

Waldemar Thranes gate 65C



Velkommen til

Waldemar Thranes gate 65C



Salgsoppgaven produsert 6. mai 2025

St. Hanshaugen/Kiellands plass

Lys og klassisk 2-roms m/peis - Stukkatur og rosett - Idyllisk parkutsikt - Etterspurt beliggenhet

Prisantydning	4 490 000,-
Fellesgjeld	87 016,-
Omkostninger	115 770,-
Totalpris	4 692 786,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 205,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler 2	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no




OSLO



Kort fortalt

- Lys og klassisk 2-roms med etterspurt beliggenhet på St. Hanshaugen v/Alexander Kiellands plass. Leiligheten ligger i bygårdens 2.etasje, er gjennomgående og fremstår som sjarmerende og innholdsrik. Vakre detaljer som stukkatur, rosett, peis og god takhøyde kombineres med god planløsning og funksjonell standard. Deler av boligen har behov for noe oppussing, men man kan med forholdsvis enkle grep skape drømmeboligen!

- Leiligheten ligger i første rekke mot parken og vannspeilene på Alexander Kielllands plass med idyllisk og frodig utsyn, samtidig som det er kort gange til alt byen har å tilby.

- Kort oppsummert:
- Romslig 2-roms
- Idyllisk parkutsikt
- Stukkatur og rosett
- Hyggelig peis i stue

- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	48 kvm

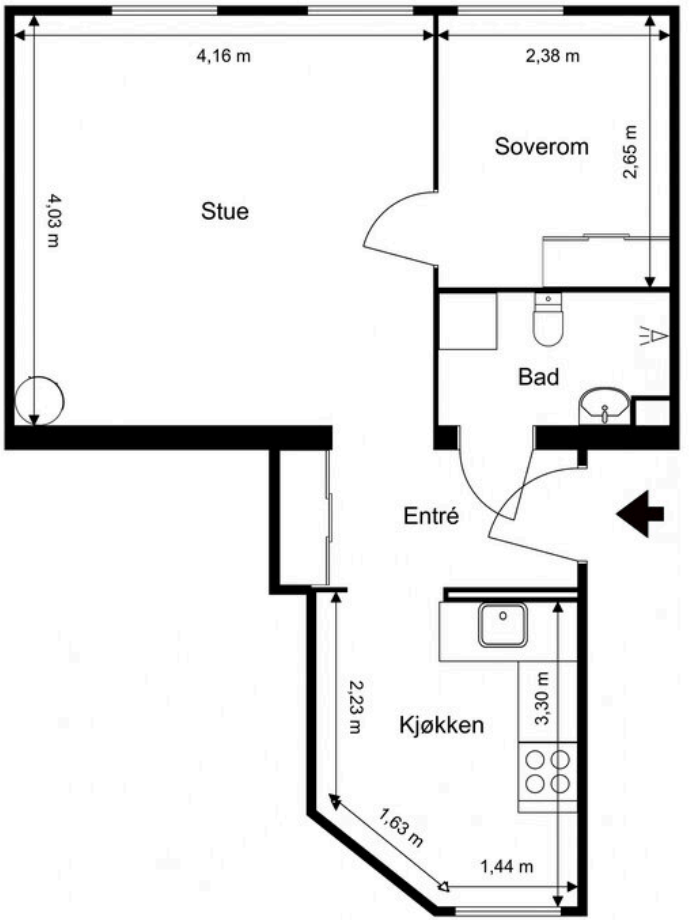
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 41 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod (Kjeller og loft)
Total BRA: 7 kvm.

Waldemar tranes gate 65c

2. 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.

Forklaring av bilde/rommet


OSLO
























LARGE ICE CREA

Informasjon

Waldemar Thranes gate 65C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0168/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Waldemar Thranes gate 65C, 0173 OSLO
Gnr 218, bnr 184, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Janne Jaffe Hesstvedt

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
87 016,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 577 016,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
114 420,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 770,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 470,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 692 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 705 486,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom

Total BRA: 41 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod (Kjeller og loft)
Total BRA: 7 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: Stue, kjøkken, bad, soverom, entré.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling, stukkatur og rosett. Peis og panelovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder under vasken. Frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum og etgreps blandebatteri.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og panel i himling. Åpen dusj, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, stoppekran og wc.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling, stukkatur og rosett. Skyvedørsgarderobe.

Entré: Laminat på gulv, og malt panel og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap, porttelefon og sikringsskap.

Standard

Det foreligger tilstandsrapport.

Etasjeskille: TG3 – Entre: Høydeforskjell 60 mm på 2 meter og 85 mm totalt. TG2 – Stue: Høydeforskjell 10 mm på 2 meter og 26 mm totalt.
Bad – membran/tettesjikt/sluk: TG3 – Manglende dokumentasjon på utførelse og antatt manglende tettesjikt etter gjeldende forskrifter før 1997.
Bad – overflater: TG2 – Manglende fall i dusjsone, råte i dørkarmer og foringer, sprekker i fliser, bom i gulvflis, misfargede silikonfuger.
Bad – sanitærutstyr: TG2 – Løs servant og slarkete servantkran.
Bad – ventilasjon: TG2 – Kun naturlig avtrekk, manglende tilluft.
Vinduer og dører: TG2 – Vindu tar i karm, to vinduer kan ikke åpnes, entredør mangler brannklassifisering.
Ildsted/skorstein: TG2 – Mer enn halvparten av forventet brukstid passert på pipe.
Kjøkken: TG2 – Løse sokler, foringer, håndtak, delaminering på fronter, alder på innredning.
Avløpsrør: TG2 – Høy alder gir økt risiko for skade.
Vannledninger: TG2 – Høy alder og manglende isolasjon, risiko for kondensering.
Ventilasjon: TG2 – Mangler ventilering utover vindusåpning.
Elektrisk: TGIU – El-kontroll utført, ingen avvik funnet, men ikke garanti for feilfrihet.
Varmtvannsbereder (bad): TGIU – Ikke inspeksjonsmulighet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur og bærende vegger av naturstein og murkonstruksjoner. Yttervegger i teglstein med pussede og malte flater. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein/takplater. Etasjeskiller i trebjelkelag.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 205,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bredbånd, felles gårdsforsikring, renhold, vaktmestertjenester m.m.

Herav:
Avdrag: 223 kr
Renter: 664 kr
Drift: 2 318 kr

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 196 400,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 785 600,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet gikk over til fiber fra HomeNet i 2023. TV/internett er ikke lenger inkludert i felleskostnader. Hver seksjonseier må tegne egne abonnementer.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Waldemar Thranesgate 65, orgnr. 971517840

Om sameiet

Om Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Sameiet Waldemar Thranesgate 65 er et etablert sameie bestående av totalt 33 seksjoner, hvorav 25 er boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Eiendommen ligger i Waldemar Thranes gate 65 i Oslo og ble oppført i 1899. Tomten er eiet og har et samlet areal på 666,2 m². Den er registrert under gnr. 218, bnr. 184 i Oslo kommune.

Sameiet er organisert med organisasjonsnummer 971 517 840. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, og revisjon utføres av KPMG. Styret ledes av styreleder Jinsoo Kang. Forsikring er tegnet i Gjensidige med polisenummer 76762239.

Tiltak som er utført i sameiet

I 2022 ble det startet utskifting av inngangsdører. Fem dører i særlig dårlig stand ble skiftet ut først. Styret har besluttet at utskifting vil skje fortløpende basert på behov og økonomiske forutsetninger. Det foreligger ikke planer om utskifting av alle dørene.

Sameiet har gjennomført en overgang til fibernett via HomeNet og avsluttet tidligere fellesavtale med Telia for TV og internett. Fra 1. januar 2024 må hver seksjonseier selv tegne abonnement etter behov. Tilhørende kostnader er ikke lenger inkludert i felleskostnadene, og disse er derfor justert ned med 309 kroner per måned.

Det er etablert rutiner for løpende vedlikehold gjennom avtale med vaktmester. Samarbeidet fungerer tilfredsstillende. Renhold av trappeoppganger har imidlertid vært mangelfullt den siste tiden, og styret vurderer å bytte leverandør dersom kvaliteten ikke forbedres.

Økonomisk har sameiet vist forbedring. Regnskapet for 2022 viste et underskudd på 87 845 kroner, mens 2023 viste et overskudd på 271 888 kroner. Det ble vedtatt en justering av felleskostnader med fem prosent. Styret har varslet at ytterligere økninger kan bli nødvendig dersom kostnadsnivået fortsetter å stige, spesielt knyttet til renter, forsikring og kommunale tjenester.

Planlagte tiltak i sameiet

Det planlegges videre utskifting av inngangsdører etter samme modell som tidligere, med prioritering av de som har størst behov for utskifting. Utskifting av enkelte vinduer er vurdert, men styret har besluttet å avvente dette til sameiets økonomi er ytterligere styrket.

Ingen større rehabiliteringsprosjekter er planlagt per dags dato. Vedlikehold videreføres som normalt, og styret følger løpende opp behov i samarbeid med forretningsfører og leverandører.

Styring og regelverk

Sameiet har vedtatte vedtekter og husordensregler. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Det gjelder krav om ro i tidsrommet kl. 23.00 til 07.00. Seksjonseiere plikter å vedlikeholde egen enhet i samsvar med vedtektene og melde fra om utleie og skader.

Det praktiseres verken forkjøpsrett eller krav om styrets godkjenning ved overdragelse av seksjoner.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 87 016,- pr. 23.03.2025

Lånenummer: 83987209677 (Handelsbanken)
Lånetype: Annuitet, 12 terminer per år
Rente: 7,35 % (mars 2025)
Andel fellesgjeld (seksjon 7): 87 016 kr
Løpetid: 30.01.2022 – 30.12.2041

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Ved gjentatte, berettigede klager og etter styrets vedtak, plikter beboer å fjerne dyret fra sameiet.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 76762239

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 666 kvm (Eiertomt)
Sameiet består av fellesarealer, inkludert trappeoppgang, inngang, kjeller og loft som vedlikeholdes av sameiet. Bruk av fellesarealer reguleres av husordensregler og styrets bestemmelser.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget ettertraktet og sentral beliggenhet på St. Hanshaugen, vis-à-vis Alexander Kiellands plass. Området er fylt med et rikt utvalg av tilbud innen kultur, utdanning, uteliv, mat og drikke, og er et fantastisk utgangspunkt med sin enkle adkomst til sentrale deler av byen.

Det er få minutters gange til alt St. Hanshaugen har å tilby. Det er også

gangavstand til Grünerløkka, sentrum, Majorstuen og Frogner. Det tar kun et par minutter å gå bort til Akerselva - langs elva kan du spasere ned til sentrum, eller opp forbi Nydalen, Frysja og videre innover mot Maridalsvannet. Parken ved Alexander Kiellands plass ligger rett utenfor bygget og har fine vannspeil. Det er kort avstand til Ilaparken, St. Hanshaugen, Kubaparken, Sofienbergparken og Birkelunden med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Mega, Matkroken og Rema 1000. Matkroken er døgnåpen hele uka. Kiellands Hus og St. Hanshaugen senter har et godt utvalg, mens Mathallen på Vulkan sørger for en kulinarisk arena med sine unike smaksopplevelser. Det er også kort avstand til resten av Oslos handlegater som Bogstadveien. Gutta på Haugen, Java, Pascal og Kaffebrenneriet er populære kaféer i nærområdet.

Kollektivtilbud:
Alexander Kiellands plass er et pulserende knutepunkt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Rett i nærheten av leiligheten har du bussholdeplassen Alexander Kiellands plass. Her stopper buss nr. 34 mot Ekeberg Hageby/Tåsen, FB5A mot Oslo lufthavn, flybussen, buss nr. 54 mot Kværnerbyen/Kjelsås stasjon og buss nr. 21 mot Tjuvholmen/Helsfyr.

Utdanning:
Fra leiligheten er det gangavstand til flere utdanningstilbud i nærliggende områder, som blant annet OsloMet, Kunsthøgskolen og Westerdals. Arkitektur- og designhøgskolen ligger også rett ved.

Velkommen til et hyggelig og populært nabolag!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet kan være attestert eller uattestert. Et uattestert ekpesidjonsdokument dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, mens et attestert dokumenterer endelig godkjenning. Ekspedisjonsdokumentet som er innhentet er uleselig og det kan ikke slås fast om det er attestert eller uattestert. 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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige byggesaker:
Waldemar Thranes gate 65 A - Bruksendring til pub
Saksnummer: 202116442

Siste dok. 19.02.2024

Waldemar Thranes gate 63 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202553439
Siste dok. 24.04.2025

Waldemar Thranes gate 63 B - oppføring av fasadeskilt - SjekkUp
Saksnummer: 202303602
Siste dok. 25.03.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/218/184/7:
25.07.1988 - Dokumentnr: 49466 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 50,000
MED PRIORITET ETTER 85% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1988 - Dokumentnr: 49466 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/2358
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER
Registrert feil formål for snr. 6
Rettet etter tingl. §18
20.02.2020 Arkivref. 16/05278-3

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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 overtakelsen.

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.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 700,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 117 490,- 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 6. mai 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Waldemar Thranes gate 65C

Waldemar Thranes gate 65C

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

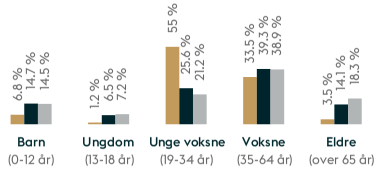
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	1 min
Evald Ryghs plass	5 min
SATS IIa	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

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 2025

Waldemar Thranes gate 65C
0173 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1899
BRA: 48 m^2
BRA-i: 41 m^2



Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 218 BNR: 184 SNR: 7
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Waldemar Thranes gate 65C
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 ikke undersøkt (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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29034

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3: Entre: Måler 60 mm avvik på 2 meter og 85 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG2: Stue: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 26 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 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.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

TG2: 2 stk vindu lot seg ikke åpne.

TG2: Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte hele vinduet, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Vinduer som ikke lot seg åpne bør utbedres.

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG1. Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. 2 sider er her ikke i leiligheten, og ikke ytterligere kontrollerbare.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Løse sokler.

TG2: Løse foringer.

TG2: Et håndtak sitter løst.

TG2: Noe delaminering av enkelte kjøkken vanger.

TG2: Deler av kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder under vasken. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Nytt benkeskap ved vasken i 2021.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2: Deler av Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon. Ved fremtidige oppgraderinger av leiligheten bør avløpsrør skiftes.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk og i luke på vegg på bad

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon. Ved fremtidige oppgraderinger av leiligheten bør vannledninger skiftes.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt

TG2: Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Karmlist og foringer på dører er ikke fuktbestandig. Små råte.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

TG2: Det registreres misfargiet siloconefug

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Servant er løs.

TG2. Servant kran er noe slarkete

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Serant og servantbatteri bør festes bedre.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TG2. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (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.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

TGIU: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Eøvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Varmtvannsbereder: Bad

Oppsummering

TGIU: Bereder har ikke mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
31.3.2025	**2.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Janne Jaffe Hesstvedt** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Waldemar Thranes gate 65C, 0173 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**218**	Bruksnr:	**184**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1899**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard 2. etasje:

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling stukkatur og rosett. Peis og panelovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder under vasken. Det er frittstående

kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling stukkatur og rosett. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og panel i himling. Utstyrt med åpen dusj, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, stoppekran og wc.

Entre: Laminat på gulv, og malt panel og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap, porttelefon og sikringsskap.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	41	41	0	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**48**	**41**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	41	41	0	Entre, stue, soverom, kjøkken, bad	
Totalt m²	**41**	**41**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2+ 1 lags glass fra 1985 i stue/soverom og 1988 på kjøkken.
Entredør i malt utførelse. Ukjent brannklasse
Innerdører i tre, ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG2: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

TG2: 2 stk vindu lot seg ikke åpne.

TG2: Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte hele vinduet, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Vinduer som ikke lot seg åpne bør utbedres.

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-3**

TG3: Entre: Måler 60 mm avvik på 2 meter og 85 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG2: Stue: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 26 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 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.

Utbedringskostnader — **Ingen umiddelbar kostnad**

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-2**

TG1. Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. 2 sider er her ikke i leiligheten, og ikke ytterligere kontrollerbare.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Løse sokler.

TG2: Løse foringer.

TG2: Et håndtak sitter løst.

TG2: Noe delaminering av enkelte kjøkken vanger.

TG2: Deler av kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder under vasken. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Nytt benkeskap ved vasken i 2021.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig

Avtrekk over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.73 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2: Deler av Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon. Ved fremtidige oppgraderinger av leiligheten bør avløpsrør skiftes.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2: Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk og i luke på vegg på bad

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon. Ved fremtidige oppgraderinger av leiligheten bør vannledninger skiftes.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

TGIU: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Eøvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.9 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2021	
Størrelse	
28	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder: Bad

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
I tak på bad	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

TGIU: Bereder har ikke mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med avtrekk på våtrom og kjøkken.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

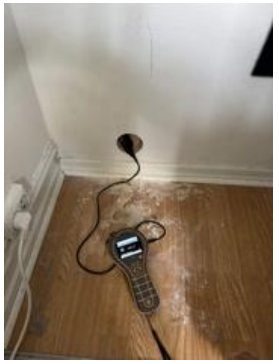
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.12 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når badet ble renovert sist. Antatt rundt midten av 90 tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt

TG2: Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Karmlist og foringer på dører er ikke fuktbestandig. Små råte.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

TG2: Det registreres misfargiet siloconefug

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og åpen dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2: Servant er løs. TG2. Servant kran er noe slarkete	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Serant og servantbatteri bør festes bedre.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig ventilasjon fra kanal i tak.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. TG2. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (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. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hesstvedt, Janne Jaffe	9578-5999-4-1335546	2025-03-31 09:28:50

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
31. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0168/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Waldemar Thranes gate 65C, 0173 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Janne Jaffe Hesstvedt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76762239
Forsikret i: Gjensidige

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

Eventuell kommentar: det er kontrollert og ok iht dok fra elektriker

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

Eventuell kommentar: varmekabler fungerer ikke

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?
Ja

Beskriv: jordfeil bad

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?
Nei

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tidl salgsoppgave

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: 8-0168/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hesstvedt, Janne Jaffe	**2025-03-31**

Identifikasjon

bankID Hesstvedt, Janne Jaffe

SIGNICAT

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 23.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Waldemar Thranesgate 65
WALDEMAR THRANES GATE 65 C
0173 OSLO

Vår ref.: 200/7
Type: Boligsameie
Eiere: Janne Hesstvedt

Fødselsdato eier: 25.12.1964

Organisasjonsnr: 971 517 840
Seksjonsnr: 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 205**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	223
	Felleskostnader drift	2 318
	Renter felleslån	664

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	86 570	Gjeld siste årsoppg.:	87 016
Klient ajourf. lån:	4 002 599	Klient gj. s. årsoppg.:	3 955 004

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987209677, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.03.2025: 7.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 202
Saldo per 23.03.2025: 4 002 599
Andel av saldo: 86 570
Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Jinsoo Kang
Adresse: Waldemar Thranes gate 65
Postnr/-sted: 0173 OSLO
Telefon: Mob.: 91391415
E-post: styret@wtg.no
Webside: wtg.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	87 016	Andre inntekter:	1 044
Annen formue:	17 300	Utgifter:	6 500		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1899
Gårds/bruksnr: 218/184 - seksjon:7
Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 23.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Waldemar Thranesgate 65
WALDEMAR THRANES GATE 65 C
0173 OSLO

Vår ref.: 200/7
Type: Boligsameie
Eiere: Janne Hesstvedt

Fødselsdato eier: 25.12.1964

Organisasjonsnr: 971 517 840

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	666

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	76762239

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Innkrevde renter og avdrag på sameiets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan. Fremtidige reguleringer kan forekomme minimum en gang i året.
Nøkkelbestilling: Styret håndterer bestilling av systemnøkler. Leverandør er KEBA AS , Drammen. Bestilling via: styret@wtg.no
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

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

SAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 65

HUSORDENSREGLER

(vedtatt 09.06.2004)
(§ 6 endret p.g.a. vedtektsendring 31.05.06)

Sameiets beboere plikter å vise respekt for hverandre ved å overholde husordensreglene.
Utleier er ansvarlig for at leietaker følger husordensreglene.
Beboere/eiere er i fellesskap ansvarlig for å skape og bevare et trygt og godt bomiljø.

Ytre orden

1. Gårdsplass, trappeoppganger, trapperom, trapperepos, felles kjeller og loft skal holdes ryddig og rene.
Disse områdene skal ikke fylles med beboernes gjenstander **;** som kasser, papiravfall, sportsartikler, skotøy, barnevogner og lignende.
Sykler og kjøretøy skal settes på steder som anvises av styret.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt.
Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.
Søppelposer skal ikke settes utenfor dørene før de bæres til søppelboden.
Søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær etc. må kun foregå på gårdsplass eller annen plass anvist av styret.

4. Uten styrets skriftlige tillatelse er det forbudt å anbringe plakater og oppslag på eiendommens fellesarealer.
Likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilt, antenner eller liknende.

5. Ved oppussing av leiligheter plikter eier å påse at håndverkere daglig rydder etter seg både i oppganger, på gårdsplass og i fellesarealer for øvrig.
Hvis slikt arbeide medfører mye tråkk og skitt i fellesarealene, skal seksjonseier omgående sørge for rengjøring.

6. *Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.*
Ved gjentatte, berettigede klager og etter styrets vedtak, plikter beboer å fjerne dyret fra sameiet.

7. Port og felles inngangsdører skal alltid holdes låst.
Før noen slippes inn; skal vedkommende si hvem de er.
Det skal ikke åpnes for besøkende til andre beboere, reklamebud, dørselgere etc.

8. Navneskilt til porttelefonen besørges av vaktmesteren.
Egne navnelapper skal ikke klistres på tablået.
Beboere må selv sørge for navnskilt til postkasse.

(snu arket)

Indre orden

9. Vinduene i leiligheter og i oppganger må ikke stå åpne uten at de er festet med stormkroker.
Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst.
Vinduene må ikke stå åpne om vinteren.
Hvis noen finner det nødvendig å åpne et vindu i trappeoppgangen, plikter disse å påse at det etter kort tid blir lukket.
Erstatningsansvar oppstår hvis noe skades eller ødelegges på grunn av et åpnet vindu.

10. På takterrassene plikter eierne å fjerne snø, is, løv og annet, slik at avløpet fra terrassen alltid er åpent. Hvis dette ikke utføres, blir eier ansvarlig for skade som påføres andre seksjoner og sameiets fellesarealer.

11. Hvis ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv.
En stabel må ikke legges inntil noen del av bygningen, men ha en avstand på minst 10 cm. mellom ved og gulv/vegger/tak.
Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

12. Det skal være ro i leilighetene og ellers i sameiet mellom kl. 2300 og kl. 0700.
Det er lytt mellom leilighetene.
Dette plikter alle å ta hensyn til hele døgnet.
Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.
Å varsle på forhånd er ikke tillatelse til å bråke så mye som helst.

Ved omfattende oppussingsarbeider skal berørte naboer varsles.
Bruk av støyende maskiner skal ikke brukes **:**
etter kl. 2100 på hverdager,
etter kl. 1800 på lørdager,
på søndager og helligdager (*totalt forbud)*.

13. Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgangene i kjelleren eller på loftet.

14. Ved utleie plikter seksjonseieren omgående å melde fra til styret eller forretningsfører, som skal vite leietaker(e)s navn, telefon og dato for innflytting/utflytting.
Dette er nødvendig for at beboerlister er oppdatert i tilfelle brann, innbrudd, eller redningsarbeid.
Ved utleie skal husordensreglene inngå som en del av leiekontrakten.

15. Seksjonseier plikter omgående å melde fra til styret eller forretningsfører om skader som kan ha blitt påført, eller som kan ventes å bli påført annen seksjon eller sameiets fellesarealer på grunn av vannlekkasjer og andre hendelser.

Oslo, den 31. mai 2006
Styret

NYE
VEDTEKTER FOR

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

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

§ 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er S*ameiet Waldemar Thranes gate 65.*

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

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

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

§ 2 Organisering av sameiet / råderett

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

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer.

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

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

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

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

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

2.3.2 Husdyrhold

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

2.3.4 Særskilt benyttelse av bruksenheter

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

2.3.5 Brukstider (åpningstider) av næringsseksjoner

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

2.3.6 Midlertidig bruksrett til fellesareal

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

§ 3 Vedlikehold

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Lovbestemt panterett

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

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

§ 6 Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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

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

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.

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

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

§ 7 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8 Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøte om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon.

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

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider

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

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

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

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

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

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.
Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.
Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

§ 11 Mislighold.

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

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

§ 12 Fravikelse

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

§ 13 Mindretallsvern

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

§ 14 Forretningsfører

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

§ 15 Revisjon og regnskap

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

§ 16 Vedtektsendring

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

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar Thranesgate 65 torsdag 04.04.2024 kl. 10:00 - Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Valgt ble: Jinsoo Kang

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 8
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 9
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 8
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 8
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 90.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer til styret

Vi takker styremedlem Silje Presterud Hove for jobben hun har gjort for sameiet og har sittet i styret over flere perioder. Hun har takket dessverre nei for å fortsette en ny periode og sameiet ser nå etter et nytt styremedlem.

Per Kristian Tovsrud som styremedlem stiller til gjenvalg, men foreløpig kun for 1 år frem i tid.

Iain Harald Cameron Vartun stiller til valg som nytt styremedlem.

Valg av styremedlem for Styre - Sameiet Waldemar Thranesgate 65

- Per Kristian Tovsrud (Gjenvalg) - 10 stemmer
- Iain Harald Cameron Vartun - 9 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Per Kristian Tovsrud for 1 år.

Valgt ble: Iain Harald Cameron Vartun for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styret har behov for kun en vara, og den med flest stemmer trer inn som varamedlem.

Ranbir Singh ønsker å stille til valg som nytt varamedlem.

Raif Aaker Elsayed ønsker å stille til valg som nytt varamedlem.

Valg av varamedlem for Styre - Sameiet Waldemar Thranesgate 65

- Ranbir Singh - 8 stemmer
- Raif Elsayed Aaker - 0 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Ranbir Singh for 1 år.

Protokoll for Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Van Troung (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Jinsoo Kang (sign.)	11.04.2024



INNKALLING 2024

Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Torsdag 04.04.2024 kl. 10:00
Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Årsmøte avholdes digitalt via "Bonabo" på Usbl.no.

Periode for kommentarer og spørsmål fra eiere til styret i forkant av avstemming:
04.04.2024 kl. 10.00 - 08.04.2024 kl. 10.00
Periode for avstemming:
08.04.2024 kl. 12.00 - 10.04.2024 kl. 20.00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før torsdag 04.04.2024 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 90.000 ,- godkjennes. Det har vært et år med 3 vannlekkasjer som har resultert med unormalt merarbeid og oppfølging fra styret. Normalt så følger vi en generell KPI index regulering eller ingen økning over flere år.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jinsoo Kang (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Line Elvia Greipsland (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Vera Molland (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Silje Presterud Hove (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Per Kristian Tovsrud (Fra 2022 - 2024)
Varamedlem, Iain Harald Cameron Vartun (Fra 2022 - 2024)

5.1 Valg av styremedlemmer til styret

Vi takker styremedlem Silje Presterud Hove for jobben hun har gjort for sameiet og har sittet i styret over flere perioder. Hun har takket dessverre nei for å fortsette en ny periode og sameiet ser nå etter et nytt styremedlem.

Per Kristian Tovsrud som styremedlem stiller til gjenvalg, men foreløpig kun for 1 år frem i tid.

Iain Harald Cameron Vartun stiller til valg som nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Per Kristian blir gjenvalgt som styremedlem for 1 år
Iain Harald Cameron Vartun som nytt styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at vi er godt fornøyd med Per Kristian som styremedlem hvor vi gjerne ønsker at han blir gjenvalgt for 1 år.

Styret er også positiv til at Iain Harald Cameron Vartun ønsker å stille som nytt styremedlem. Det har vært en god ressurs å ha med Iain som varamedlem og styrets innstilling er at han bli valgt som styremedlem for en periode på 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styret har behov for kun en vara, og den med flest stemmer trer inn som varamedlem.

Ranbir Singh ønsker å stille til valg som nytt varamedlem.

Raif Aaker Elsayed ønsker å stille til valg som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Ranbir Singh velges som aktuell kandidat som varamedlem.

Styrets innstilling: Styret er positivet til kandidatene som stiller til valg som varamedlem og kandidaten med flest stemmer blir utnevnt som varamedlem. Ranbir Singh blir valgt inn som nytt varamedlem da han er driver av Restauranten Gutta fra Calcutta og styret ser det som fordel at Ranbir kan bli endel av styret i denne sammenheng.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**618 567**	**857 054**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	271 888	-87 845
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-123 924	-150 642
B. Endring arbeidskapital	**147 964**	**-238 487**
C. Arbeidskapital	**766 531**	**618 567**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 013 413	943 364
Kortsiktiggjeld	-246 881	-324 797
C Arbeidskapital	**766 531**	**618 567**

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Waldemar Thranesgate 65

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 596 174	1 397 829	1 480 263	1 600 658
Sum leieinntekt		**1 596 174**	**1 397 829**	**1 480 263**	**1 600 658**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	15 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**15 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 611 174**	**1 397 829**	**1 480 263**	**1 600 658**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	9 870	9 870	11 280
Styrehonorar	3	80 000	70 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		23 533	22 215	35 000	27 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	113 104	125 351	112 000	119 800
Kommunale avgifter/renovasjon		378 338	333 322	321 640	370 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 445	6 933	6 000	7 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 142	572	6 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	65 994	387 263	174 000	250 000
Revisjonshonorar		5 589	5 229	5 200	5 600
Forretningsførerhonorar		84 004	81 637	84 500	89 000
Andre honorar		4 813	3 181	1 000	3 000
TV/bredbånd		116 758	94 458	78 000	0
Kontingenter og gaver		2 879	2 600	2 000	3 000
Forsikringer		217 280	191 707	193 000	193 000
Andre kostnader		516	2 920	2 000	2 000
Sum kostnad		**1 113 675**	**1 337 258**	**1 110 210**	**1 164 480**
Driftsresultat		**497 499**	**60 571**	**370 053**	**436 178**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 105	25 390	15 000	21 000
Rentekostnad		262 716	173 805	193 024	279 741
Netto finansposter		**225 611**	**148 415**	**178 024**	**258 741**
Årsresultat		**271 888**	**-87 845**	**192 029**	**177 437**
Overført sameiekapital		271 888	-87 845	0	0
SUM OVERFØRINGER		**271 888**	**-87 845**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Waldemar Thranesgate 65

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 145	2 660
Andre kortsiktige fordringer		161	25 809
Forskuddsbetalte kostnader		235 511	274 448
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		774 596	640 447
Sum omløpsmidler		**1 013 413**	**943 364**
SUM EIENDELER		**1 013 413**	**943 364**

Balanse 2023 Sameiet Waldemar Thranesgate 65

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 371 958	-3 643 846
Sum opptjent egenkapital		**-3 371 958**	**-3 643 846**
Sum egenkapital	**8**	**-3 371 958**	**-3 643 846**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	4 138 489	4 262 413
Sum langsiktig gjeld		**4 138 489**	**4 262 413**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 392
Leverandørgjeld		242 598	318 035
Påløpne renter		1 610	1 249
Annen kortsiktig gjeld		2 674	2 121
Sum kortsiktig gjeld		**246 881**	**324 797**
Sum gjeld		**4 385 370**	**4 587 210**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 013 413**	**943 364**

Sted:_____ Dato:_____

Jinsoo Kang
Styreleder

Vera Molland
Styremedlem

Per Kristian Tovsrud
Styremedlem

Silje Presterud Hove
Styremedlem

Line Elvia Greipsland
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 33 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr. 218 bnr. 184 i Oslo kommune. Eiertomt på 666 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenr. 76762239.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 063 459	1 088 784
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	114 675	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	294 015	162 463
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	124 025	146 582
Sum	**1 596 174**	**1 397 829**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	15 000	0
Sum	**15 000**	**0**

Konto 3990 gjelder IF egenandel på forsikringssak i 2022.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	70 000
Sum	**91 280**	**79 870**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	30 360	28 241
6360 Annet renhold	994	1 125
6361 Fast renhold	40 156	45 494
6362 Skadedyrutryddelse	4 138	16 475
6364 Matteleie	6 707	5 875
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 874	9 111
6392 Containerleie/tømming	25 876	19 031
Sum	**113 104**	**125 351**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS, domene	7 445	6 933
Sum	**7 445**	**6 933**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	319	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	414	572
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 278	0
6552 Driftsmateriell	132	0
Sum	**2 142**	**572**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	4 588	4 588
6603 Vedlikehold elektro	0	3 135
6610 Andre vaktmestertjenester	1 884	1 306
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	20 153	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	23 436	9 060
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	312 807
6644 Fasade/balkonger	9 375	5 438
6648 Vedlikehold dører og porter	6 558	20 929
Sum	**65 994**	**387 263**

200 Sameiet Waldemar Thranesgate 65 Org. nr. 971517840

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 643 846	271 888	-3 371 958
Sum opptjent egenkapital	**-3 643 846**	**271 888**	**-3 371 958**
Sum egenkapital	**-3 643 846**	**271 888**	**-3 371 958**

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

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	refinansiert lånnr 8398.72.08484
Lånenummer:	**83987209677**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.10 %
Betingelser:	pr. mnd
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 413 055
Lånesaldo 01.01:	4 262 413
Avdrag i perioden:	123 924
Lånesaldo 31.12:	**4 138 489**
Saldo 5 år frem i tid:	3 470 151

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987209677	3	189 549	568 647
	1	182 529	182 529
	1	177 264	177 264
	1	161 468	161 468
	1	159 713	159 713
	1	147 427	147 427
	1	145 672	145 672
	1	143 917	143 917
	7	140 407	982 849
	3	112 325	336 975
	1	96 530	96 530
	1	94 775	94 775
	1	93 019	93 019
	3	91 264	273 792
	4	89 509	358 036
	1	82 489	82 489
	1	75 469	75 469
	1	57 918	57 918

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

200 Sameiet Waldemar Thranesgate 65 Org. nr. 971517840

Resultat og balanse med noter for Sameiet Waldemar Thranesgate 65.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Styreleder	Jinsoo Kang (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Line Elvia Greipsland (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Per Kristian Tovsrud (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Silje Presterud Hove (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Vera Molland (sign.)	26.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Waldemar Thranesgate 65s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: Y1O1E-PUYWW-Q56PL-5WA5I-DQEIA-N1VDM

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Y1O1E-PUYWW-Q56PL-5WA5I-DQEIA-N1VDM

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-28 12:11:25 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y1O1E-PUYWW-Q56PL-5WA5I-DQEIA-N1VDM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Waldemar Thranesgate 65

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jinsoo Kang
Styremedlem, Line Elvia Greipsland
Styremedlem, Vera Molland
Styremedlem, Silje Presterud Hove
Styremedlem, Per Kristian Tovsrud
Varamedlem, Iain Harald Cameron Vartun

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

Virksomhetens art

Sameiet Waldemar Thranesgate 65 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Waldemar Thranesgate 65 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971517840
Sameiet Waldemar Thranesgate 65 består av 33 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Waldemar Thranesgate 65 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76762239. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Waldemar Thranesgate 65 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Brannsikkerhetssjekk av felles varslingsanlegg ble utført våren 2023
- Oslo feiervesen gjennomførte kontroll 02.01.2024. Under tilsynet ble det ikke avdekket noen avvik på fyringsanlegget.

Styrets arbeid

Årsmelding 2023

Innledning

Dette dokumentet gir en oversikt over aktivitetene og hendelsene som har funnet sted i løpet av året, samt en gjennomgang av økonomien og fremtidige planer.

Aktiviteter og hendelser

I løpet av året 2023 har Waldemar Thranes Gate 65 vært aktivt med følgende hendelser og aktiviteter:

Vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger:

- Høsten 2023 ble det satt opp duepigger på ventilasjonsanlegg samt deler av fasaden.
- Elektriker byttet ut brannfarlige hovedsikringer i kjelleren med jordfeilsikringer og installerte moderne LED lys.
- Låsekasse ved inngangsdør B og C har blitt byttet ut til nye
- Knust vindu inngangsdør i indre bakgård (inngang B) ble byttet ut til nytt.
- Oslo feiervesen gjennomførte kontroll 02.01.2024. Under tilsynet ble det ikke avdekket noen avvik på fyringsanlegget.

Infrastruktur og tjenester:

- Installasjon av ny bredbåndslinje fra Telia til Global Connect. Endel arbeid og tid har gått til forberedelser til overgangen som ble gjort overgangen november/desember 2023. Ny linje ble formelt aktiv fra og med 01.01.2024.

Vannlekkasjer og andre utfordringer:

- Det har vært enda et år med flere vannlekkasjer i sameiet. Vinteren dette året har vært preget av uvanlig store mengder snø og svært lave temperaturer, noe som dessverre førte til tre vannlekkasjer. Dette er svært uheldig og krever unormalt mye merarbeid for styret med tanke på oppfølging. Styret ønsker å minne alle seksjonseiere om deres vedlikeholdsplikt, som må følges nøye til enhver tid, og som også er nærmere beskrevet i våre vedtekter. De fleste av vannlekkasjene som har oppstått i sameiet de siste fem årene kunne vært unngått. Dette fører til unødvendig hyppig bruk av sameiets forsikring, noe som igjen resulterer i betydelig økning i premien.
- Varmepumpe fra næringsvirksomhet lekket vann over lengre tid, noe som ble løst etter kommunikasjon med leietaker.

Drift og vedlikehold:

- Ukentlig oppfølging av Reniva som vasker trappene. Vi ser at det ikke har fungert godt siste året hvor de har vasket trappene sporadisk. Styret har sagt opp dagens avtale og ny renholdsbedrift som heter Ren Serivice AS skal ta over fra mars 2024.
- Sameiet nedjusterte søppeltømmingen fra 3 ganger i uken til 2 ganger i uken, og vurderer å redusere det ytterligere for å kutte på kostnader. Ved å gå ned fra 3 til 2 ganger i uken sparte sameiet nesten 75.000,- kr i året.
- Styret har også inngått rammeavtale med Visjonel AS som fast elektriker til sameiet. De vil kunne foreta alt elektriker arbeid etter behov hvor avtalen vil gi oss mellom 15-30% rabatt. Seksjonseiere kan bruke samme avtale for private oppdrag og bruke fordelene som ligger i avtalen.

Andre hendelser og tiltak:

- Styret har merket samtlige inngangsdører til seksjoner med korrekt seksjonsnummer og H-nummer da disse har vært feilmerket i flere år.
- En vellykket dugnad ble gjennomført våren 2023, hvor fellesarealer ble ryddet og brannsikkerhetssjekk ble utført. Batterier ble skiftet, men det gjenstår fortsatt noe arbeid da flere ikke var hjemme på den aktuelle dagen dette ble utført.
- Det ble også gjort en mindre høstdugnad hvor det ble kastet endel eldre sykler i bakgården, samt annet skrot i fellesarealer ble kastet.
- Styret har også oppgradert bakgården med grønne planter høsten 2023.

Plan- og bygningssaker:

- Melding fra Oslo plan og bygg om redegjørelser for mistanke om hyblifisering av to eierseksjoner. De berørte har blitt kontaktet for å redegjøre for seg.

Økonomisk oversikt

- Sameiet Waldemar Thranes Gate 65 har opprettholdt en sunn økonomisk situasjon i løpet av året 2023, med totale inntekter på 1.596.174 kr og totale utgifter på 1.113.657 kr. Et driftsresultat på 497.499 kr ble oppnådd i løpet av året.

Fremtidige planer

For 2024 har styret og sameiet følgende planer:

- Fortsette med nødvendig vedlikehold og oppgraderinger for å sikre trivsel og verdiøkning for alle beboere.
- Vårdugnad april/mai 2024.
- El-sjekk av alt elektrisk våren 2024
- Fortsette med ansvarlig økonomistyring og søke etter måter å optimalisere kostnader og inntekter for sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Waldemar Thranesgate 65 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 04.04.2024 kl. 10:00 - Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

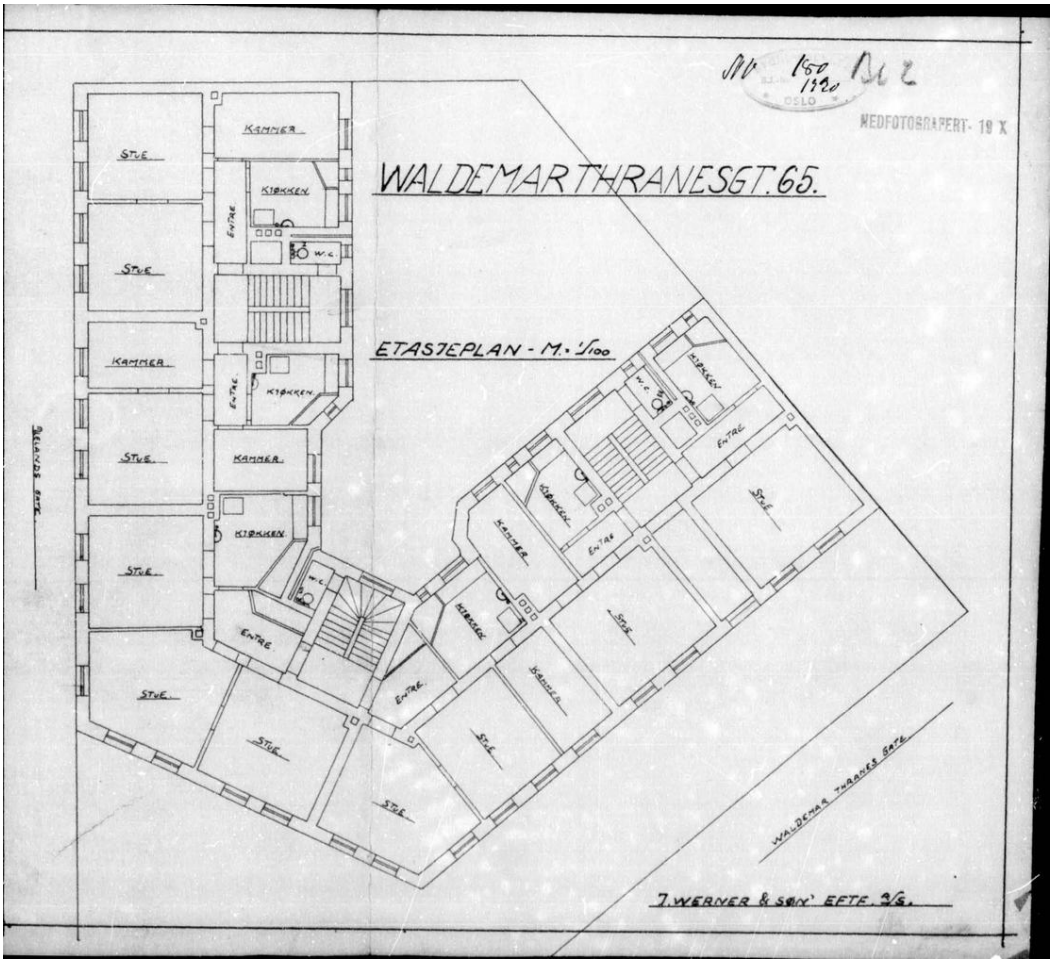
_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

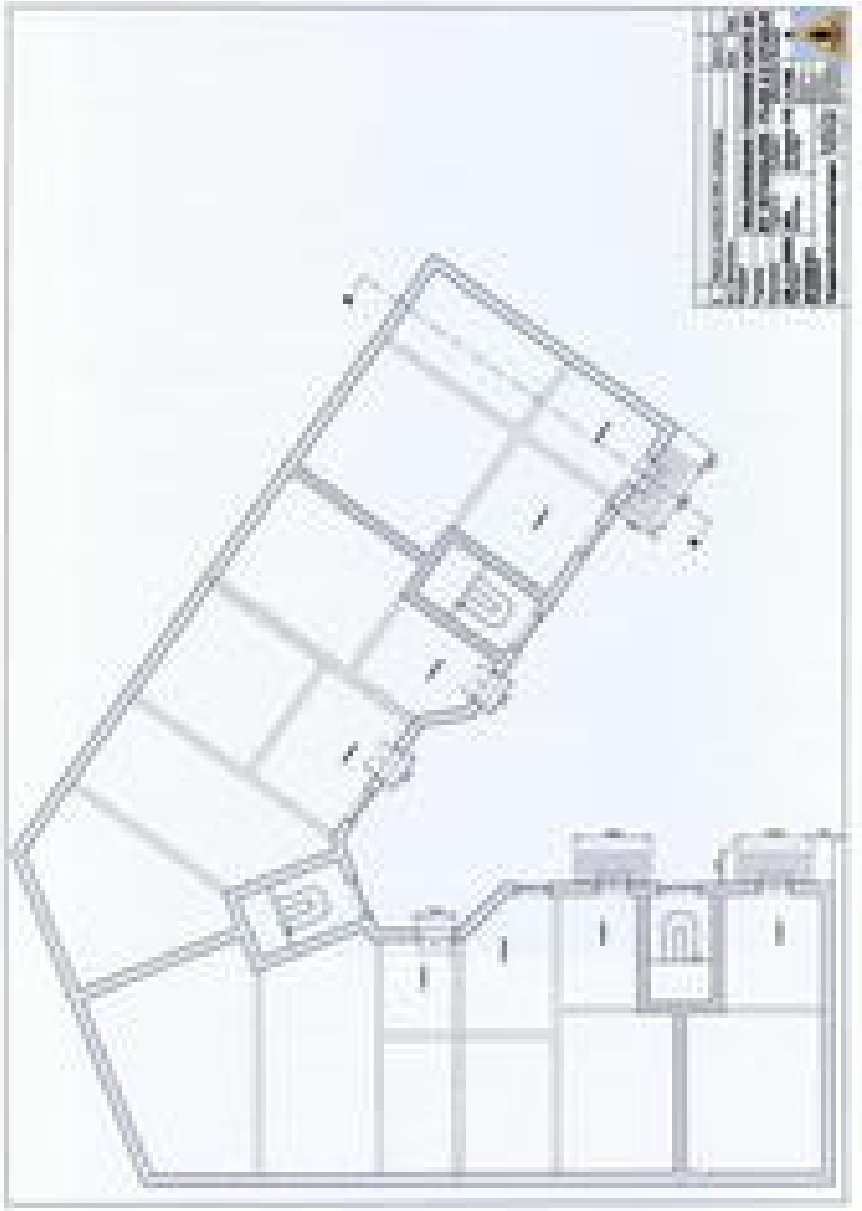
underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap


WALDEMAR THRANESGT. 65.
ETASJEPLAN - M. 1/100
KAMMER
KJØKKEN
STUE
ENTRE
W.C.
HERRERM.
WALDEMAR THRANES GATE
J. WERNER & SØN' EFTE. 2/6.


2 R+K
3 R+K
SOV.
KJØKKEN
ENTRÉ
STUE
SOV. 2
SOV. 1
SOV. 3
3 R+K
2 R+K
4 R+K
N.D.M., THRANESGT. 6F
INNREDNING AV W.C./DUSJ - PLAN 2.3.OG 4.ETG
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN, COW & GAIT 3, OSLO 2, TLF. 552 32 22
MÅL: 1:100
DATO: 4. 12. 80
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Arbeidets art
Sammenslåing av 2 leiligh.i 3.etge oppg.A

Eiendommen		Nr.
Wdm.Thranesgt.65		69/3956

Eiendommens

Harald Vartun,
Wdm.Thranesgt.66,

Oslo 1.

GZ/SP

Dato
31.mai 1972

Det meddeles at man ved vite hvorvidt arbeidet ikke fort ene kommelig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Kontr.
G.Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rørarbeidene av innen og gjelder ikke for installasjoner av vannforsyning, sanitæranlegg, gass og elektrisitet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.07.2024
	201016171 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 65
Eiendom: 218/184/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 65
Søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 65

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 4 balkonger og 2 franske balkonger, mottatt 29.06.2024.

Vi viser til endringstillatelsen.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201016171			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	Unummerert	26.01.2011	6/2
Plan 2. - 5. etasje	B1020-01- rev. A	29.01.2011	6/3
Som bygget - plan 3. etasje	EKSB1020-01	22.06.2023	11/5

Som bygget - plan 4. etasje	EKSB1020-02	22.06.2023	11/6
Som bygget - plan 5. etasje	EKSB1020-03	22.06.2023	11/7
Som bygget - snitt	EKSB1020-06	22.06.2023	11/8
Som bygget - fasade 1	EKSB1020-04	22.06.2023	11/9
Som bygget - fasade 2	EKSB1020-05	22.06.2023	11/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 65, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

200002104 12

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Jonson, Netland & Kvallum AS
Brobekkveien 104C
0583 OSLO

Dato: 01 FEB. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): **200002104-11** **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode:

Byggeplass:	**WALDEMAR THRANES GATE 65**	Eiendom:	218/184/0/0
Tiltakshaver:	Arne Leo Sørlie og Bård Robertson	Adresse:	Bjerke, 2016 FROGNER
Søker:	Jonson, Netland & Kvallum AS	Adresse:	Brobekkveien 104C, 0583 OSLO
Tiltakstype:	**Bygård**	Tiltaksart:	**Bruksendring,- til boenheter**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

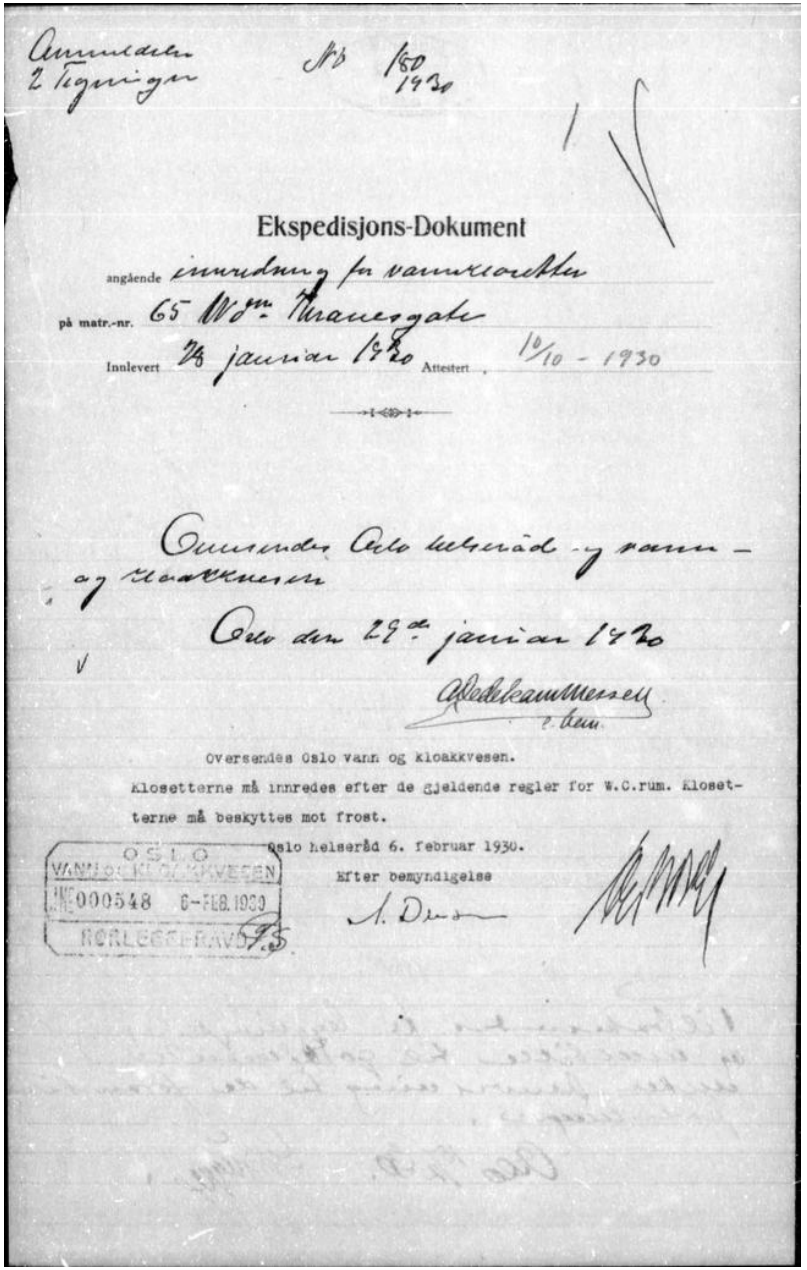
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Telefon 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr. 971 040 823



Anmeldelse
2 Tegninger

Nr 180
1930

1

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosetter

på matr.-nr. 65 Wm. Thranesgate

Innlevert 28 januar 1930 Attestert 10/10 - 1930

Oversendes Oslo helseråd og vann-
og kloakkvesen

Oslo den 29de januar 1930

Aktieselskabet Thranes Mek. Verksted
p. Dem.

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen.

Klosetterne må innredes efter de gjeldende regler for W.C.rum. Klosetterne må beskyttes mot frost.

Oslo helseråd 6. februar 1930.

Efter bemyndigelse

A. Dreyer

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESEN
INN 000548 6-FEB.1930
KORLEGGERAVD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. dusjbad i 5.etasje.

A beliggende	Matr.nr.	Løpenr.
Waldemar Thranesgt. 65 C.		68/431

Byggherre

Fr. ELSE ELSAYED
Wdm. Thranesgt. 65 C
OSLO-1.

Ansvarshavende

Tømmermester ASBJÖRN OMHOLT
Svaneveien 9
OSLO-11.

Dato 11. september 1968.

HG/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppførbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

C.CAPPELEN, OSLO. 2934-68.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt GAB 11/10-88

Arbeidet: Innredn. bad og w.c. i 2., 3. og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Waldemar Thranes gate 65	Gnr.218, bnr.184	87/151

Byggherre
Anne Habert
Bloksbergstien 32

1360 NESBRU

Ansvarshavende
Tekn. Tore Høgvold
Eikåsvegen 5

1400 SKI

THE/tfn
Dato 10.oktober 1988

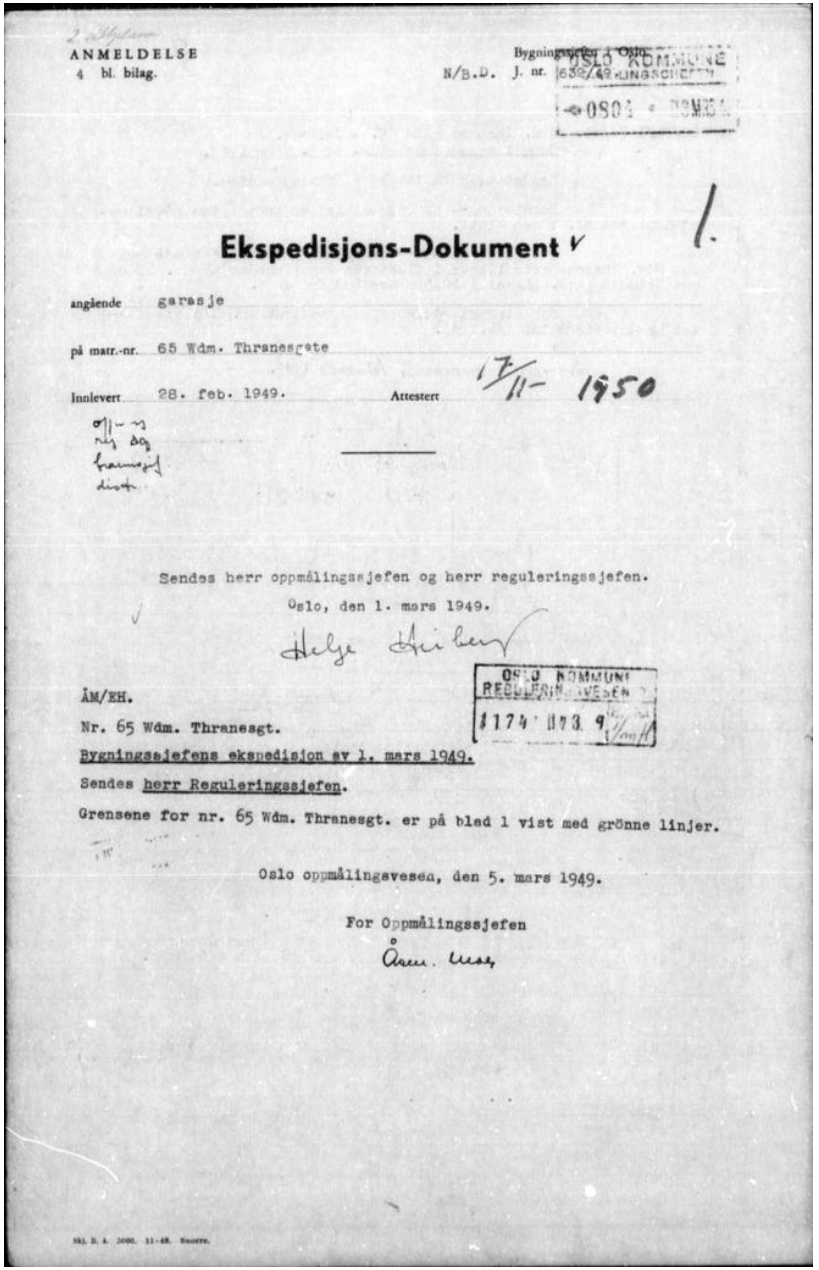
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.



2 tilgjen

ANMELDELSE
4 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N/B.D. J. nr. 638/49 OSLO KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN 1080

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående garasje

på matr.-nr. 65 Wdm. Thranesgate

Innlevert 28. feb. 1949. Attestert 17/11- 1950

oppr. m
ny dag
fraværsf
dispt

Sendes herr oppmålingssjefen og herr reguleringssjefen.

Oslo, den 1. mars 1949.

Helge Heiberg

OSLO KOMMUNE REGULERINGSVESEN 1174 073 9

ÅM/EH.

Nr. 65 Wdm. Thranesgt.

Bygningssjefens ekspedisjon av 1. mars 1949.

Sendes herr Reguleringssjefen.

Grensene for nr. 65 Wdm. Thranesgt. er på blad 1 vist med grönne linjer.

Oslo oppmålingsvesen, den 5. mars 1949.

For Oppmålingssjefen
Åsm. Mus

Skj. B. 4. 3000. 11-48. Knorre.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Innr. av 3 atk leil. på loft

Adresse	Gnr./bnr.	Ref.
Waldemar Thranes gate 65	Gnr.218, bnr.184	87/1628

Tiltakshaver
Anne Nabert
Bloksbergveien 32

1360 NESBRU

Ansvarshavende
Tekn. Tore Nøgvold
Eikåsvn. 5

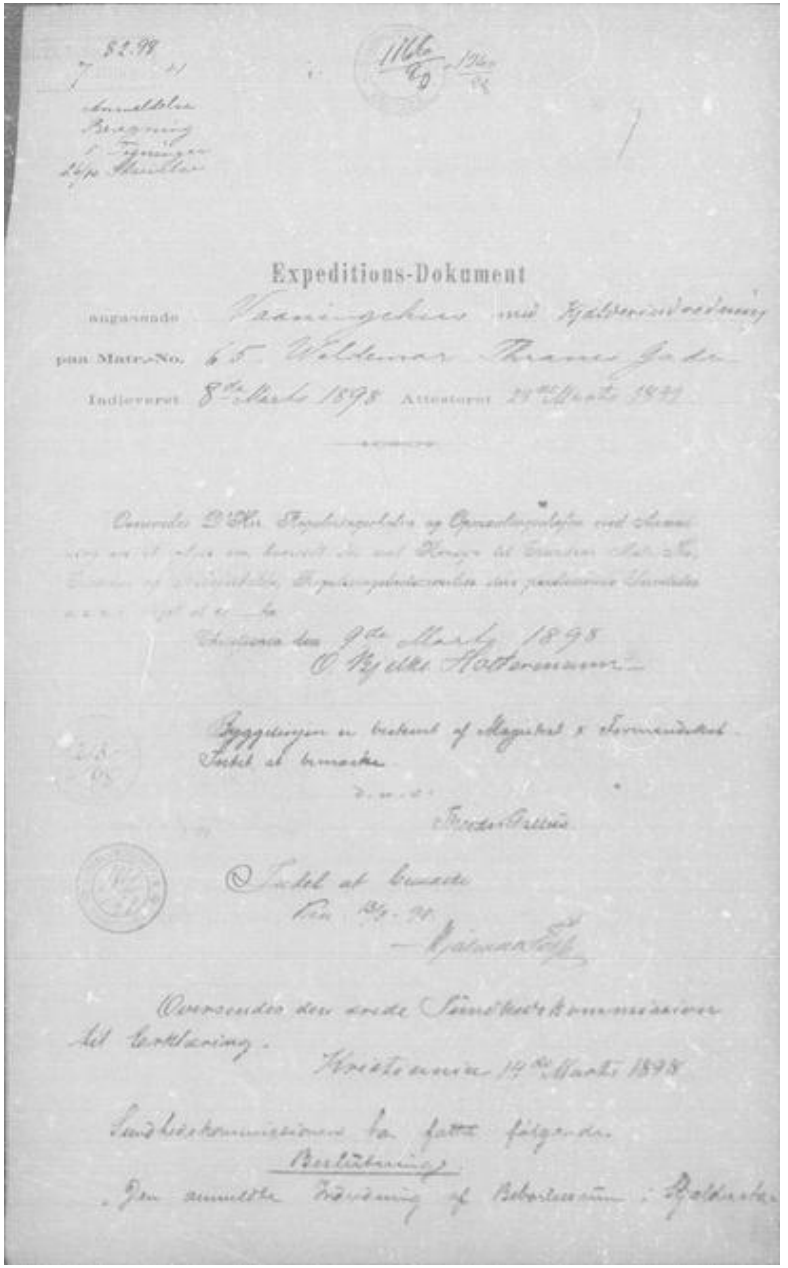
1400 SKI

Saksbeh. THE/tfn
Dato 16.juni 1989

For bygningssjefen

Tor H. Eikeland

080



Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningsskiftet mellem Kjøbmand Waldemar Thranes Dødsbo

paa Matr.-No. 65 Waldemar Thranes Gade

Indleveret 8de Marts 1898 Attesteret 28de Marts 1898

Overdrages Dhr. Stadsingeniør og Opmaalingsleder med Anmodning om at ville foranstalte det med Hensyn til Størrelsen af Arealet, Beliggenheden samt paakommende Vanskelighed nødvendige Opmaaling.

Christiania den 9de Marts 1898

O. Bjølke Hattermann

Opgaven er bekjendt af Magistrat's Formandskab. Intet at bemærke.

d. s. d.

Fredr. Paasche

Intet at bemærke

Chr. 24. 3. 98

— Kjølmandsen

Overgaaes den anden Skjønsforretningskommissionen til Erklæring.

Kristiania 14de Marts 1898

Landbedømmelseskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

Den anmeldte Deling af Beboerstedet Waldemar

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0168/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Waldemar Thranes gate 65C 0173 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 184, snr 7 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no