

Waldemar Thranes gate 62C

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	5 min	0.4 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	14 min	1.2 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min	2.1 km
Nationalteatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min	2.4 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	2 min	0.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	15 min	1.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	15 min	1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10...17 min	17 min	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min	1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min	0.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	12 min	1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

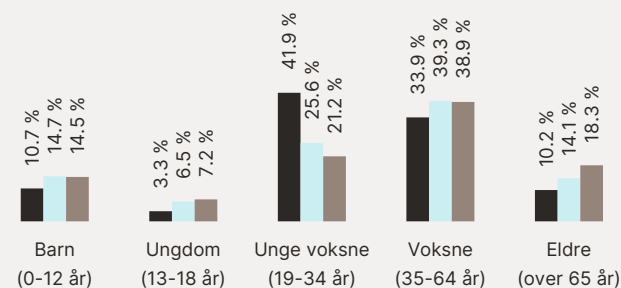


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min	0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min	0.7 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Ila Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km
Coop Mega Alexander Kiellands plass Post i butikk	6 min	0.5 km



Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

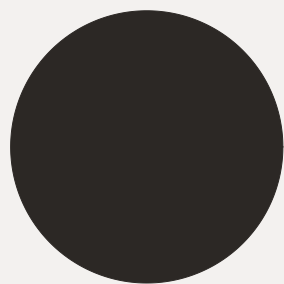


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- ⚽ Ila skole 2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
- ⚽ Evald Ryghs plass 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km
- 🏃 Fresh Fitness St. Hanshaugen 5 min 🚶
- 🏃 SATS Ila 8 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Fint og sentralt»

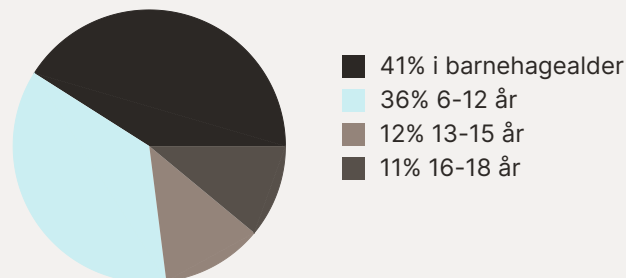
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 📍 St.Hanshaugen Senter 5 min 🚶
- 📍 Apotek 1 St. Hanshaugen Senter 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

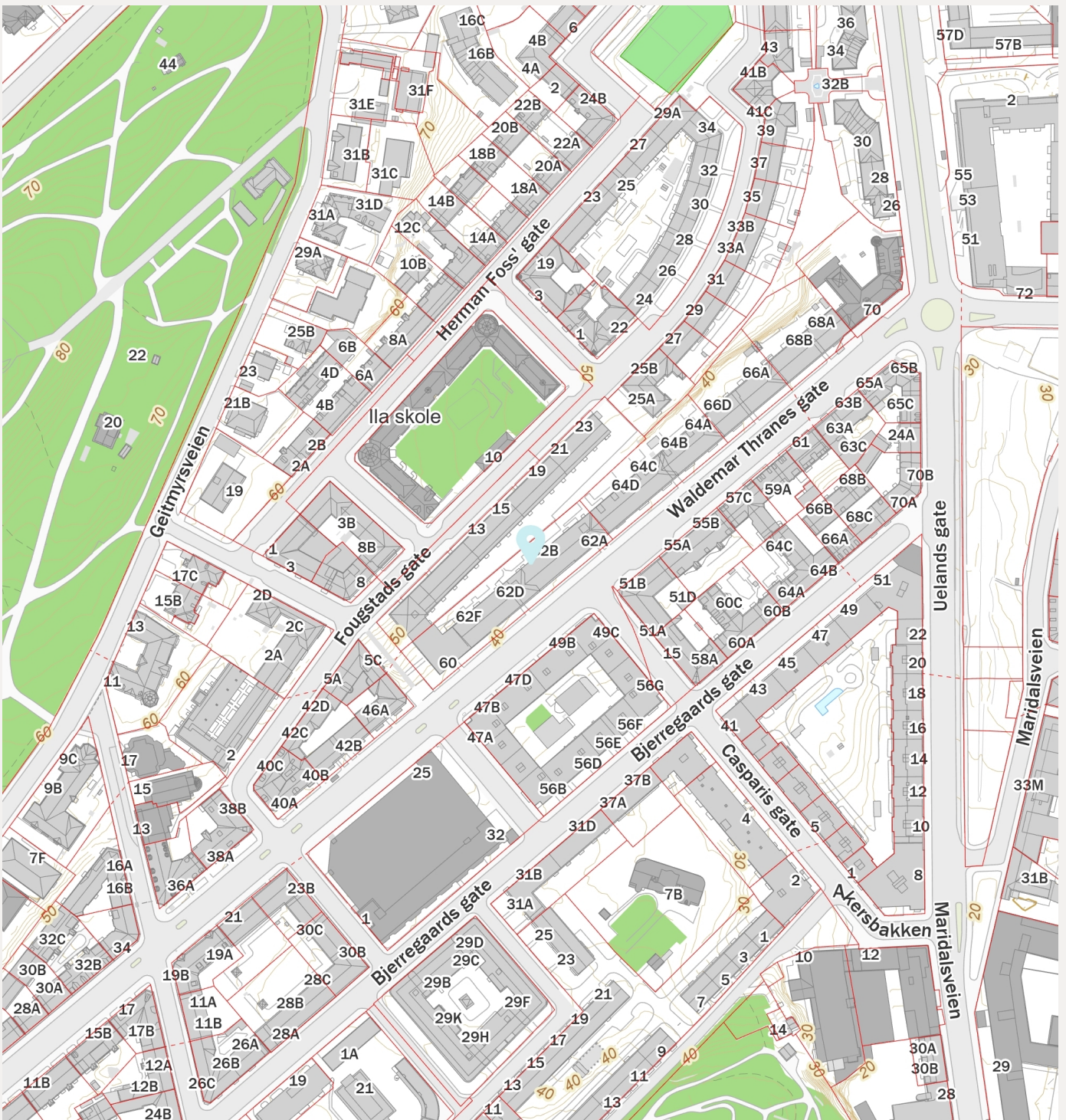


0% 55%

- Ila/St. Hanshaugen vestre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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




Tilstandsrapport



Haugane
Takst
AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Waldemar Thranes gate 62 C, 0173
OSLO

 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 253, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22387-1283

Referansenummer: OP6546

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

NØYTRAL AS

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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

 TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

 TG 2

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

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

 TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong/mur
- Fasade av teglstein
- Saltak

Leiligheten fremstår som en attraktiv og modernisert bolig med flere oppgraderinger utført de senere årene, blant annet nytt gulv på to soverom, mikrosement i entré og overflateoppusset bad. Boligen ligger i en bygård fra 1932 med bærende konstruksjoner i betong/mur og teglsteinsfasade. Kjøkkenet har moderne innredning fra 2021 med waterguard og komfyrvakt, og flere vinduer og balkongdør er av nyere dato.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2 som må påregnes fulgt opp over tid. Dette gjelder blant annet eldre vinduer i stuen fra 1979 med forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt, skjevheter i etasjeskiller/gulv, samt mangelfull ventilasjon i deler av boligen. Boligen har naturlig ventilasjon, noe som gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn moderne mekaniske løsninger.

Badet er opplyst pusset opp i 2013, men det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. Det er registrert eldre støpejernssluk uten klemring kombinert med smøremembran, og både membran og sluk har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Forholdet er vurdert til TG2 grunnet alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt oppbyggingen.

Det er videre registrert at eventuelt lekkasjevann fra deler av rør-i-rør-systemet ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning, samt at kjøkkenet kun har kullfilterventilator og mangler styrt tilluftsventilering.

Det elektriske anlegget fremstår generelt ryddig ved visuell kontroll, og det er fremlagt samsvarserklæringer for deler av arbeidene. Det anbefales likevel en utvidet elkontroll, blant annet fordi ikke alle arbeider er dokumentert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

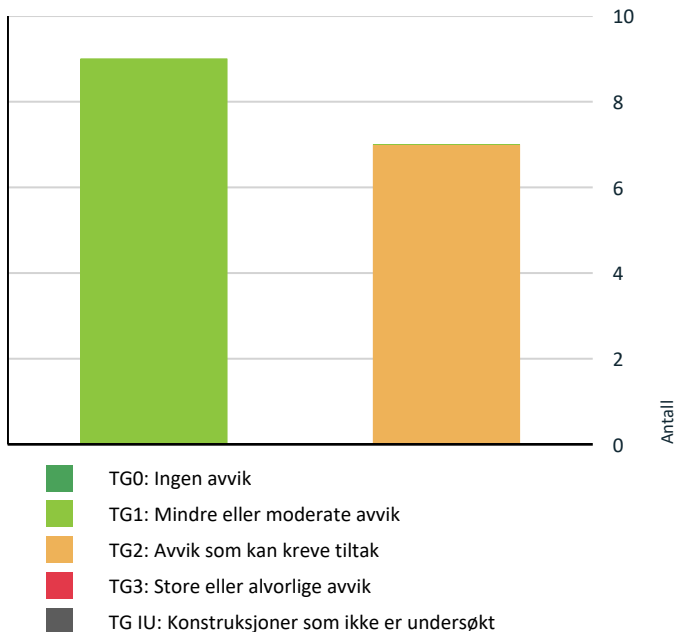
Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom. Videre er pikeværelse omgjort til soverom, og det er etablert ny døråpning i veggen tilstøtende til kjøkkenet i forbindelse med ombyggingen.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer i stuen

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er montert lekkasjesikring på kjøkkenet, men ikke på kontoret/soverommet. Eventuelle vannlekkasjer vil renne ut på kontoret/soverom.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

- Det er ingen tilluftsventiler i stuen. Ved utskifting av vinduer i stuen bør det bestilles med lufterventiler slik at avviket kan lukkes.

- Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, uttetheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere innneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.



Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.


Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon, gammelt sluk uten klemring og alder på membran og sluk. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

 **Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1932

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om følgende: 2024: - Lagt ny parkett på to av soverommene - Mikrosegment på gulvet i entré - Overflateoppusset badet med mikrosegment - Montert spiler i himling på badet med downlights 2023: - Vegg til vegg teppe på kontoret/soverom
---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2015

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befarings basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 2 Vinduer i stuen

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1979

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befarings basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befarings.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2022

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Tilstandsrapport

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Av stål. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 2,2 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, mikrosement og teppe
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Varmekabler på badet og deler av entré ved inngangspartiet

Radiatorer

Romhøyde:

Det er målt 2,64 meter i stuen

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er i en tidligere salgsoppgave fra 2021 pusset opp i 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Mikrosement

Himling: Spiler

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Mikrosement

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Eldre støpejern

Tilstandsrapport

Membran: Synlig membran smurt ned på sluket
Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave er sluket fra 2013
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon, gammelt sluk uten klemring og alder på membran og sluk. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



4. ETASJE > BAD

! TG1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

4. ETASJE > BAD

! TG2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilleggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2021
Produsent innredning: Drømmekjøkkenet
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikro og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber

Alder: 2021 for kjøkkenet. 2013 for badet.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult

Lekkasjesikring: Det er montert lekkasjesikring på kjøkkenet, men ikke på kontoret/soverommet. Eventuelle vannlekkasjer vil renne ut på kontoret/soverom

Tilstandsrapport

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Det er montert lekkasjesikring på kjøkkenet, men ikke på kontoret/soverommet. Eventuelle vannlekkasjer vil renne ut på kontoret/soverom.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig

Avtrekk: Fra våtrom

Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:

Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ingen tilluftsventiler i stuen. Ved utskifting av vinduer i stuen bør det bestilles med lufteventiler slik at avviket kan lukkes.

- Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere innelima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført på kjøkken, entré og i stuen, samt downlights på badet.

Øvrige arbeider er ikke dokumentert.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja DLE anbefaler at alle gjennomfører en utvidet el-kontroll hvert femte år. På grunn av dette, samt manglende samsvarserklæring for det elektriske anlegget, anbefales det å få utført en kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og ivaretar sikkerheten.

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

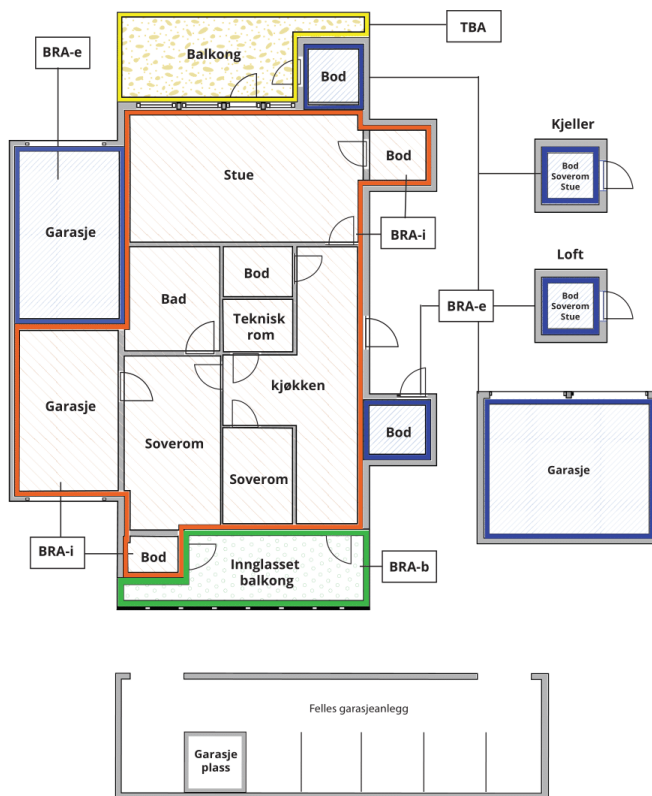
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	85			85	2
Loft		4		4	
Kjeller		6		6	
SUM	85	10			2
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, kjøkken, spise- og stue, tre soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjeller og loftsbod målt til
Kjeller: ca 5,5 kvm.
Loft: ca 3,6 kvm. Gulvarealet er målt til ca 9 kvm

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom. Videre er pikeværelse omgjort til soverom, og det er etablert ny døråpning i vegg tilstøtende til kjøkkenet i forbindelse med ombyggingen.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Robin Haverkamp Rismyhr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	253		28	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Waldemar Thranes gate 62 C

Hjemmelshaver

Rismyhr Robin Haverkamp, Sandnes Tonje
Kristiansen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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 byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: 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 slitasjegrad: 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.

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

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](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Egenerklæring

Waldemar Thranes gate 62 C, 0173 OSLO

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Waldemar Thranes gate 62 C

Postadresse

Waldemar Thranes gate 62 C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden juni 2023.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 81418473

Informasjon om selger

Selger

Rismyhr, Robin Haverkamp

Selger

Sandnes, Tonje Kristiansen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Overflateoppussing bad

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye overflater og innredning. Vegghengt toalett med nye nisjehyller med downlights. Innbokset vann/avløpsrør. Mikrosement på gulv og vegger. Spileplater med downlights i tak. Plassbygd hylle for vaskemaskin med integrert skuff. Nye stikkontakter. Montering av sisterner, toalett, vask, dusjkabinett og øvrig inventar.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Zenzorama, Klart Bedre, OsloViken Elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Mikrosementgulv i entré

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt mikrosement på gulv i entréen.

2.3.1 Navn på arbeid

Gulvparkett

2.3.2 Årstall

2024

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny enstavs eikeparkett på soverom 1 og 2.

2.4.1 Navn på arbeid

Nye stikkontakter på hovedsoverom

2.4.2 Årstall



2024

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flyttet stikkontakter slik at man får dobbelstikk på hver side av dobbeltseng. Ny stikkontakt bak taklist ved vinduet. Ny stikkontakt til garderobeskap (for belysning i garderobe).

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OsloViken Elektro

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameiet skal i gang med et dreneringsprosjekt for å sikre mot fukt i kjelleren, men jeg er ikke kjent med omfanget.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Baderom

10.1.2 **Årstall**



2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye downlights i tak og nisjehyller. Nytt speil med belysning. Nye stikkontakter til vaskemaskin og i servantskuff.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OsloViken Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Hovedsoverom

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Stikkontakter på hovedsoverom.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OsloViken Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Baderom

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vannrør fra vegg til servant og fra vegg til dusj.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Klart Bedre

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Kontinuerlig måling viser lave verdier (mellom 3-40 Bq/m³)

- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planlagt dreneringsarbeid i bakgård. Ukjent når/hvor lenge.

- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Strømledning er plassert bak gulvlist på hovedsoverom frem til stikkontaktene langs gulvlisten.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.




Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41953824

Egenerklærings skjema

Name
Robin Haverkamp Rismyhr Date
2026-05-11

Identification

 Robin Haverkamp Rismyhr

Name
Tonje Kristiansen Sandnes Date
2026-05-14

Identification

 Tonje Kristiansen Sandnes



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Robin Haverkamp Rismyhr
Tonje Kristiansen Sandnes

11/05-2026
17:29:46
14/05-2026
14:46:17

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260126 .

Vår ref.: 5404-1-28

Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Wdm.Thranes Gate 60-62
Organisasjonsnr: 975459012
Seksjonseier: Rismyhr, Robin Haverkamp
Medeier:
Leilighetsnummer: 28
Adresse: Wdm Thranes Gate 62 C, 0173 OSLO
Seksjonsnummer: 28
Gnr. 219
Bnr. 253

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	90537084404
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	23 788 346,00
Innfrielsesdato:	30.09.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 145,83,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
6 145,83

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	172,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 197,-
Annen formue:	3 627,-
Gjeld:	292 364,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	90537084404
Restsaldo:	290 420,87
Kapitalkostnader:	2 048,46
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 290 420,87,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5404

SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62

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

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5404>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tom Myrås er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tom Myrås og Robin Rismyhr er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-

Sak 6

Endring av vedtekt pkt 5.1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer i Sameiets vedtekt 5.1.

Dagens bestemmelse sier:

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

Styret foreslår å endre bestemmelsen til:

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

Dette gjelder

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

- Callinganlegg montert inne i seksjonen.

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

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

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget for hovedsakelig å presisere gjeldende praksis.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Ny tekst til vedtekt 5.1 vedtas

Sak 7

Ny vedtekt, pkt 5.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å tilføre en ny bestemmelse som pkt 5.2

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

Opprinnelig pkt 5.2 blir 5.3, osv.

Nytt punkt 5.2 foreslås som :

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Ny vedtekt, pkt 6.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Nytt bestemmelse foreslås som:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Foreslått bestemmelse tas inn som punkt 6.2 i vedtektene

Sak 9

Endring av vedtekt, pkt 7.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens punkt 7.2 sier:

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

Styret foreslår å endre bestemmelsen til:

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Endring av vedtekt, pkt 10.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens tekst lyder:

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

Det foreslås å endre teksten til:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ny tekst i vedtekt 10.2 vedtas

Sak 11

Endring av ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår oppdaterte ordensregler.

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

Forslag til nye ordensregler ligger som vedlegg i denne saken.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Husordensregler_ny.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges særskilt for 1 år av gangen.

Eva Sars verv som styremedlem er på valg i år.

Begge stiller til gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Myrås

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva Sars
-

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 11:35:47 UTC



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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Tom Myrås

Eva Synnøve Sars

Tonje Kristiansen Sandnes

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 873 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 873 216

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflyttingsgebyr	3 000
Nøkler	8 283
SUM ANDRE INNETEKTER	11 283

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

Styrets arbeid

Økonomi:

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplanen

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

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

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

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

Alle tiltak gjennomføres med tilgjengelig oppspart egenkapital.

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

Trappevask

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

Vaktmester

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

Utearealene

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

Fellesarealene

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

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

Vi observerer at det er fortsatt mangelfull kildesortering av husholdningsavfallet.

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

Vårt nærmiljø

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

Henvendelser til styret

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

Beboere kan gjerne benytte facebook-siden vår.

Styret besvarer normalt henvendelser innen 48 timer:

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

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

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

Styremøter

Styret har i perioden hatt 10 styremøter.

HUSORDENSREGLER FOR WALDEMAR THRANESGATE 60-62 S/E

Endret etter vedtak i Årsmøtet xx.xx.xxxx

1. Innledning

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

2. Bruk av leiligheten

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller gården for øvrig, samt ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Bruk av musikkinstrumenter/-anlegg er ikke tillatt i tiden kl 2300-kl 0800, samt holdes til et normalt lydnivå ellers.

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

Ved selskapelighet utover kl 2300 skal det utvises stor hensyntagen til andre beboere. Styret vil presisere at nabovarsel ikke aksepteres som legitimering for brudd på husordensreglene. Den enkelte beboer plikter å påklage bråk der og da, eventuelt melde husbråk til politiet. Styret vil ved skriftlig klage foreta reaksjoner overfor seksjonen som har forvoldt ulempen.

3. Kjellere og loft

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

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

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

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

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

4. Vaskeriet

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

5. Trappeoppgangene

Ytterdører og utgangsdører skal holdes låst til enhver tid.

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

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

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

Sameiet besørger renhold av trappeoppganger og ytre fellesrom.

6. Gårdsplassen

Private eiendeler skal ikke plasseres i gården eller forhaven.

Sykler skal parkeres i eller ved sykkelstativet, alternativt i kjellerareal etter gjeldende instruks. Lufting av hunder på eiendommen er ikke tillatt. Eventuelle etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart.

7. Tørking av tøybanking av tepper

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

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

8. Sjøppel

Sjøppelkasser er plassert i gården.

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

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

For annet avfall benyttes returpunkter fra Oslo kommune.

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

Avfall skal under ingen omstendighet plasseres utenfor beholderne.

9. Utvendige forandringer

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

Montering av elektronisk dørlås på seksjonsdøren må søkes styret.

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

10. Balkonger

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

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

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

11. Skilting

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

Slik merking vil bli fjernet umiddelbart.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.04.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.25

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tom Myrås er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tom Myrås og Robin Rismyhr er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-

For

Mot

Sak 6 Endring av vedtekt pkt 5.1

Ny tekst til vedtekt 5.1 vedtas

For

Mot

Sak 7 Ny vedtekt, pkt 5.2

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

For

Mot

Sak 8 Ny vedtekt, pkt 6.2

Foreslått bestemmelse tas inn som punkt 6.2 i vedtektene

For

Mot

Sak 9 Endring av vedtekt, pkt 7.2

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

For

Mot

Sak 10 Endring av vedtekt, pkt 10.2

Ny tekst i vedtekt 10.2 vedtas

For

Mot

Sak 11 Endring av ordensregler

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

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tom Myrås

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Eva Sars



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

Organisasjonsnummer: 975459012

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tom Myrås er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tom Myrås og Robin Rismyhr er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring av vedtekt pkt 5.1

Styret foreslår endringer i Sameiets vedtekt 5.1.

Dagens bestemmelse sier:

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

Styret foreslår å endre bestemmelsen til:

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

Dette gjelder

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

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

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

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget for hovedsakelig å presisere gjeldende praksis.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Ny tekst til vedtekt 5.1 vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Ny vedtekt, pkt 5.2

Styret foreslår å tilføre en ny bestemmelse som pkt 5.2

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

Opprinnelig pkt 5.2 blir 5.3, osv.

Nytt punkt 5.2 foreslås som :

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Ny vedtekt, pkt 6.2

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

Nytt bestemmelse foreslås som:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Foreslått bestemmelse tas inn som punkt 6.2 i vedtektene

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Endring av vedtekt, pkt 7.2

Dagens punkt 7.2 sier:

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

Styret foreslår å endre bestemmelsen til:

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Endring av vedtekt, pkt 10.2

Dagens tekst lyder:

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

Det foreslås å endre teksten til:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Ny tekst i vedtekt 10.2 vedtas

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Endring av ordensregler

Styret foreslår oppdaterte ordensregler.

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

Forslag til nye ordensregler ligger som vedlegg i denne saken.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges særskilt for 1 år av gangen.

Eva Sars verv som styremedlem er på valg i år.

Begge stiller til gjenvalg

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom Myrås (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tom Myrås

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Eva Sars (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eva Sars

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

HUSORDENSREGLER

FOR

WALDEMAR THRANESGATE 60-62 S/E

Endret etter vedtak i Årsmøtet 26.4.2001.

1. Innledning

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

2. Overdragelse og utleie av leiligheter

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

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

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

3. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

4. Kjellere og loft

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

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

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

5. Vaskeriet

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

6. Trappeoppgangene

Ytterdører og utgangsdører skal holdes låst hele døgnet. Beboere og beboeres gjester skal opptre hensynsfullt ved ferdsel i oppgangene.

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

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

Sameiet besørger renhold av trappeoppganger og ytre fellesrom.

7. Gårdsplassen

Uvedkommende gjenstander skal ikke plasseres i gården eller forhaven.

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

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

8. Tørring av tøybanking av tepper

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

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

9. Søppel

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

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

10. Utvendige forandringer

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

11. Brannbalkonger

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

12. Skilting

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

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 60 – 62

Sist endret på ordinært sameiermøte 28.04.2025

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

1. – OM SAMEIET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II – OM SAMEIETS FORVALTNING

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

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

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

9.4 Styrets medlemmer skal være sameiere eller deres ektefelle.

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

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

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

11.2 Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem.

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

12.2 Sameiemøte fastsetter forretningsførers gasje.

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

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

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

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

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

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

14.4 Det ordinære sameiemøtet skal behandle:

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

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

14.6 Saker som taes opp til avstemming, avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, med unntak av følgende saker som det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

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

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

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

IV - ANDRE BESTEMMELSER

19.1 Kerasystemets bruksområde er forebygging og oppklaring av følgende På sameiets eiendom:

- innbrudd
- hærverk
- straffbare handlinger
- forsøpling

Systemet skal ikke benyttes til andre formål.

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

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

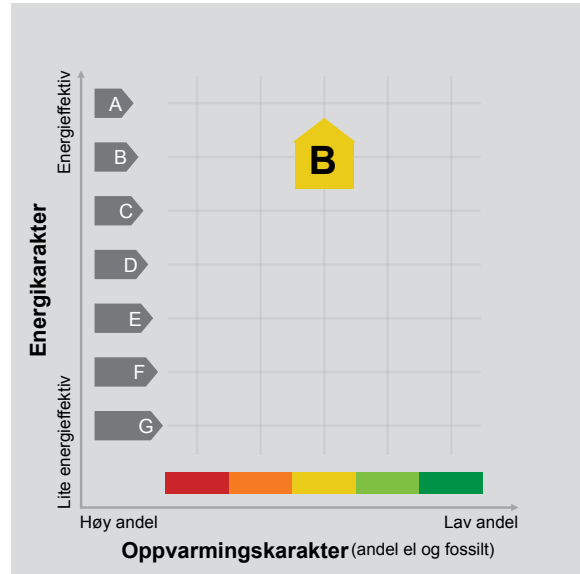
19.3 Kerasystemet og lagringsmedium skal sikres slik at uvedkommende ikke får tilgang verken fysisk eller digitalt. Styret skal til enhver tid ha kontroll på hvem som har tilgang til systemet. Styret er ansvarlige for å etterse at all bruk skjer innenfor det til enhver tids gjeldende lovverk for kameraovervåkning.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

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

OSLO den 22. oktober 1984

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541694
Merkenummer	Energiattest-2025-229019
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Waldemar Thranes gate 62C	80541694	H0202	24	0	
Waldemar Thranes gate 62C	80541694	H0302	26	0	
Waldemar Thranes gate 62C	80541694	H0402	28	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1931

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	31 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	84 m ²
Totalt BRA	84 m ²
Oppvarmet luftvolum	252 m ³
U-verdi for yttervegger	0,80 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	237,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	211 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,95
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,31
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	101,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	168,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 722 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 594 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 722 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 722 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 722 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	48,6 %
--------------------------------------	--------

Arbeidsdokument
7. februar 1930



Ekspedisjons-Dokument

angående Paalingskios

på ordre av 62 W^oth Stranegale

inndrevet 4 Decbr. 1930 Ansatt

Ordsenderen er opplæringschefen til skoleing angående grunnens arbeid og arbeidsmåte, hr. reguleringschefen til skoleing angående opplæringsbestemmelser, påbudte skriftene m. v. samt regulerer av de i § 26 ovennævnte bestemmelser, lit. § 14, samt ordre og klubbemøter, til angivelse av de i § 29 ovennævnte bestemmelser.

Dato den 4/2 1930

A. Kildand



1294/30

Ordsenderen hr. reguleringschefen.

Kildetallet er ikke tingfest.

Dette opplæringsdokument 3. januar 1930.

B-289/11-31

Regulerings

Regulerings

MATR. NR. 62. WALD. THRANE'S GATE.

PLAN. AV. MELLEMETAGE.

MÅL 1:100.

BLAD. NR. 3.

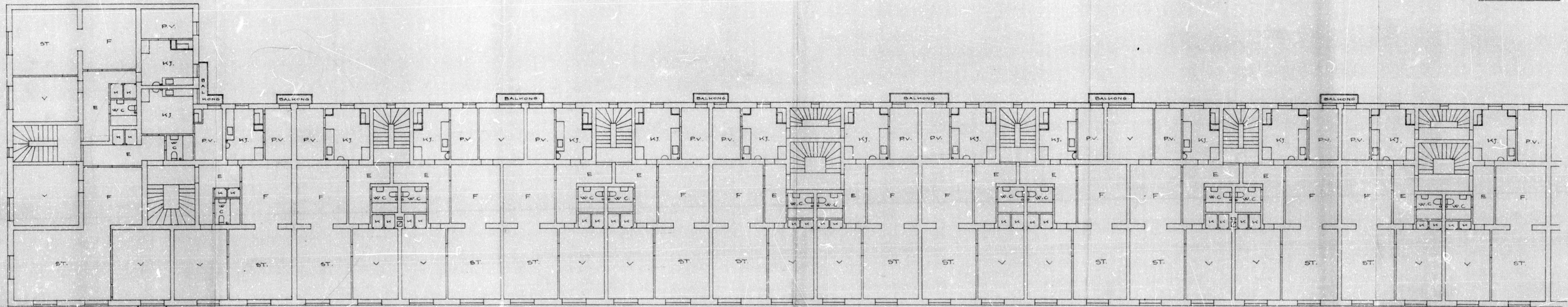
NEDFOTOGRAFERT 19 X

Bp. 26

TEGNFORKLARING.

- V. VERELSE.
- ST. STUE.
- F. FORSTUE.
- PV. PIKEVERELSE.
- KJ. KJØKKEN.
- K. KOTT.

Bygn. chefens J.nr.: 1771/30
 mottatt: 5. DEC. 1930



OSLO. NOVBR. 1930
 [Signature]

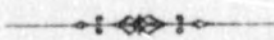
Ommeleten
7 Tegninger



[Handwritten mark]

Ekspedisjons-Dokument

angående *varme- og sanitæranlegg*
på matr.-nr. *62 Wm. Thranesgate*
Innievert *14 febr. 1931* Attestert



Ommeleten Oslo helseråd

Oslo den 14^{de} febr. 1931

A. Hilland

Ad: matr.no. 62 Wm. Thranesgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Kjelerammene må ha anordning for lufttilførsel direkte utenfra og ventilasjonavtrekk & særskilt luftpipe. Dessuten må kjelene fyres på sådan måte at de ikke generes omboende ved røk eller på annen måte.

Klosettene må skaffes frisluttstilførsel.

Oslo helseråd, den 28 februar 1931.

Bygn. chefens L.no:
m. l. att: 2 - MRS. 1931

Efter Ommeletens

O. Sundt

[Handwritten signature]

*N. d. til innstilling
Oslo 23.31
O. Magnus*

WM. THRA NES ST. 62.

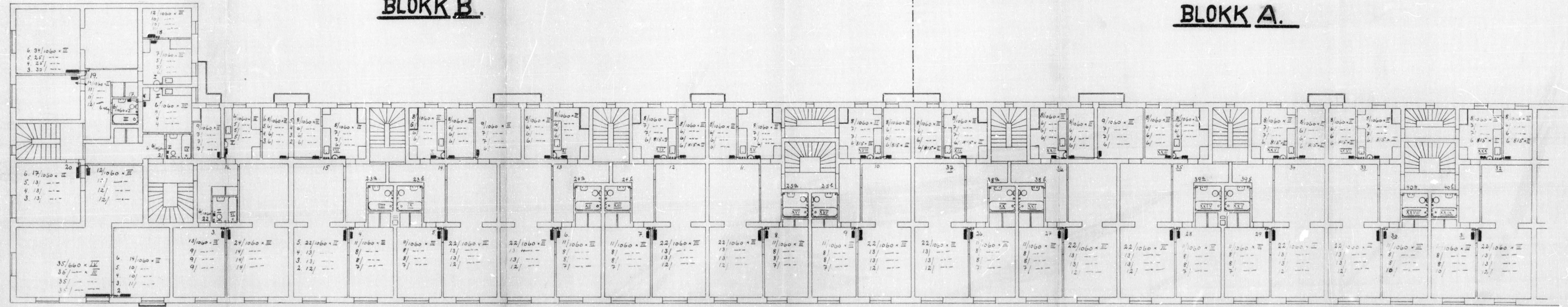
214
1921
OSLS
4 ETASIEPLAN

M. = 1/100

NEDFOTOGRAFERT-19 X

BLOKK B.

BLOKK A.



J. WERNER & SONS EFTF. A/S

Januar 1921



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 27.09.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201604563-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Jetmir Sabani

Arkivkode: 531

Byggeplass: WALDEMAR THRANES GATE 60 Eiendom: 219/253/0/0
- 62
Tiltakshaver: SAMEIET WDM.THRANES GATE Adresse: Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129
60-62 OSLO
Søker: Tore Orvei AS Autorisert Adresse: Ryensvingen 15, 0680 OSLO
rørleggerbedrift
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 60 - 62

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 23.09.2016.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.09.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SAMEIET WDM.THRANES GATE 60-62, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
styret@wtg6062.no



BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 09.11.2023
202201117 - 23 Helle Rabbås
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 60 Eiendom: 219/253/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET WDM.THRANES GATE Søker: BALKONGTEAM AS
60-62
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 60

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 06.11.2023.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Helle Rabbås - saksbehandler

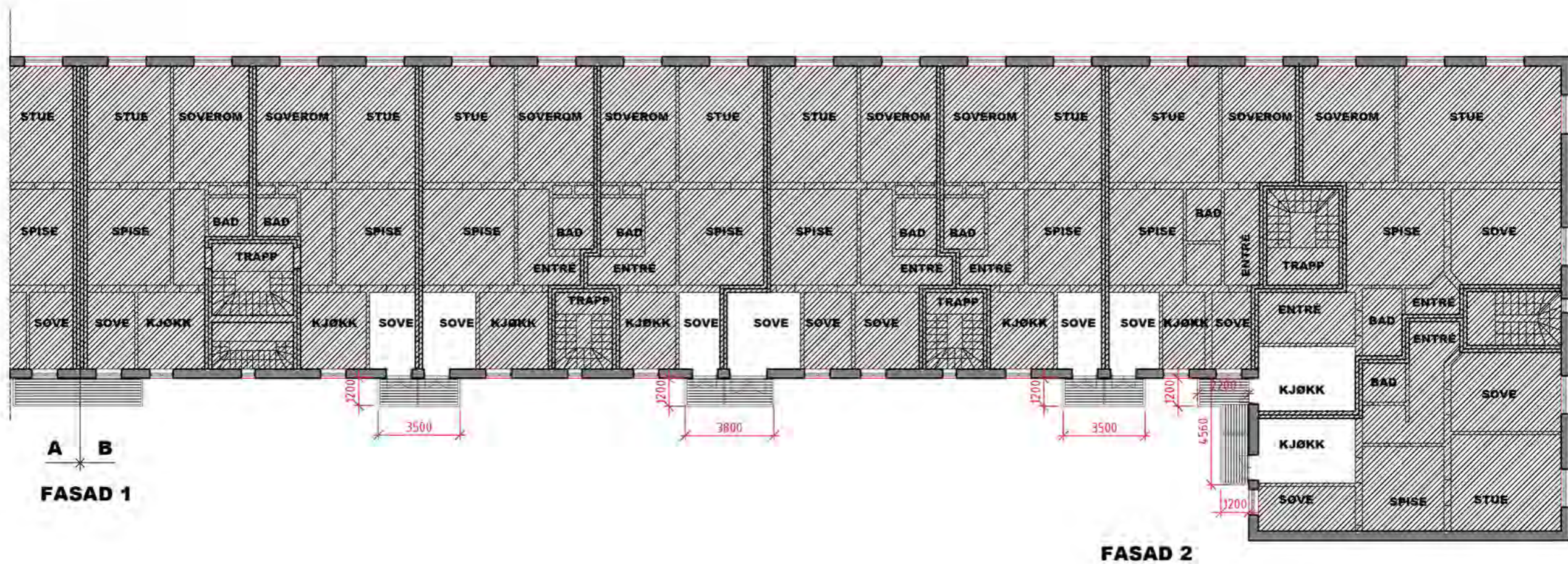
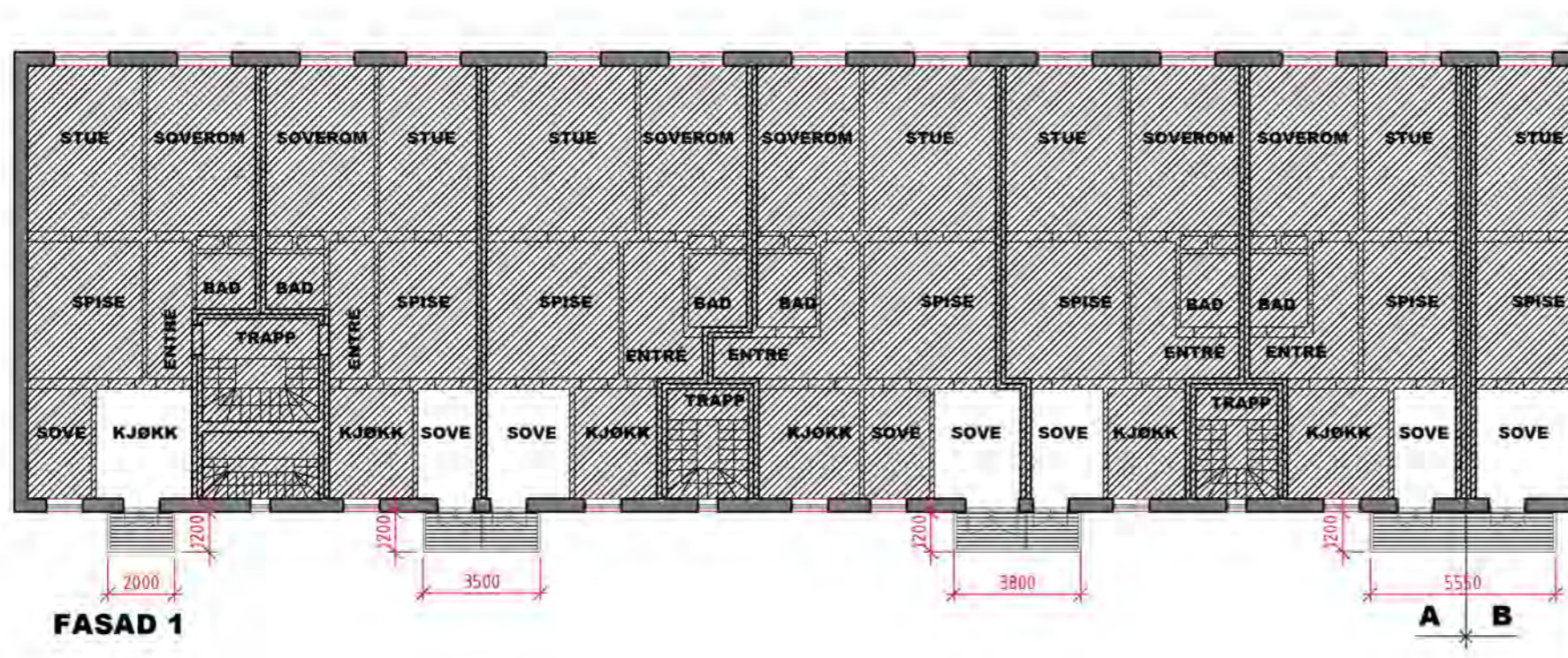
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

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



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

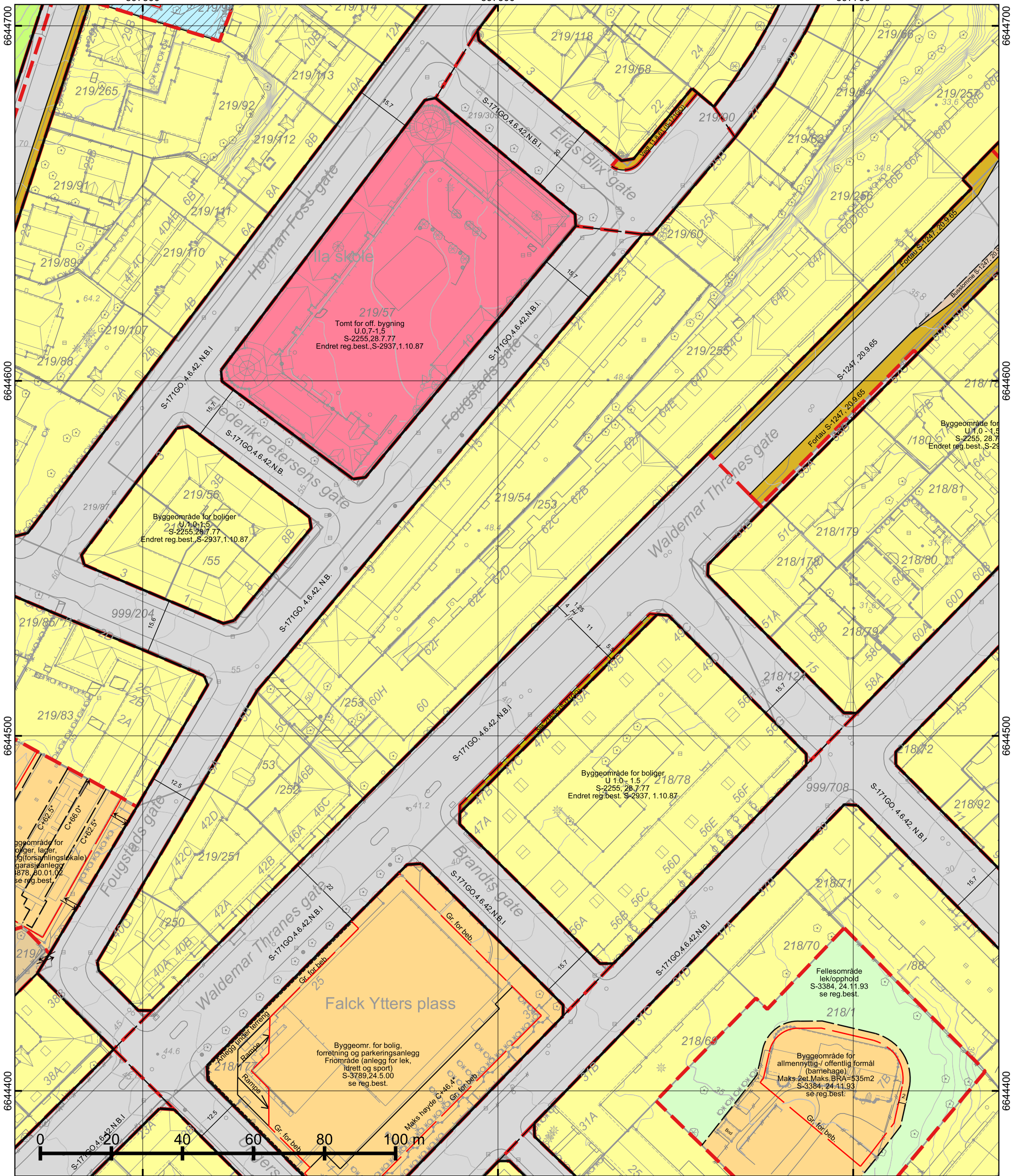
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt WALDEMAR THRANES GT 60/62			
Tegning NY SITUASJON PLAN ETG 4			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk
23.11.2021	ALF	B-team FG	1:200
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign	Revisjon
B-02			
Prosjektnivå			
Byggesøknadstegninger			Godkjent for ansvarsrett



597500

597600

597700



597500

597600

597700

*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156433/ 86531000

Adresse: Waldemar Thranes gate 62

Gnr/Bnr: 219/253

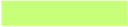
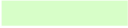





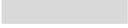



Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

 661 - Spesialområde bevaring forretning

————— RbBevaringGrense

————— 311 - Annet veiareal

————— 312 - Fortau

----- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

----- 913 - Formålavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— 964 - Regulert u-gradgrense

————— Formålgrænse

----- Plangrense (gammel lov)

----- Grense for bebyggelse

----- Byggegrense

----- Underjordisk anlegg

----- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

597300

597600

597900

6645000

6645000

6644700

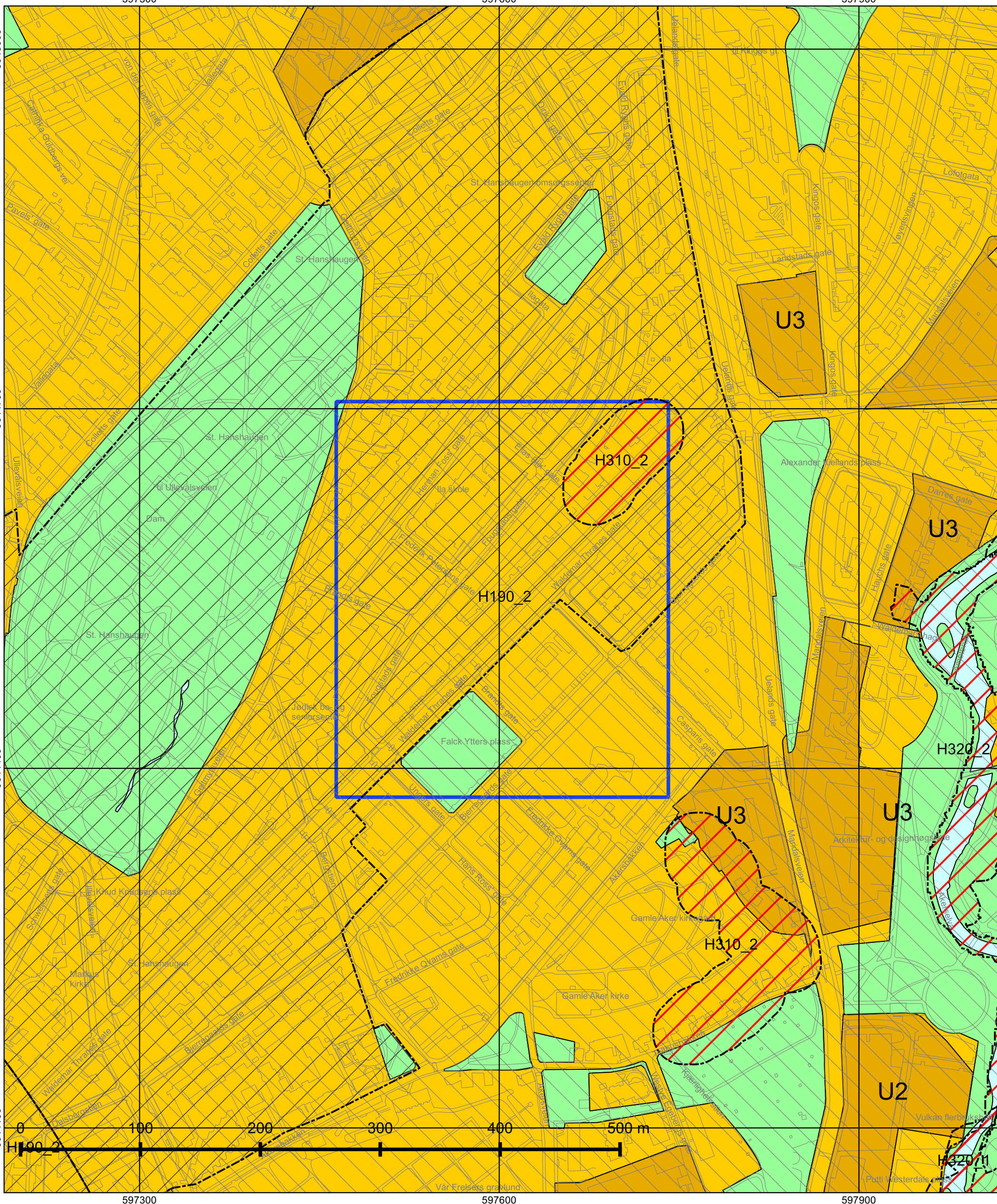
6644700

6644400

6644400

6644100

6644100



597300

597600

597900

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156433/86531000

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
WALDEMAR THRANES GATE 62C

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531000
9143054

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 253

Vi viser til bestilling av 20260421 for WALDEMAR THRANES GATE 62C.

GNR. 219 BNR. 253

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.02.1936.

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

2887 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



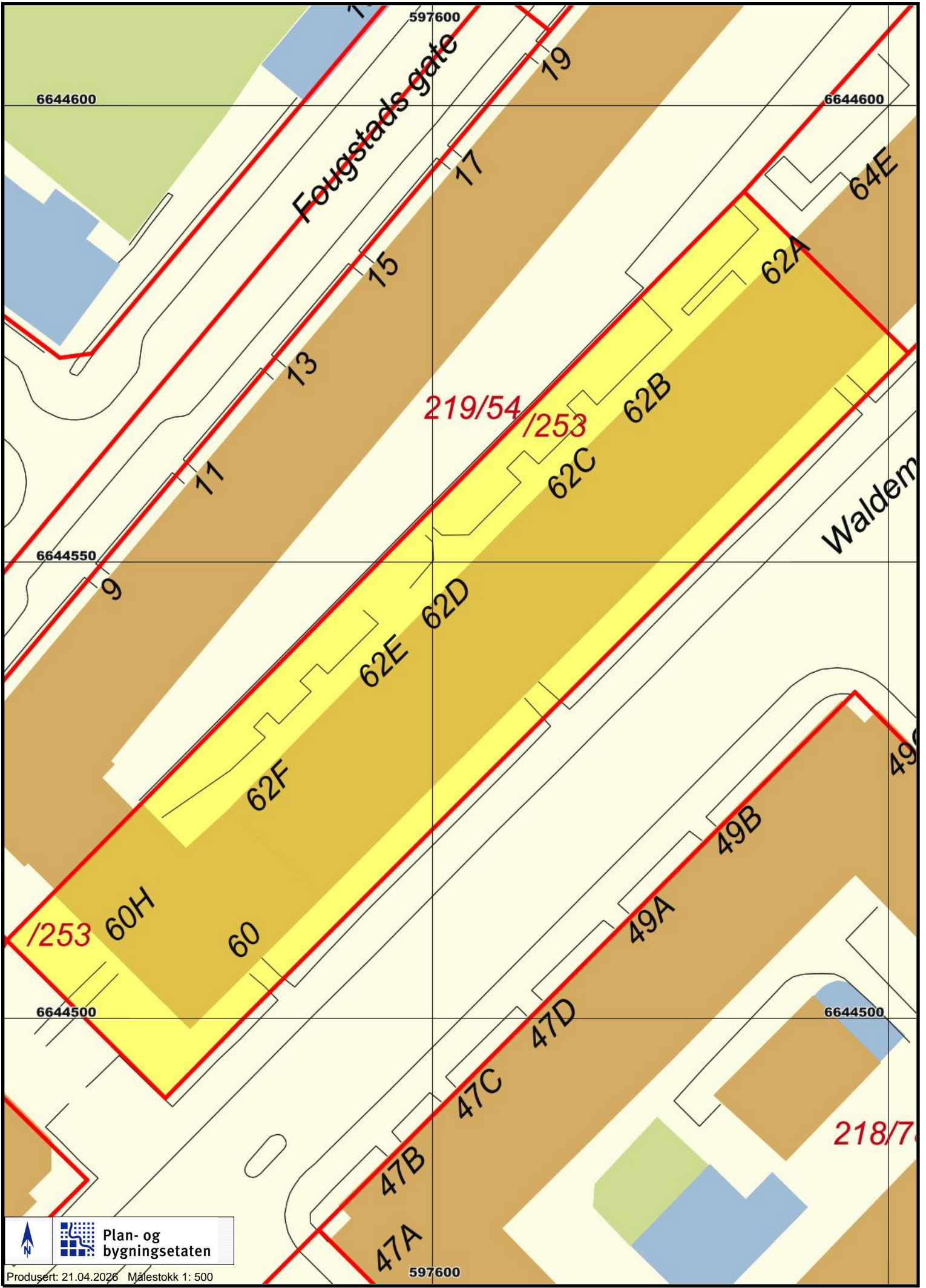
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.