill	0.1 km
🏃 Evald Ryghs plass	5 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🏃 SATS Ila	4 min 🚶
🏃 Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min 🚶

Boligmasse



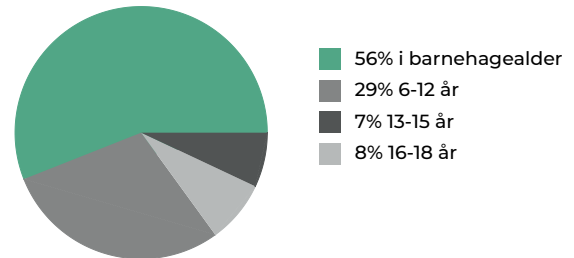
«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏠 Kiellands Hus	2 min 🚶
🏪 Apotek Kiellands Hus	2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

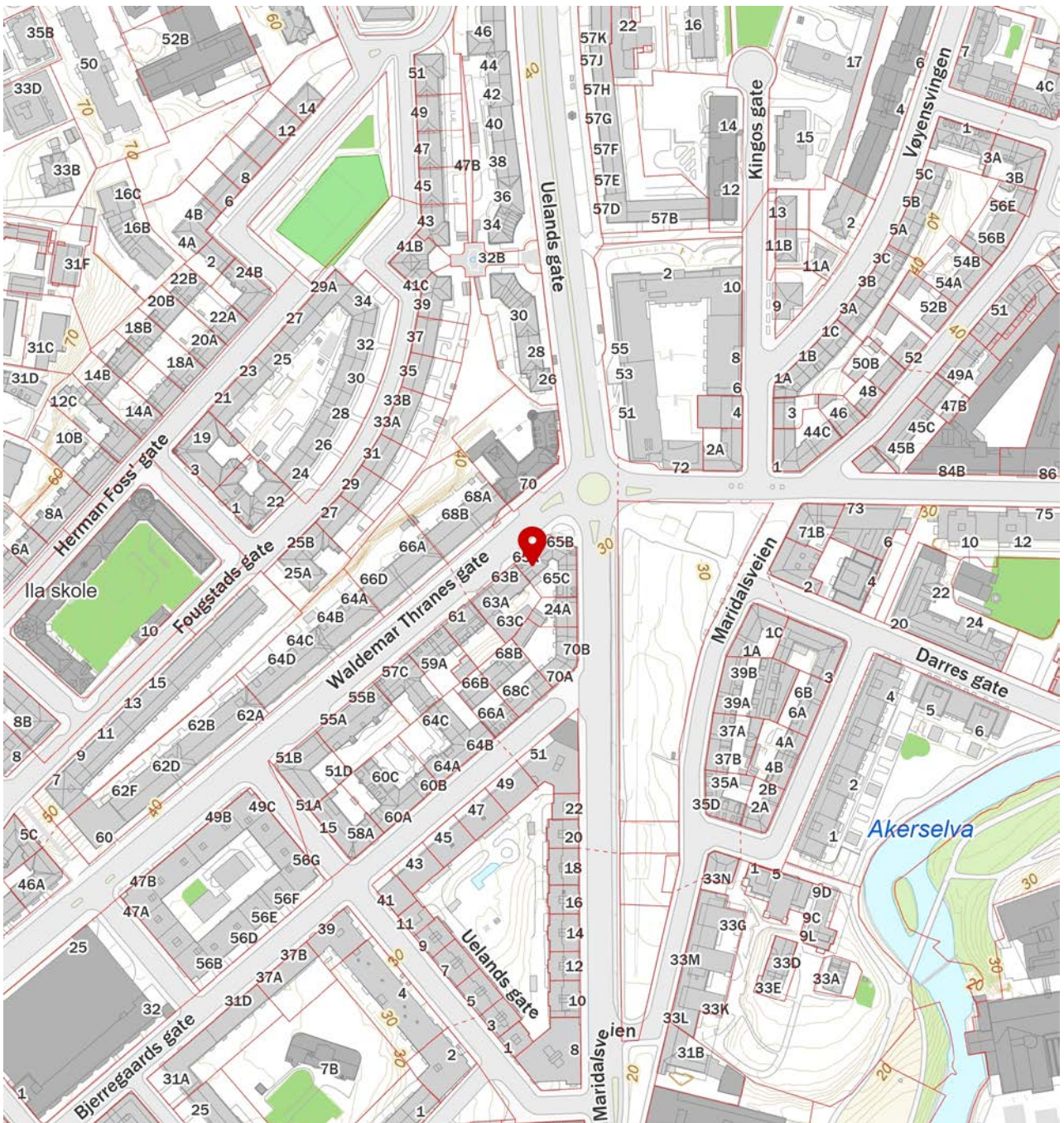
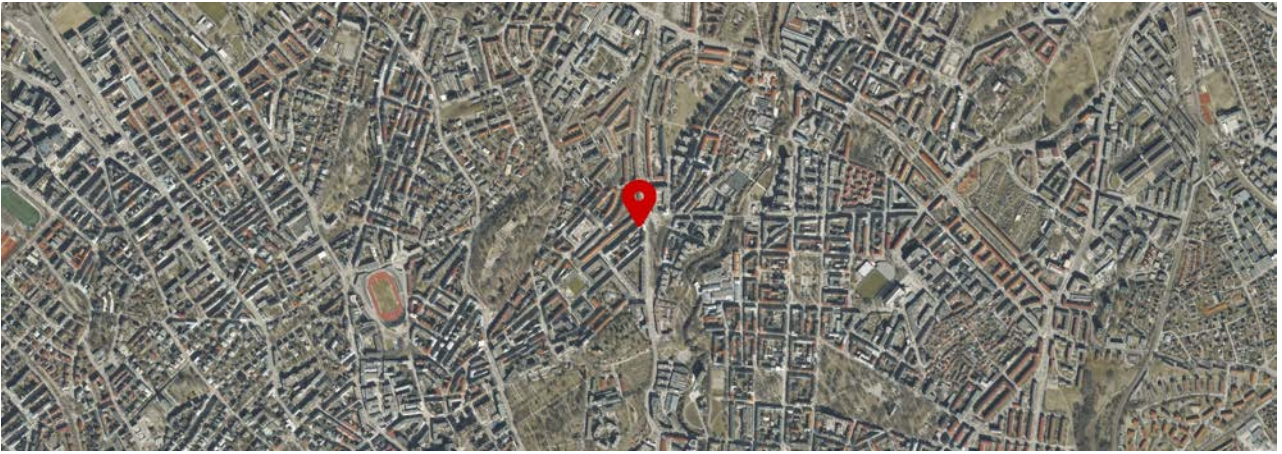
Alexander Kiellands plass
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



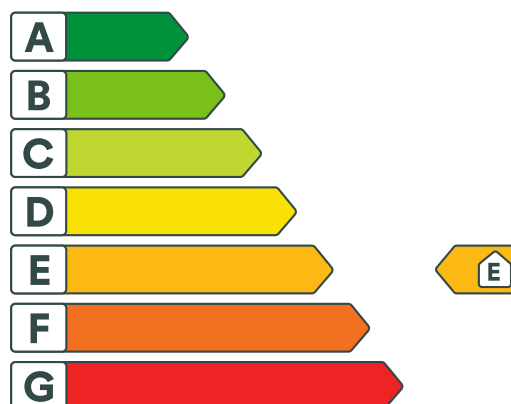
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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



Adresse Waldemar Thranes gate 65C, 0173 OSLO	
Dato for energimerking 02.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-254375
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80537662
Gårdsnummer 218	Bruksnummer 184
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1898	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 67,0 m²	Oppvarmet bruksareal 67,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
218,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
218,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 403 kWh



Waldemar Thranes gate 65C, 0173 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Waldemar Thranes gate 65C, 0173 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 9: 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 10: 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. Kjøl- 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 varmelementer 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

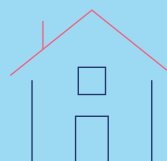
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0012/26

Adresse: Waldemar Thranes gate 65C, 0173 OSLO, gnr.
218, bnr. 184, snr. 6 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Erling O. Turtum

Tlf: 916 09 103

Epost: erling@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/