NORDVIK

Waldemar Thranes gate 68B

1 soverom | 80 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

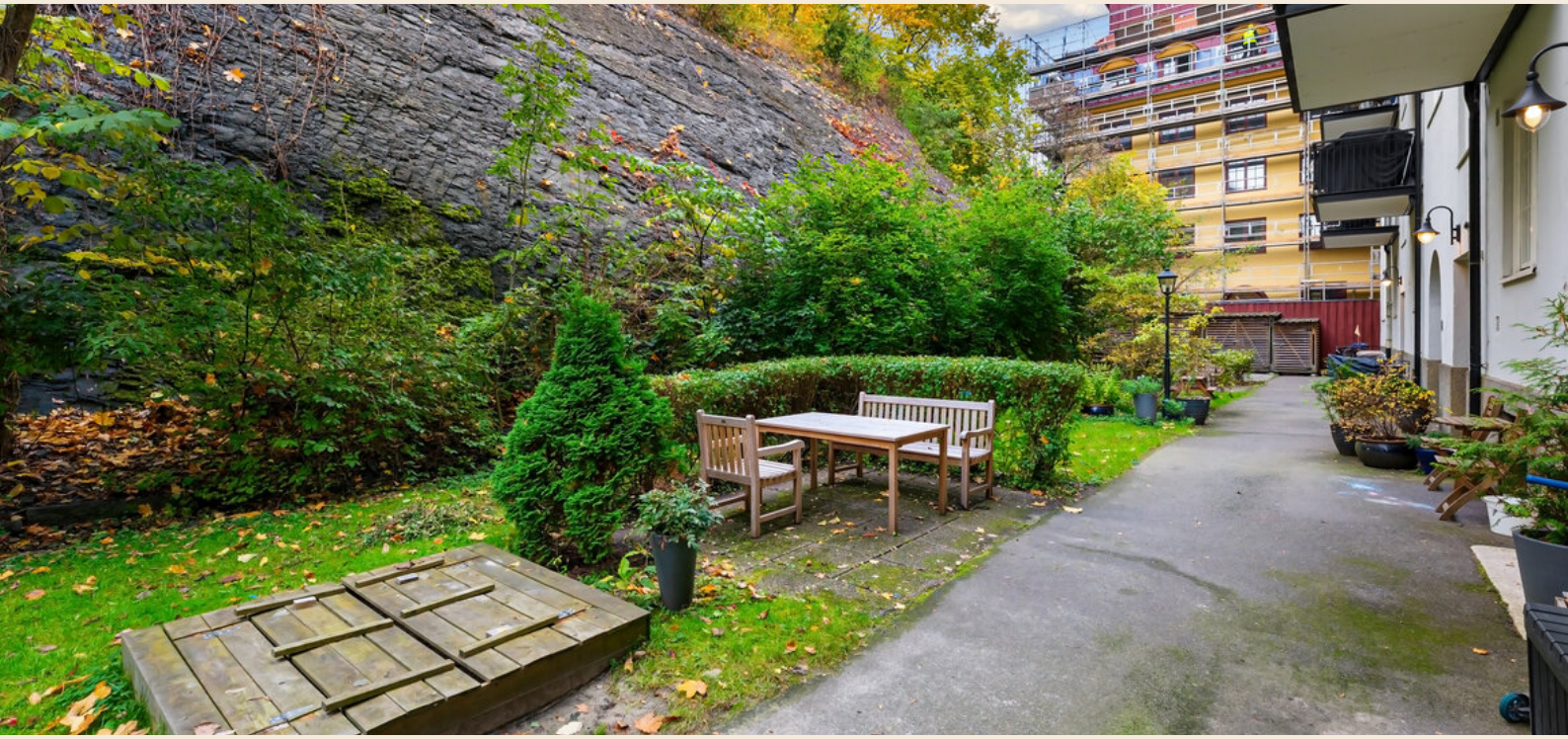
Waldemar Thranes gate 68B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og gjennomgående leilighet med balkong mot indre gårdsrom - Oppussingsobjekt -Varmtvann og fyring inkl - Sentralt

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**6 654 261,-**
Fellesgjeld	**139 611,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 949,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1902**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

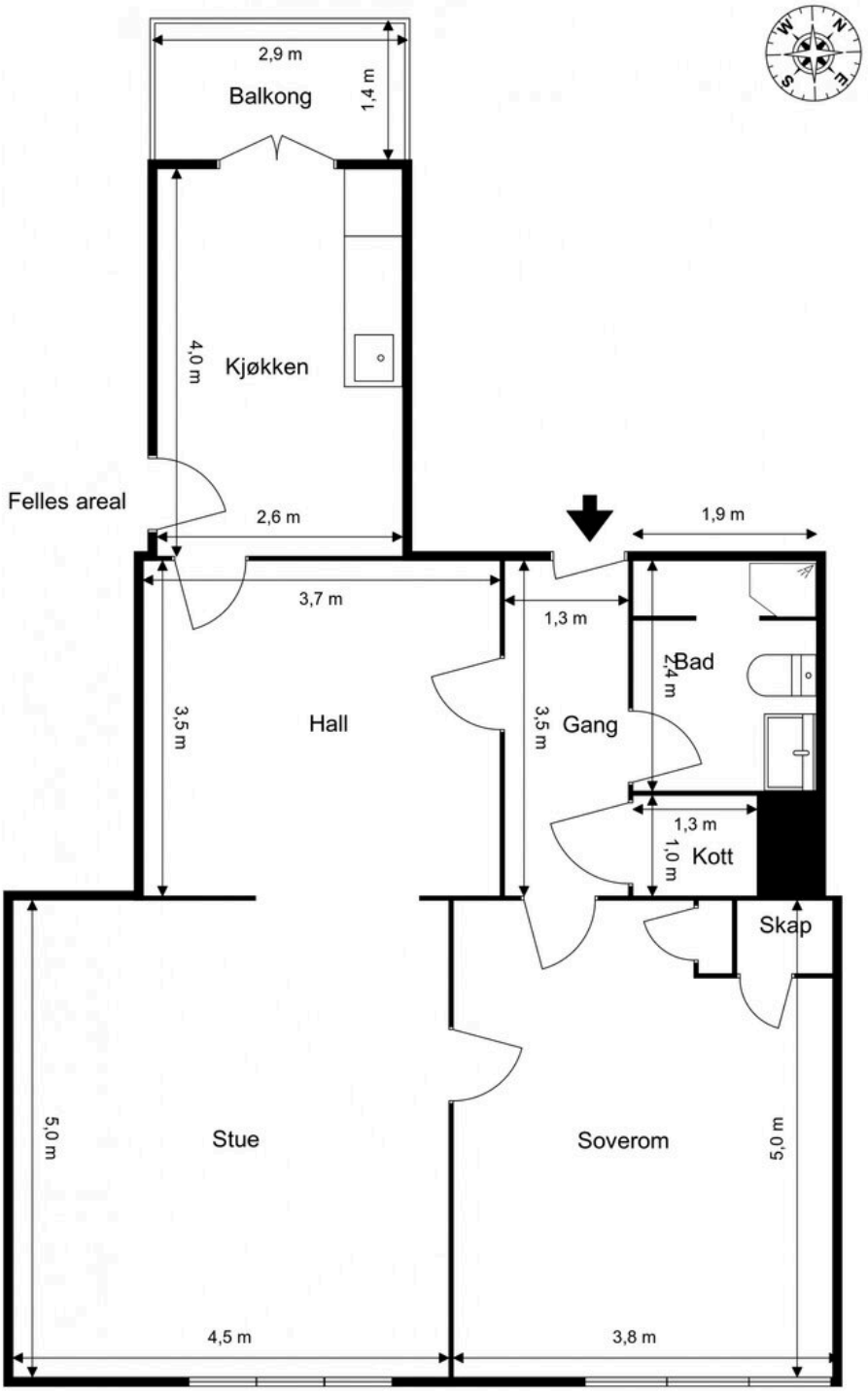
Romslig og gjennomgående leilighet med balkong. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet rett ved Alexander Kiellands plass - her har du kort vei til "alt" Oslo har å by på. Ærverdige Tranen, som nå er blitt til en attraktiv nabolagskafé Åpent Bakeri. Det er kort vei til flere populære parker, som St. Hanshaugen og Ila-parken. Like i nærheten renner også Akerselva, med flotte tur- og sykkelstier, grønne rekreasjonsområder og hyggelige kafeer og serveringssteder.

- Nordvestvendt balkong vendt mot indre gård
- Oppussingsobjekt
- Muligheter for 3-roms
- God takhøyde på 2,68 me
- Funksjonell planløsning med god arealfordeling og store rom
- Varmtvann, fyring og internett inkl
- Pent opparbeidet gårdsrom
- Ingen dokumentavgift
- God tilknytning til kollektivtransport

Planløsning

Waldemar Thranes gate 68B

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0497/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Johan Arnt Myrstad

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
139 611,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 639 611,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 654 261,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 663 761,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1902

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder gang, bad, soverom, stue, hall, kjøkken og kott. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En loftsbod med gulvareal på ca. 9 kvm (5 kvm målbart) og en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard
Gang: Belegg på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet). Servantskap med en bredde på 60cm og profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.

Kott: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Hyllerløsning.

Soverom: Tregulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innebygd skap.

Stue: Tregulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Hall: Tregulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med malte profilerte fronter. Benkeplate med heldekkende beslag i stål samt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Det er opplegg for komfyr og kjøleskap. Avtrekk av type naturlig. Stoppekran i kjøkkenbenk. Utgang til balkong og felles arealer.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon.
- Fasade er utvendig pusset og er forblendet med teglstein.
- Taket er et saltak og er tekket med takstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vinduer med 2+1-lags glass.
- Balkongdør med 2-lags glass.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør har ukjent lyd - og brannklassifisering.
- Nordvestvendt balkong på ca. 4m² med adkomst fra kjøkkenet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- uttørkede kittfalser og malingsavskalling
- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- løse dørhåndtak.
- låsemekanisme for sidedør til balkong fungerer ikke.
- avvik ved åpne/lukke mekanisme av vinduer.
- høy slitasjegrad på fôring til vinduer.

Balkong, terrasse, platting:
- manglende vedlikehold av overflater ved registret alger/mose.
- avflassing av murpuss på veggoverflater.

Kjøkken - Overflater og innredning
- tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet.
- kjøkkenet har passert over 20 år.
- fuktsvelling i skorg/fronter samt avflassing av maling, subbing av fronter.

Kjøkken - Avtrekk
- naturlig avtrekk vurderes som utilstrekkelig løsning som ventilasjon/avtrekk.

Etasjeskille og gulv på grunn - lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m.
- nivåforskjell mellom rom over 25 mm.

Avløpsrør
- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Vannledninger
- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- ikke etablert stoppekran til bad i leiligheten.

Vannbåren varme
- radiatorer og tilhørende rør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon
- oppholdsrom uten tilluft.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: Bad:
Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før år 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det gis tilstandsgrad 3 på veggoverflater, da byggeforskrift fra denne perioden ikke stilte krav til tettesjikt på vegger, og det legges til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det er ikke adkomst til sluk, da avløpsrør for dusjkabinett ligger mot gulv. Videre registreres riss og sprekker i flisfuger og fliser, bom i gulvfliser, feil fallforhold slik at vann kan renne mot tilstøtende konstruksjoner, misfarget og utett silikonfuge, mulige utettheter ved rørgjennomføringer, naturlig avtrekk uten tilluft ved dør, samt fuktsvelling og krakkelering i servant og servantskap og avflassing av maling på dørblad og karm. Manglende tettesjikt og de registrerte avvikene medfører risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres. På grunn av alder, manglende dokumentasjon og de påviste avvikene anbefales det utbedring i form av renovering av våtrommet. For videre bruk frem til en renovering av våtrommet bør dusjkabinett være montert i rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Varmesentral Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter Punkter tilknyttet skadedyr og fuktkrevende insekter er ikke besvart da eier ikke var til stede under befaringen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 949,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring (a-konto), internett, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold.

Herav:
Balkong lån: 799,-
Trappevask: 70,-
Felleskostnader: 4 225,-
Oppvarming: 466,-
TV/Internett: 389,-

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 090 899,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 363 595,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
A/S Waldemar Thranesgate 68 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931091891, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Waldemar Thranes Gate 68 (gårds- og bruksnr: 219, 257). Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer.

Brannalarmsystemet skal oppgraderes. Det er per dags dato ikke innhentet tilbud eller avgjort finansiering.

Større vedlikeholds- og rehabiliteringshistorikk:
2021-2022: Murerarbeid i kjeller. Sikring av berget over terrassen i bakgården. Styret informerer at dette arbeidet er gjennomført og betalt.
2020: Rørrehabilitering - Rehabilitering av avløpsrørene i selskapet.
2018: Installasjon av bergvarme - Selskapet har byttet oljefyr med bergvarme

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Frist for styregodkjennelse er 6 uker.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 139 611,-pr. 01.10.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207694851
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo: 520 316,00
Innfrielsesdato: 30.11.2029
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207879983
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo: 2 617 151,00
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208149814
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo: 1 116 010,00
Innfrielsesdato: 30.06.2033
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207694851
Restsaldo: 27 385,05
Kapitalkostnader: 805,58
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207879983
Restsaldo: 78 266,88
Kapitalkostnader: 619,13
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208149814
Restsaldo: 33 959,09
Kapitalkostnader: 525,42
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 172,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 571 773 ,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 585 574,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Kun fysiske personer kan være aksjeeiere av leilighetene, vedtektene § 2.1

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Det er båndtvang på boligaksjeselskapets eiendom hele året.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 76465273

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 641 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet rett ved Alexander Kiellands plass – her har du kort vei til "alt" Oslo har å by på. Her bor du i hjertet av Oslo – med det pulserende bylivet på Grünerløkka og St. Hanshaugen rett utenfor døren. Og ærverdige Tranen finner man som nærmeste nabo med café på dagtid og restaurant og bar på kveldstid med en av byens beste pizzaer.

Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken og Iladalen frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til boligen. Kiellands Hus er like i nærheten med matvarebutikk, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, kaféer, bensinstasjon, restauranter m.m. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Rett ved leiligheten ligger Telthusbakken, like nedenfor Gamle Aker kirke. Telthusbakken er preget av lav, gammel trehusbebyggelse, hovedsakelig fra første halvdel av 1800-tallet.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett/Ila/Ringnes Park, Myrens Sportssenter på Torshov, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane og lekeplasser. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Ila park, Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Man kan gå koselige turer langs Akerselva helt fra Maridalen til Bjørvika. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen, i sykkelavstand, et populært utfartssted hele året.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26, 34, 54 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 10 minutters gange. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1928. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:
Waldemar Thranes gate 70 - bruksendring av butikklokale til servering, fasadeendringer og utvidelse av uteservering - Tranen. Saksnummer 202515662
Fougstads gate 27 - bruksendring av loft til bolig. Saksnummer 202509578
Fougstads gate 35 - sammenslåing av leiligheter og åpning i bærevegg - H0302. Saksnummer 202522923
Waldemar Thranes gate 63 B - bruksendring til Take-Away. Saksnummer 202508200
Waldemar Thranes gate 59 A - oppdeling av leiligheter. Saksnummer 202508114
Waldemar Thranes gate 59 B - innsetting av to nye takvinduer. Saksnummer 202606957

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/219/257:
19.10.1929 - Dokumentnr: 912868 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

03.08.1959 - Dokumentnr: 512446 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.06.1929 - Dokumentnr: 900280 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:256

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappview

er/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 797,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 132,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Carl Christian Stierna, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2
Joachim Bakke Østreng, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965122

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Waldemar Thranes gate 68A

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	12 min 1 km

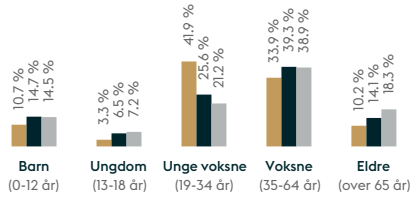
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	0 min 0 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 5	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Waldemars barnehage (0-6 år) 61 barn	4 min 0.3 km
Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km
Gladengveien barnehage	7 min

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

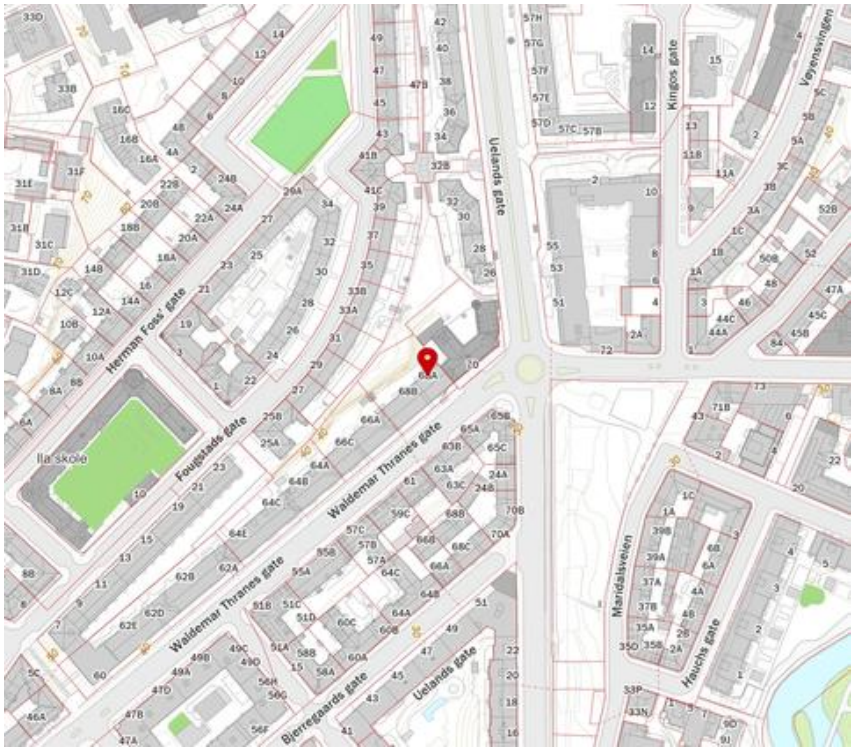
Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	2 min
Evald Ryghs plass	4 min
SATS Ila	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Waldemar Thranes gate 68B
0173 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Aksjeleilighet
Byggeår:	1930
BRA:	90 m^2
BRA-i:	80 m^2
Rapportdato:	21.10.2026 (Gyldig til 21.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	9	1	2

Supertakst

GNR: 219 BNR: 257

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Waldemar Thranes gate 68B
0173 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad	- våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater. (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - uttørkede kittfalser og malingsavskalling (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - løse dørhåndtak. (TG 2) - låsemekanisme for sidedør til balkong fungerer ikke. (TG 2) - avvik ved åpne/lukke mekanisme av vinduer. (TG 2) - høy slitasjegrad på fôring til vinduer. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken.	- manglende vedlikehold av overflater ved registret alger/mose. (TG 2) - avflassing av murpuss på veggoverflater. (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet (TG 2) - kjøkkenet har passert over 20 år. (TG 2) - fuktsvelling i skorg/fronter samt avflassing av maling, subbing av fronter. (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	- naturlig avtrekk vurderes som utilstrekkelig løsning som ventilasjon/avtrekk (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2) - nivåforskjell mellom rom over 25 mm (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ikke etablert stoppekran til bad i leiligheten. (TG 2)
Vannbåren varme	- radiatorer og tilhørende rør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. (TG 2)
Ventilasjon	- oppholdsrom uten tilluft (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**21.10.2026**	Rapportdato:	**21.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Johan Arnt Myrstad.**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Waldemar Thranes gate 68B, 0173 Oslo**

Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **219**	Bruksnr: **257**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr: **H0301**	Byggeår: **1930** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: **Aksjeleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller/loft. Hele leiligheten har oppgraderingsbehov. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,68m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,30m i bad. Leiligheten ventileres med naturlig

avtrekk fra bad og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2+1-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**80**	**80** Gang, bad, soverom, stue, hall, kjøkken, kott.	**0**	**0**	**4**
Loftsbod	**5**	**0**	**5** Bod.	**0**	**0**
Kjellerbod	**5**	**0**	**5** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**90**	**80**	**10**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 9m². Merket: 12.
Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Merket: 12.
Boder er opplyst av eier.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er utført endringer ved romløsningen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering. Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyder måles til ca: Gang: 2,68m Bad: 2,30m Soverom: 2,68m	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**
Røykvarsel er plassert i gang og stuen, men mangler ved kjøkken grunnet utformingen av leiligheten. Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt. Det anbefales å gjøre innkjøp av nytt apparat for å ivareta brannsikkerheten.	

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2009/1985.**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**
Beskrivelse	
Vinduer med 2+1-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har ukjent lyd - og brannklassifisering.	

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Løse dørhåndtak.
- Låsemekanisme for sidedør til balkong fungerer ikke.
- Avvik ved åpne/lukke mekanisme av vinduer.
- Høy slitasjegrad på fôring til vinduer.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert flere avvik: værslitte karmer med behov for overflatebehandling, uttørkede kittfalser med malingsavskalling, isolerglassruter eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon, løse dørhåndtak, defekt låsemekanisme på sidedør til balkong, avvik ved åpne-/lukkemekanisme på vinduer samt høy slitasjegrad på fôringer. Entrédørens lyd- og brannklassifisering er ukjent. Under balkongdøren montert i mur er det benyttet mykfuge som tetting; dette er ikke en optimal løsning, men brukes i eldre bygårder der estetiske hensyn fra byantikvaren skal ivaretas, og hyppigere vedlikehold må påregnes. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes redusert funksjon på vinduer og dører, risiko for punkterte ruter og fuktinntrengning samt behov for vedlikehold og utskifting på sikt.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken. TG-2

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2009.**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Nordvest-vendt balkong på ca. 4m² med adkomst fra kjøkken.

Registrerte avvik

- Manglende vedlikehold av overflater ved registret alger/mose.
- Avflassing av murpuss på veggoverflater.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert manglende vedlikehold av overflater med forekomst av alger og mose, samt avflassing av murpuss på veggoverflater. Avvikene skyldes normalt vedlikeholdsbehov, og dersom overflatene ikke rengjøres og pussen ikke utbedres, vil tilstanden gradvis forverres og kunne medføre ytterligere nedbrytning av underliggende materialer.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Innredning med malte profilerte fronter. Benkeplate med heldekkende beslag i stål samt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Det er opplegg for komfyr og kjøleskap. Avtrekk av type naturlig. Stoppekran i kjøkkenbenk.

Registrerte avvik

- Tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet
- Kjøkkenet har passert over 20 år.
- Fuktsvelling i skorg/fronter samt avflassing av maling, subbing av fronter.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen har passert 20 år, og det registreres fuktsvelling i skrog og fronter samt avflassing av maling og subbing av fronter. Videre er det tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet. Med økende alder og registrerte fuktskader må det påregnes behov for utbedring eller utskifting av innredning og overflater på sikt. Ved ny installasjon av nytt kjøkken anbefales montering av automatisk vannstopper og komfyrvakt for å ivareta dagens krav.

Avtrekk

Type avtrekk	**Naturlig avtrekk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Naturlig avtrekk vurderes som utilstrekkelig løsning som ventilasjon/avtrekk

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med naturlig avtrekk. Denne løsningen vurderes som utilstrekkelig for ventilasjon og avtrekk fra matlaging. Utilstrekkelig avtrekk kan over tid medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og lukt i boligen.
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.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 18mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca 10mm over hele rommet og ca. 16mm over 2 meter.
Nivåforkjeller mellom 2 rom: Gang /bad: 95mm.

Registrerte avvik

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m
- Nivåforskjell mellom rom over 25 mm

Oppsummering **TG-2**

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Det er usikkert om det er foretatt ytterligere endringer etter byggeår. De eldre delene av avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette. Med økende alder må det påregnes behov for utskifting, og det er risiko for lekkasjer og redusert funksjon dersom rørene ikke fornyes.

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Galvanisert jern**

Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Stoppekran til kjøkken er plassert i kjøkkenbenk.
Stoppekran til bad er plassert i felles kjeller. Stoppekran ble ikke funksjonstestet fordi kranen går til hele bygget.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ikke etablert stoppekran til bad i leiligheten.

Oppsummering **TG-2**

Det er usikkert hvilke endringer som er utført etter byggeår. Stoppekran til kjøkken er plassert i kjøkkenbenken, mens stoppekran til bad er plassert i felles kjeller og betjener hele bygget. Det er ikke etablert egen stoppekran til badet i leiligheten, noe som vanskeliggjør rask avstengning ved lekkasje eller reparasjon. Vannrørene har en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer. Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2, og utskifting eller videre utbedring bør påregnes.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Beskrivelse

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det foreligger ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Det ble registrert løse stikkontakter, og vegg- og takpunkter er ikke forseglet på forsvarlig, berøringssikker måte. Ved manglende dokumentasjon og de registrerte forholdene er det usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og sikkerhet, og det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll type NEK 405-2 utført av registrert elektrovirksomhet. Det gjøres oppmerksom på at en slik forenklet undersøkelse ikke avdekker alle feil og mangler ved anlegget.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.10 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Radiatorer og tilhørende rør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Radiatorer og tilhørende rør har nådd en høy alder og må forventes å ha økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og lekkasjer. Det må påregnes økt behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting.

6.11 Varmesentral — TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.12 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Oppsummering **TG-1**

Eier har ikke gitt opplysninger om det er eller tidligere har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

6.13 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Oppholdsrom uten tilluft

Oppsummering **TG-2**

Ved befaringen ble det registrert at oppholdsrom mangler tilstrekkelig tilluft. Manglende tilluft kan gi redusert luftkvalitet og økt fukt- og kondensbelastning i rommene over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til oppholdsrommene i form av luftespalte i vinduskarm eller veggventil ført til yttervegg.

6.14 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet). Servantskap med en bredde på 60cm og profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.

Registrerte avvik

- Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater.

Oppsummering **TG-3**

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før år 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det gis tilstandsgrad 3 på veggoverflater, da byggeforskrift fra denne perioden ikke stilte krav til tettesjikt på vegger, og det legges til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det er ikke adkomst til sluk, da avløpsrør for dusjkabinett ligger mot gulv. Videre registreres riss og sprekker i flisfuger og fliser, bom i gulvfliser, feil fallforhold slik at vann kan renne mot tilstøtende konstruksjoner, misfarget og utett silikonfuge, mulige utettheter ved rørgjennomføringer, naturlig avtrekk uten tilluft ved dør, samt fuktsvelling og krakkelering i servant og servantskap og avflassing av maling på dørblad og karm. Manglende tettesjikt og de registrerte avvikene medfører risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres. På grunn av alder, manglende dokumentasjon og de påviste avvikene anbefales det utbedring i form av renovering av våtrommet.
For videre bruk frem til en renovering av våtrommet bør dusjkabinett være montert i rommet.

Hulltaking:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

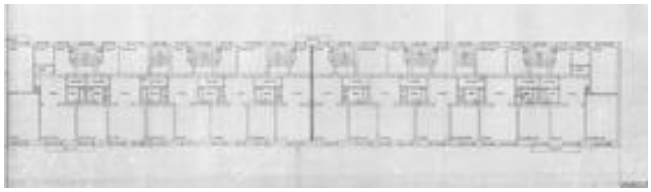
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Kostnadsestimat gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Kostnadsestimat kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Myrstad	9578-5998-4-981140	2026-10-22 12:47:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. okt. 2026

Oppdragsnummer
5-0497/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Waldemar Thranes gate 68A, 0173 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Johan Arnt Myrstad

Fullmektige
Morten Myrstad for Johan Arnt Myrstad

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport november 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0497/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Morten Myrstad	**2026-10-22**

Identifikasjon

bankID Morten Myrstad

Signicat

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0497/26 . Vår ref.: 7212-1-12 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Waldemar Thranesgt 68 AS
Organisasjonsnr:	931091891
Aksjonær:	Myrstad, Johan Arnt
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	12
Aksjeboenhetsnumer:	00026
Adresse:	Waldemar Thranes Gate 68 B, 0173 OSLO
Aksjenummer:	136-144
Gnr.	219
Bnr.	257

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 76465273.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Det følger ikke garasje/biloppstillingsplass til leiligheten
Selskapet installerte bergvarme i 2018. Brenselen avregnes ikke
Frist for styregodkjennelse er 6 uker. Styrets e-postadresse er waldemarthranesgate68@styrerommet.no og affitorabbeigi@gmail.com, kun fysiske personer kan være aksjeeiere av leilighetene, vedtektene § 2.1

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207694851
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo:	520 316,00
Innfrielsesdato:	30.11.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207879983
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%

Restsaldo:	2 617 151,00
Innfrielsesdato:	30.05.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208149814
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo:	1 116 010,00
Innfrielsesdato:	30.06.2033
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 949,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Balkong lån	799,00	
Trappevask	70,00	
Felleskostnader	4 225,20	
Oppvarming	466,40	
TV/Internett	389,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	758,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 485,-
Annen formue:	22 172,-
Gjeld:	149 869,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207694851
Restsaldo:	27 385,05
Kapitalkostnader:	805,58
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207879983
Restsaldo:	78 266,88
Kapitalkostnader:	619,13
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208149814
Restsaldo:	33 959,09
Kapitalkostnader:	525,42
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 139 611,02,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Fatemeh Affi Torabbeigi, e-post: waldemarthranesgate68@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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 per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

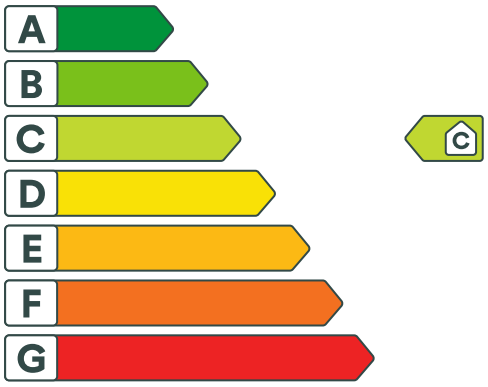
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	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

enova

Energiattest



Adresse	
Waldemar Thranes gate 68A, 0173 OSLO	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372336**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81343268**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **257**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1902**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
139,80

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7212
WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Velkommen til årsmøte i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2026 kl. 18:00, Bakgården, Waldemar Thranes gate 68.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til årsmøtet: Etablering av felles hobbyrom på loft
8. Vedtektsendring, tillegg til punkt 4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fatemeh Affi Torabbeigi er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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

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. 7212 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7212 AS Waldemar Thranesgate 68.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 7

Forslag til årsmøtet: Etablering av felles hobbyrom på loft

Forslag fremmet av:
Eirik Mørk-Ringstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å omdisponere ett av de to tørkerommene på loftet til et felles hobbyrom/verksted for beboerne.

Bakgrunn

I dag finnes det et rom i kjelleren som benyttes til enklere hobby- og vedlikeholdsarbeid. Dette rommet er imidlertid lite og har begrenset ventilasjon og brukes til oppbevaring av utemøbler gjennom vinteren. Samtidig er spesielt ett av tørkerommene (over D) på loftet i liten grad benyttet. Ved å ta i bruk ett av disse rommene til hobbyformål kan fellesarealene utnyttes bedre totalt sett. Det vil fortsatt være ett tørkerom tilgjengelig på loftet, som bør dekke behovet for tørking av klær. Alle beboere vil dessuten ha tilgang til dette rommet fra egen oppgang.

Formål

Etablere et enkelt, felles hobbyrom for mindre snekker- og vedlikeholdsarbeider til beboernes bruk.

Forutsetninger

•Rommet forblir fellesareal tilgjengelig for alle beboere.

•Ingen bygningsmessige endringer gjennomføres uten særskilt godkjenning.

•Bruk begrenses til fastsatte tidsrom av hensyn til støy.

•Styret gis fullmakt til å fastsette retningslinjer for bruk, sikkerhet og ansvar.

Belysning

Rommet kan i første omgang benyttes med bærbar arbeidsbelysning. På sikt kan det eventuelt vurderes å etablere bedre fast belysning dersom behovet tilsier det.

Tiltaket vurderes å kunne gjennomføres uten vesentlige kostnader, samtidig som fellesarealet får økt nytteverdi. Klargjøring av rommet kan eksempelvis gjøres som del av årets dugnad.

Forslag til vedtak
Det bes om årsmøtets tilslutning til at styret kan etablere og regulere et slikt felles hobbyrom innenfor disse rammene.

Sak 8

Vedtektsendring, tillegg til punkt 4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har over tid erfart at arbeider utført i den enkelte aksjeleilighet kan få konsekvenser for bygningens felleskonstruksjoner, felles installasjoner og øvrige aksjeeiere. Dette gjelder særlig arbeider knyttet til tekniske installasjoner som rør, elektriske anlegg og bygningsmessige inngrep.

I flere tilfeller har mangelfullt eller ufagmessig utført arbeid medført:

- skader på felles installasjoner eller bygningsdeler
- økte kostnader for sameiet
- tvil om ansvarsforhold mellom seksjonseier og sameiet
- utfordringer knyttet til forsikring og dokumentasjon

Styret anser det derfor som hensiktsmessig å tydeliggjøre aksjeeiers ansvar for å benytte kvalifiserte leverandører ved slike arbeider, samt å sikre at arbeid utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Styret vurderer at en vedtektsbestemmelse som stiller krav om bruk av kvalifiserte leverandører:

- bidrar til å forebygge skader og konflikter
- gir økt forutsigbarhet for både akjseeiere og styret
- styrker boligselskapets posisjon i forsikringssaker
- er i tråd med alminnelig praksis i tilsvarende sameier

Bestemmelsen er ikke ment å begrense aksjeeiers råderett utover det som er nødvendig, men å sikre at arbeider som kan påvirke bygningen eller andre seksjoner utføres fagmessig og i samsvar med lov og forskrift.

Nytt avsnitt under følgende punkt foreslås for generalforsamlingen.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

Ved arbeid, installasjoner eller endringer i den enkelte aksjeleilighet som kan påvirke bygningens konstruksjoner, felles installasjoner, felles rør eller øvrige aksjeeiere, plikter aksjeeier å benytte kvalifiserte og fagmessig godkjente leverandører. Arbeidet skal utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente faglige standarder. Dokumentasjon på utført arbeid, herunder samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon, skal kunne fremlegges for styret på forespørsel. Aksjeeier er ansvarlig for skade eller kostnader som oppstår som følge av arbeid utført i strid med denne bestemmelsen.

Forslag til vedtak
Nytt punkt tilføyes boligselskapets vedtekter på punkt 4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

A/S WALDEMAR THRANESGATE 68
ORG.NR. 931091891, KLIENTNR. 7212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 208 544	1 960 290	1 970 000	2 195 825
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 208 544**	**1 960 290**	**1 970 000**	**2 195 825**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	12	-17 957	-18 139	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 813	-8 304	-9 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 020	-89 440	-95 000	-97 000
Konsulenthonorar		-12 020	-13 018	-10 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-102 645	-53 265	-128 000	-111 000
Forsikringer		-224 606	-200 647	-250 000	-251 000
Kommunale avgifter	7	-422 808	-452 531	-509 000	-422 201
Energi/fyring	8	-172 090	-191 767	-250 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 001	-158 072	-112 100	-115 000
Andre driftskostnader	9	-112 524	-124 659	-109 300	-109 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 348 534**	**-1 366 891**	**-1 529 400**	**-1 336 251**
DRIFTSRESULTAT		**860 010**	**593 399**	**440 600**	**859 574**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 919	23 574	0	0
Finanskostnader	11	-313 156	-343 518	-321 000	-274 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-288 238**	**-319 944**	**-321 000**	**-274 000**
ÅRSRESULTAT		**571 773**	**273 455**	**119 600**	**585 574**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		571 773	273 455		

A/S WALDEMAR THRANESGATE 68
ORG.NR. 931091891, KLIENTNR. 7212

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 777 763	1 795 721
Tomt		40 000	40 000
Langsiktige fordringer	13	5 970	5 970
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 823 734**	**1 841 691**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 069	70
Forskuddsbetalte kostnader		246 766	40 106
Driftskonto OBOS-banken		837 424	518 637
Sparekonto OBOS-banken		1 100	1 063
SUM OMLØPSMIDLER		**1 086 358**	**559 875**
SUM EIENDELER		**2 910 092**	**2 401 566**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	123 500	123 500
Udekket tap	15	-2 189 713	-2 761 486
SUM EGENKAPITAL		**-2 066 213**	**-2 637 986**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 512 272	4 833 839
Annen langsiktig gjeld	17	98 800	98 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 611 072**	**4 932 639**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 088	22 597
Leverandørgjeld		330 590	82 508
Påløpte renter		1 555	1 808
SUM KORTSIKTIG GJELD		**365 233**	**106 913**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 910 092**	**2 401 566**
Pantstillelse	18	6 498 800	6 498 800
Garantiansvar		0	0

Oslo,02.03.2026
Styret i A/s Waldemar Thranesgate 68

Fatemeh Affi Torabbeigi/s/ Oda Karoline Mørk-Ringstad/s/ Christian Visnes/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	49 488
Oppvarming	200 196
Felleskostnader	1 372 671
TV/Internett	110 448
Internett	1 632
Balkong lån	183 540
Felleskostnader	270 411
Trappevask	20 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 208 544**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 5

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-11 813
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 813**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 581
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-55 018
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 163
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 883
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-102 645**

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-55 201
Vann- og avløpsgebyr	-303 321
Feie- og tilsynsgebyr	-1 701
Renovasjonsgebyr	-62 585
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-422 808**

NOTE 8

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-172 090
SUM ENERGI / FYRING	**-172 090**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-18 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 867
Vaktmestertjenester	-44 835
Renhold ved firmaer	-26 172
Snørydding	-3 183
Gressklipping	-3 350
Andre driftskostnader	-583
Andre kontorkostnader	-522
Telefon, annet	-2 985
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 745
Øreavrunding	-32
Velferdskostnader	-650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-112 524**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	22 290
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 628
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37
Andre renteinntekter	964
SUM FINANSINNTEKTER	**24 919**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-47 312
Pantegjeldsrenter	-180 261
Pantegjeldsrenter	-85 523
Renter på leverandørgjeld	-60
SUM FINANSKOSTNADER	**-313 156**

NOTE 12
BYGNINGER

Bygning		
Tilgang 1929	272 169	
Avskrevet tidligere	-42 322	
Avskrevet i år	-2 298	
		227 549
Bygning - balkong		
Tilgang 2009	2 832 682	
Avskrevet tidligere	-1 266 809	
Avskrevet i år	-15 659	
		1 550 215
SUM BYGNINGER		**1 777 763**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-17 957**

NOTE 13
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum TrønderEnergi	5 970
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**5 970**

NOTE 14
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	123 500
SUM AKSJEKAPITAL	**123 500**

Fordelt på 247 aksjer x 500.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,30 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2018	-1 563 573	
Nedbetalt tidligere	798 692	
Nedbetalt i år	135 993	
		-628 888
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-3 080 822	
Nedbetalt tidligere	345 369	
Nedbetalt i år	64 928	
		-2 670 525
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,30 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	166 495	
Nedbetalt i år	120 646	
		-1 212 859
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 512 272**

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjon	-98 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-98 800**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 512 272
TOTALT	**4 512 272**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 777 763
Tomt	40 000
TOTALT	**1 817 763**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WALDEMAR THRANESGT 68 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AQ561-S0S5Q-V2KHO-2VW8K-D3P5C-S0QCJ

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-13 13:36:11 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AQ561-S0S5Q-V2KHO-2VW8K-D3P5C-S0QCJ

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.04.26
Selskapsnummer: 7212 **Selskapsnavn:** WALDEMAR THRANESGT 68 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Organisasjonsnummer: 931091891
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Bakgården, Waldemar Thranes gate 68.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
> Fatemeh Affi Torabbeigi er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Thea Sofie Sandvik Høimyr og Ståle Grønlund er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. 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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til årsmøtet: Etablering av felles hobbyrom på loft

Fremmet av: Eirik Mørk-Ringstad

Det foreslås å omdisponere ett av de to tørkerommene på loftet til et felles hobbyrom/verksted for beboerne.

Bakgrunn

I dag finnes det et rom i kjelleren som benyttes til enklere hobby- og vedlikeholdsarbeid. Dette rommet er imidlertid lite og har begrenset ventilasjon og brukes til oppbevaring av utemøbler gjennom vinteren. Samtidig er spesielt ett av tørkerommene (over D) på loftet i liten grad benyttet. Ved å ta i bruk ett av disse rommene til hobbyformål kan fellesarealene utnyttes bedre totalt sett. Det vil fortsatt være ett tørkerom tilgjengelig på loftet, som bør dekke behovet for tørking av klær. Alle beboere vil dessuten ha tilgang til dette rommet fra egen oppgang.

Formål

Etablere et enkelt, felles hobbyrom for mindre snekker- og vedlikeholdsarbeider til beboernes bruk.

Forutsetninger

•Rommet forblir fellesareal tilgjengelig for alle beboere.

•Ingen bygningsmessige endringer gjennomføres uten særskilt godkjenning.

•Bruk begrenses til fastsatte tidsrom av hensyn til støy.

•Styret gis fullmakt til å fastsette retningslinjer for bruk, sikkerhet og ansvar.

Belysning

Rommet kan i første omgang benyttes med bærbar arbeidsbelysning. På sikt kan det eventuelt vurderes å etablere bedre fast belysning dersom behovet tilsier det.

Tiltaket vurderes å kunne gjennomføres uten vesentlige kostnader, samtidig som fellesarealet får økt nytteverdi. Klargjøring av rommet kan eksempelvis gjøres som del av årets dugnad.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det bes om årsmøtets tilslutning til at styret kan etablere og regulere et slikt felles hobbyrom innenfor disse rammene.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styret vil legge til rette for at man kan benytte seg av loftet som hobbyrom, men ikke til støyende aktiviteter som snekring og saging da det er lite støyskjerming ned til etasjen under.

✔ **Forslaget ble vedtatt**

8. Vedtektsendring, tillegg til punkt 4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Styret har over tid erfart at arbeider utført i den enkelte aksjeleilighet kan få konsekvenser for bygningens felleskonstruksjoner, felles installasjoner og øvrige aksjeeiere. Dette gjelder særlig arbeider knyttet til tekniske installasjoner som rør, elektriske anlegg og bygningsmessige inngrep.

I flere tilfeller har mangelfullt eller ufagmessig utført arbeid medført:

- skader på felles installasjoner eller bygningsdeler
- økte kostnader for sameiet
- tvil om ansvarsforhold mellom seksjonseier og sameiet
- utfordringer knyttet til forsikring og dokumentasjon

Styret anser det derfor som hensiktsmessig å tydeliggjøre aksjeeiers ansvar for å benytte kvalifiserte leverandører ved slike arbeider, samt å sikre at arbeid utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Styret vurderer at en vedtektsbestemmelse som stiller krav om bruk av kvalifiserte leverandører:

- bidrar til å forebygge skader og konflikter
- gir økt forutsigbarhet for både akjseeiere og styret
- styrker boligselskapets posisjon i forsikringssaker
- er i tråd med alminnelig praksis i tilsvarende sameier

Bestemmelsen er ikke ment å begrense aksjeeiers råderett utover det som er nødvendig, men å sikre at arbeider som kan påvirke bygningen eller andre seksjoner utføres fagmessig og i samsvar med lov og forskrift.

Nytt avsnitt under følgende punkt foreslås for generalforsamlingen.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

Ved arbeid, installasjoner eller endringer i den enkelte aksjeleilighet som kan påvirke bygningens konstruksjoner, felles installasjoner, felles rør eller øvrige aksjeeiere, plikter aksjeeier å benytte kvalifiserte og fagmessig godkjente leverandører. Arbeidet skal utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente faglige standarder. Dokumentasjon på utført arbeid, herunder samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon, skal kunne fremlegges for styret på forespørsel. Aksjeeier er ansvarlig for skade eller kostnader som oppstår som følge av arbeid utført i strid med denne bestemmelsen.

Forslag til vedtak:
Nytt punkt tilføyes boligselskapets vedtekter på punkt 4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

✔ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Olestad Lotherington

Følgende stilte til valg:
Lars Olestad Lotherington

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7212
WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Velkommen til årsmøte i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. oktober kl. 09:00 og lukker 11. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7212

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fatemeh Affi Torabbeigi er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Manijeh Sophia Torabbeigi og Tor Peter Sager er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Katrine Engervik

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

- Thea Sofie Sandvik Høimyr

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 8.10.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.10.26
Selskapsnummer: 7212 **Selskapsnavn:** WALDEMAR THRANESGT 68 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Fatemeh Affi Torabbeigi er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Manijeh Sophia Torabbeigi og Tor Peter Sager er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Katrine Engervik

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Thea Sofie Sandvik Høimyr

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Organisasjonsnummer: 931091891
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. oktober kl. 09:00 til 11. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

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:
Fatemeh Affi Torabbeigi er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Manijeh Sophia Torabbeigi og Tor Peter Sager er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Katrine Engervik (112 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Katrine Engervik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thea Sofie Sandvik Høimyr (112 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thea Sofie Sandvik Høimyr

VEDTEKTER FOR
A/S WALDEMAR THRANESGATE 68

Etter lov om aksjeselskap og lov om burettslag kapittel 5.
Endret på ordinært årsmøte 10.04.2025.
Sist endret på ordinært årsmøte 07.04.2026.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

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

Aksjene kan kun eies av fysiske personer. Det er kun mulig å eie én leilighet i aksjelaget. Dette er likevel ikke til hinder for kortvarig eie av to leiligheter i forbindelse med flytting internt i aksjelaget.

2.2 Eierskifte

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

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
Ved salg/overdragelse av aksje kan eierskiftegebyr innkreves.

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

Ved arbeid, installasjoner eller endringer i den enkelte aksjeleilighet som kan påvirke bygningens konstruksjoner, felles installasjoner, felles rør eller øvrige aksjeeiere, plikter aksjeeier å benytte kvalifiserte og fagmessig godkjente leverandører. Arbeidet skal utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente faglige standarder. Dokumentasjon på utført arbeid, herunder samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon, skal kunne fremlegges for styret på forespørsel. Aksjeeier er ansvarlig for skade eller kostnader som oppstår som følge av arbeid utført i strid med denne bestemmelsen.

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne (for eksempel ringeklokker, kabel-tv, stigeledninger og lignende)
De andre fellesutgifter fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene/forretningen eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.

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

De månedlige andeler av fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnlatelse av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.
Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av

eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning og selskapets regnskap
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

På generalforsamlingen har hver aksje 1-en-stemme.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én aksjeeier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

7.8 Styremedlemmer

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc..

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i selskapet

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

7.13 Prokura

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Canal Digital

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

8.3 Revisjon

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

8.4 Endring av vedtekter

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 68 A/S

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Korttidsutleie

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

§ 3 Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. All unødig støy i trappeoppgangene, bakgården og balkonger må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro.

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

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

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

§ 4 Orden i fellesområdene

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

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

§ 5 Bruk av balkonger og bakgård

For å unngå skade må den enkelte aksjonær påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte aksjonær måtte dekke utbedringskostnadene.
Balkonger må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene og bakgården.

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

§ 6 Bruk av grill

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

§ 7 Brannforebyggende sikkerhet.

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

§ 8 Avfallshåndtering

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

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

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

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

§ 9 Dyrehold

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

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Det er båndtvang på boligaksjeselskapets eiendom hele året.

§ 10 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 11 Skade og forsikring

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

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Bs 1151/1928

Anmeldelse
5 Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 40 b Maridalsveien (69 Oddens Tårnvei 9)

innlevert 28 aug. 1928 Attestert

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

Oslo den 31 aug. 1928

1151/28

H. Pettersen

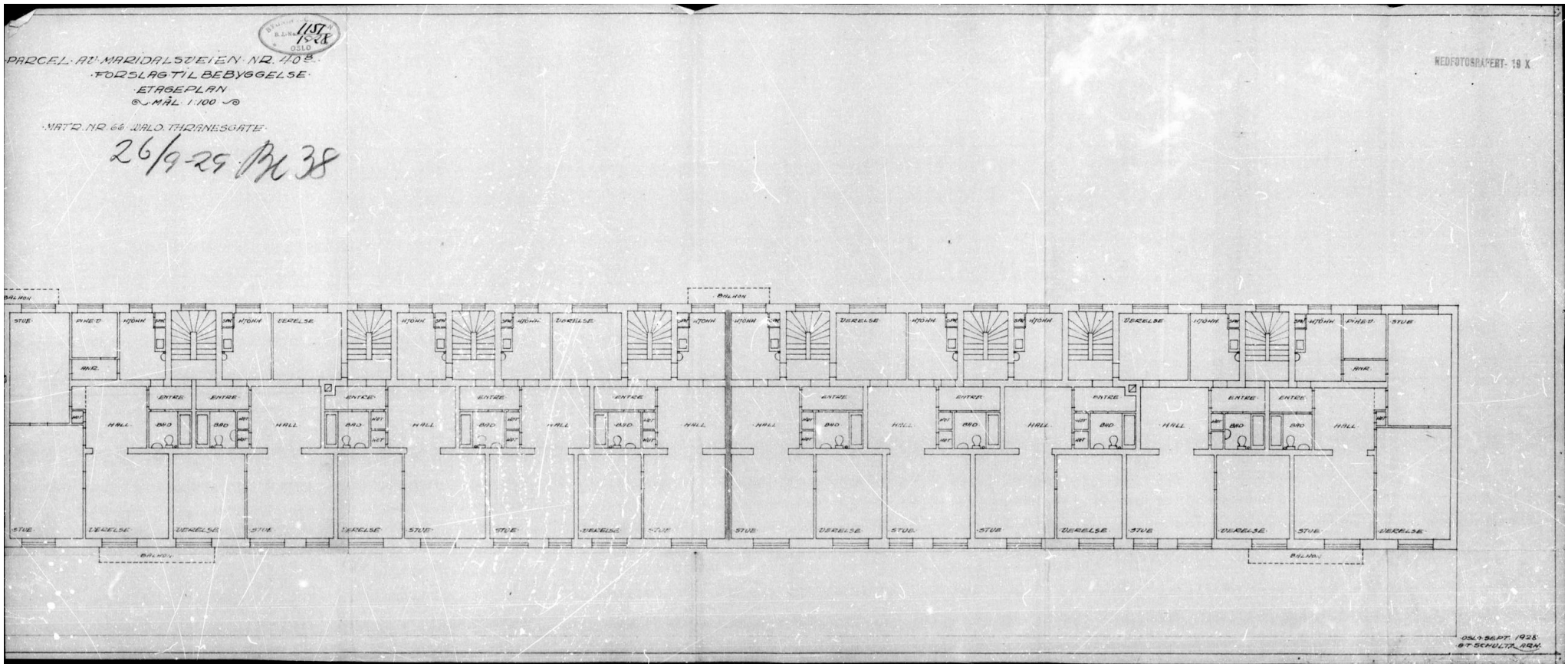
Opmåls-sjefen 1. sep. 5/9

Opmåles iht. reguleringsplan. Tomtegrensene er angitt innmålt men endelig grensemerket skal av hensyn til 68 Oddens Tårnvei gate.

Oslo 5. sept. 1928.

Reg. sjefen 1. sep. 1132.

Stinfaasen


PARCELL AV MARIDALSVEIEN NR. 1108
FORSLAG TIL BEBYGGELSE
ETASJEPLAN
MÅL 1:100
MATR. NR. 66 VÅLD. THRANESGATE
26/9-29 BL 38
MED FOTOSKAPERT 19 X
OSLO SEPT. 1928.
BT SCHULTZ ARK.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 07072008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200701240-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 68

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

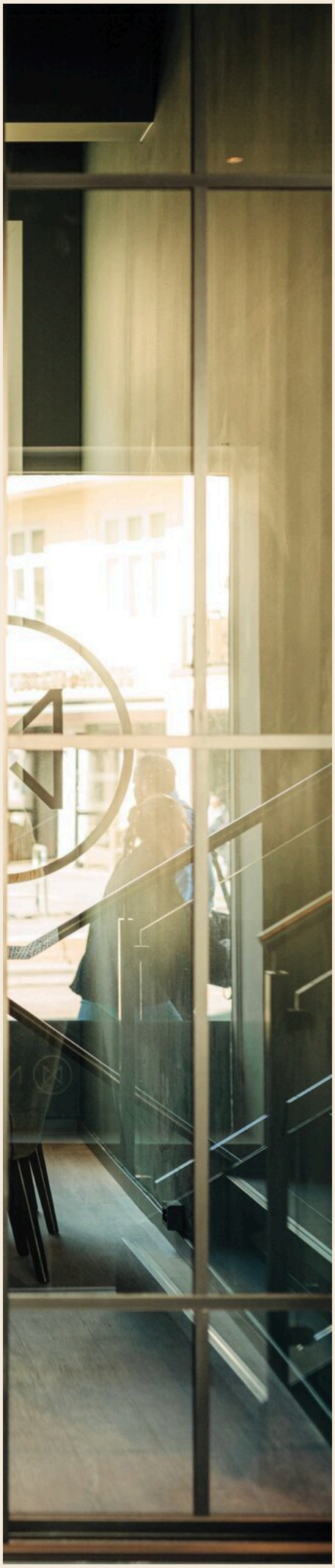
Kopi til:
Per Måreid, Waldemar Thranes gate 68, 0173 OSLO

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0497/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Waldemar Thranes gate 68A 0173 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 257 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Carl Christian Stierna
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
c.stierna@nordvikbolig.no
990 43 439



Joachim Bakke Østreng
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
j.ostreng@nordvikbolig.no
959 65 122

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: