

ALEXANDER KIELLANDS PLASS:
Meget sentral 3-R selveierleilighet i klassisk bygård | TV/internett inkl.

ADRESSE: Waldemar Thranes gate 63 A, 0173 Oslo
Gnr. 218, bnr. 183, snr. 7

BRA/BRA-i: 70 m² / 66 m²

PRISANTYDNING: Kr. 5 800 000,-
Omkostninger kr. 150 572,-
Fellesgjeld: 179 278,-
Totalpris: kr. 6 129 850,-

MEGLERE: Adv. Lina-Maria Linge | Adv. Torolv Sundfør
Tlf. 993 64 349 | 924 10 200
E-post: lml@sgb.no | ts@sgb.no

ADRESSE

Waldemar Thranes gate 63 A, 0173 Oslo

MATRIKKEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 218, bnr. 183, snr. 7 i Oslo Kommune. Selveierleilighet i Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes gate 63, org. nr. 994 412 140

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 25.6.2026, rapportdato 1.7.2026. Markedsverdi: kr. 5 800 000. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Pkmax AS

BELIGGENHET

Leiligheten ligger ved Alexander Kiellands plass, på grensen mellom St. Hanshaugen og Sagene. Området består hovedsakelig av bygårdsbebyggelse med boliger, forretninger og servicetilbud i nærområdet.

Det er kort avstand til dagligvarehandel, kaféer, serveringssteder og øvrige tilbud ved Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen og Grünerløkka. Området har god kollektivdekning med bussforbindelser i Waldemar Thranes gate og omkringliggende gater.

Det er gangavstand til parker og grøntområder, herunder St. Hanshaugen park, Akerselva og områdene langs Maridalsveien. Beliggenheten vurderes som sentral og egnet for boligformål.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Felles eiet tomt på 714 m^2

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

AREAL OG INNHOLD

<u>Leilighet:</u>
BRA-i: 66 m2
BRA-e: 4 m2

<u>Romfordeling:</u>
2. etasje: Entré, bad, kjøkken, gang, stue, soverom, soverom 2

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2 % som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):

Loftsbod: ca. 4 m² (Gulvareal ca. 8 m²)

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er)

BESKRIVELSE

Praktisk 3-roms leilighet i bygg fra 1900 med meget sentral beliggenhet ved Alexander Kiellands plass med nærhet til offentlig kommunikasjon.

STANDARD

Utvendig

Byggemåte: klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2025.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra ukjent år (er av eldre type med høy alder hvor det legges til grunn > 35 år).

Slett entredør fra ukjent år.

Innvendig

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad
Ildsted
Etasjeskiller av trebjelkelag.

Pipe. Eldre, åpen peis.

Innerdører: Formpressede dører. Fyllingsdør

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Våtrom

Våtrom fra ukjent år.
Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Dusjkabinett, toalett, servant
Naturlig avtrekk
Dokumentasjon: ingen
Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Eier opplyser at det har vært en liten vannlekkasje fra vaskemaskin som ikke er utbedret.

Kjøkken
Gulv av laminat
Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner
Rørskap på baderom var sperret av dusjkabinett og vaskesøyle.
Det er synlige plastrør på kjøkken.
Synlige avløpsrør er av plast (PE/PP).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Fordelerskap med automatsikringer i entréen.
Sikringsskap med skrusikringer i felles trapperom.
Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

TOMTEFORHOLD

Felles eiet tomt.

Kommunekart er ikke fremvist/oversendt. Forhold rundt hensyn- og faresoner er ikke vurdert.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Kommunekart over nedgravde oljetanker er ikke fremvist. Ytterligere undersøkelser anbefales.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggemåte: Klassisk bygård oppført i 1900. Oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2025.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra ukjent år (er av eldre type med høy adler hvor det legges til grunn >35 år).

Slett entredør fra ukjent år.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

LOVLIGHET

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

- Det foreligger ikke/er ikke funnet godkjent tegning hvor baderom er etablert. Det er ikke kjent om dette var søknadspliktig ved endring og om det eventuelt er søkt og godkjent.
- Dagens bad er en del av tidligere kjøkken. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
- Dagens kjøkken er innlemmet i det som tidligere var pikerom/soverom. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Det er ikke tatt stilling til om endringene er søknadspliktige. Alle interessenter bør kontakte kommunen for å få klarhet i lovlighet.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

PARKERING

Gateparkering etter områdets til enhver tid gjeldende regler.

FELLESUTGIFTER

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: kr 5 379,-

Herav:
Pr. dags dato:
Kabel-tv og internett kr 582,-.
Fellesutgifter (kommunale avgifter, forsikringer, drift, vedlikehold m.m.) kr 4 797,-.

FELLESGJELD OG FELLESFORMUE

Sum andel fellesgjeld er per 25.6.2026 kr 179 278,-.

Andel av felles formue utgjør kr 0,- per 31.12.2025.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Innkrevingsetaten har informert om at boligen er under grensen for eiendomsskatt.

Kommunale avgifter inngår i sameiets fellesutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

UTLEIE

Medhjelper er ikke kjent med at det foreligger begrensninger i utleie.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

LEIEAVTALE

Leiligheten er i dag utleid, Det er fremlagt leieavtale for leiligheten datert 16.1.2022.

I henhold til tvfbl. § 11-21 andre ledd andre punktum kan andre heftelser enn pengeheftelser settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet. Leieavtalen har dårligere prioritet enn saksøkerens krav. Budgiver gis derfor anledning til å inngi bud med forbehold om tilsidesettelse av leieavtalen, jf. tvfbl. § 11-21.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum (inkludert fellesgjeld), tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 5 800 0000,-.

Prisantydning	Kr.	5 800 000,00	,-
Fellesgjeld	Kr.	179 278,43	,-
Dokumentavgift	Kr.	149 481,96	
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	**Kr.**	**6 129 850,39**	**,-**

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger er innhentet fra saksinnsyn.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten er formuesverdien på denne eiendommen for 2025
Kr 1 745 930,- som primærbolig.
Kr 6 983 720 som sekundærbolig.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Sameiet har forsikring i Protector Forsikring ASA, polisenummer 103665.

HEFTELSER SOM FØLGER EIENDOMMEN

Rene pengeheftelser i eiendommen slettes, jf. tvfbl. § 11-21. Øvrige forpliktelser som er tinglyst på eiendommen følger med i overdragelsen:

1898/903287-1/105
16.06.1898
Bestemmelse om bebyggelse
(0301-218/183/0/7**)**
Overført fra:
0301-218/183
Gjelder denne registerenheten med flere

1936/302360-1/105
16.05.1936
Bestemmelse om bebyggelse
(0301-218/183/0/7**)**
vedr. et materialskur
Overført fra:

0301-218/183
Gjelder denne registerenheten med flere

1938/303515-1/105
19.07.1938
Best. om vann/kloakkledn.
(0301-218/183/0/7**)**
Overført fra:
0301-218/183
Gjelder denne registerenheten med flere

1938/303679-1/105
05.08.1938
Erklæring/avtale
(0301-218/183/0/7**)**
vedr. en peis m.v.
Overført fra:
0301-218/183
Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglers vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle

reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Plantegning
Seksjoneringsbegjæring
Grunnboksutskrift
Energiattest

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker.
Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.
En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA Vår ref.: 13785

Til advokat Torolv Sundfør v/advokat Lina-Maria Linge, tlf. 99364349, e-post: lml@sgb.no
Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Waldemar Thranes gate 63, 0173 Oslo, gnr. 218, bnr. 183, snr. 7 i Oslo kommune

Bud/forbehold

Budgiver står etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-21 andre ledd fritt til å legge inn alternative bud med følgende:

Det er fremlagt leieavtale datert 16.1.2022. I henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-21 andre ledd skal andre heftelser enn pengeheftelser settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet.

Ved behov for ytterligere informasjon om heftelsen eller prosessen bes medhjelper kontaktet. For å avklare om leieavtalen må tilsidesettes etter overstående, vil medhjelper innhente alternative bud.

Bud 1: Bud avgis under forutsetning om at leieavtalen av 16.1.2022 tilsidesettes etter tvfbl. § 11-21 andre ledd.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

Bud 2: Bud avgis uten at leieavtalen tilsidesettes.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

For begge tilfeller:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge utstedelse av skjøte, jf. tvangsfullbyrdelseslovens, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....

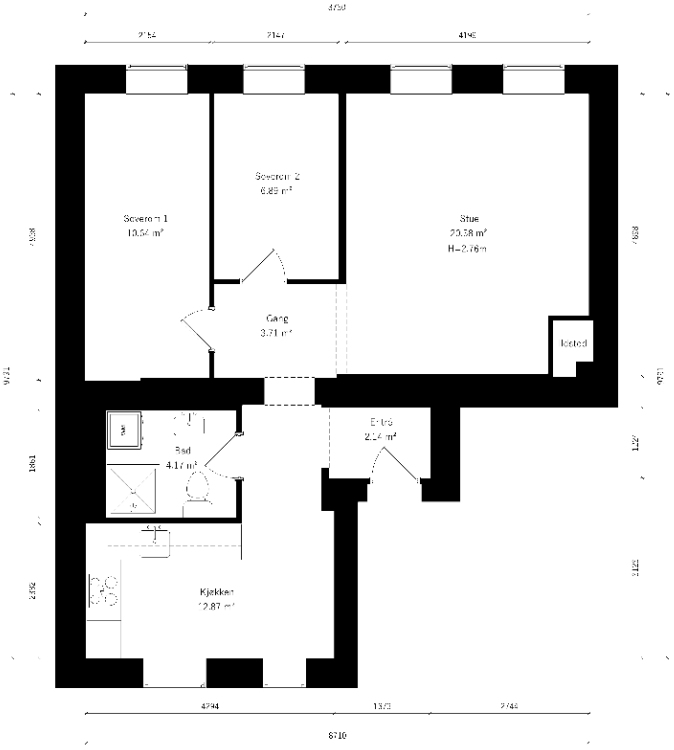
.....

Andre opplysninger:

.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn:	Navn:.....
Fnr.:	Fnr.:.....
Adresse:	Adresse:.....
Postnr/sted:	Postnr/sted:.....
Mobil:	Mobil:.....
E-post:	E-post: .....
Signatur:	Signatur: .....



Waldemar Thranes gate 63A

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D
































GRUNDIG
GRUNDIG



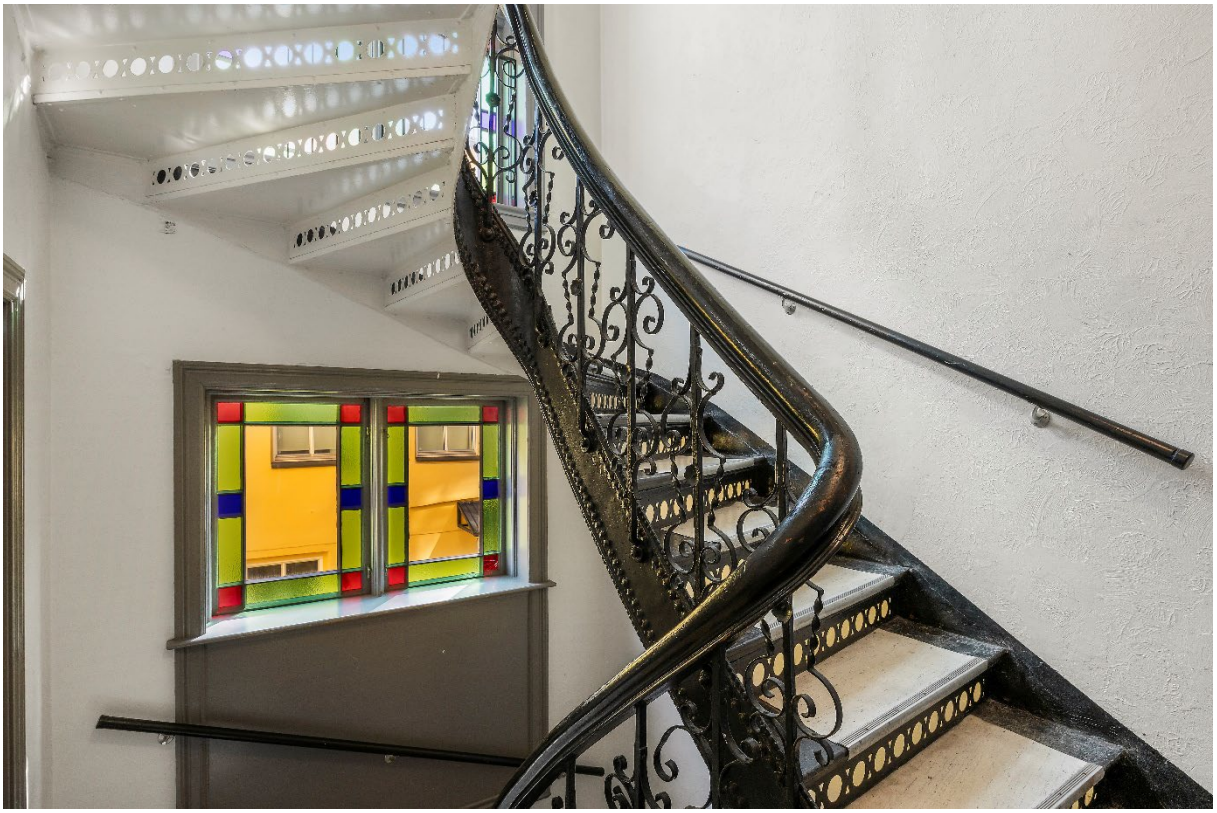














Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Waldemar Thranes gate 63 A, 0173 OSLO

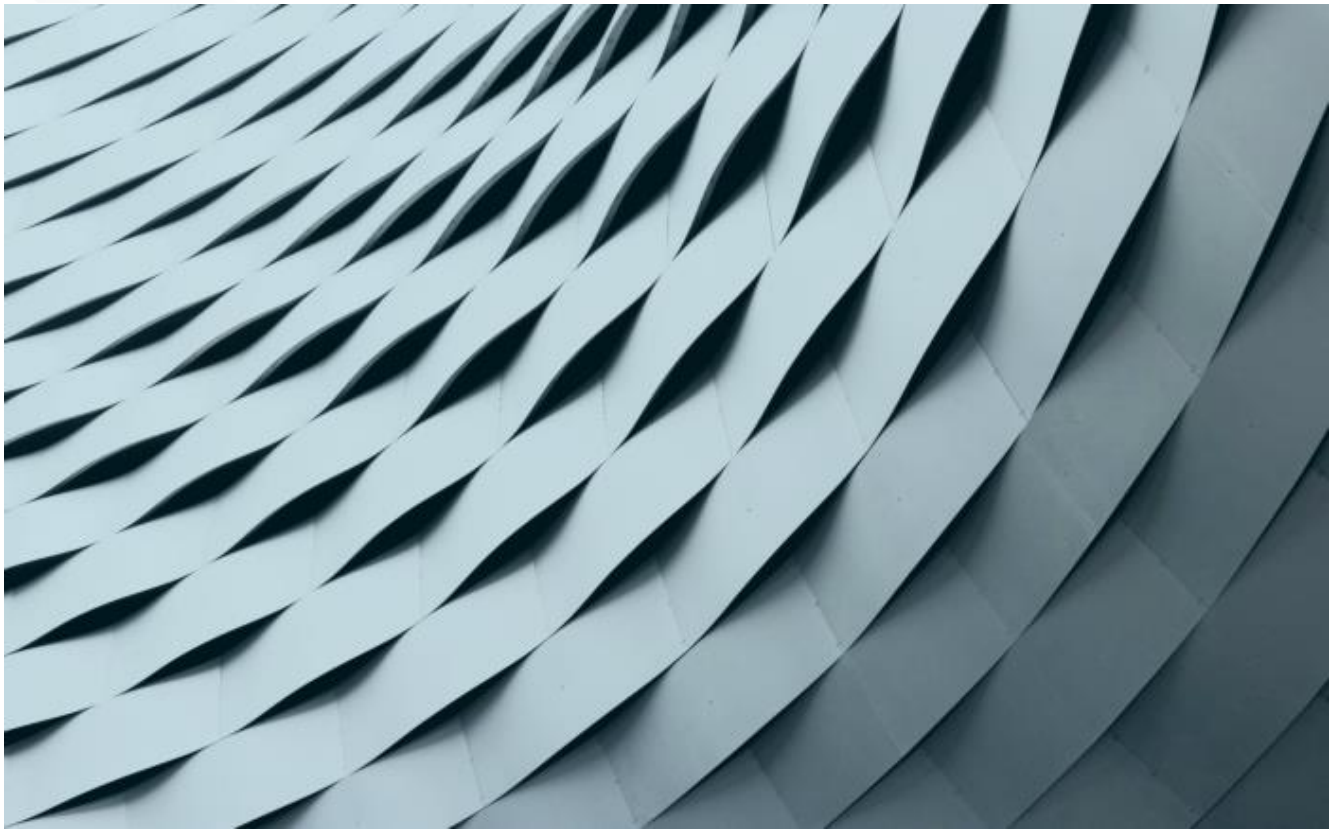
OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 183, snr. 7

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2482 **Eiendomsverdi ref nr:** KC5686

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Det var mer løsøre og lagrede ting enn normalt. Det kan ikke utelukkes avvik som ikke kunne bli oppdaget på bakgrunn av løsøre og lagrede ting. Egen undersøkelser anbefales.

Selveierleilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2025.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra ukjent år (er av eldre type med høy adler hvor det legges til grunn > 35 år).

Slett entredør fra ukjent år.

INNVENDIG Gå til side

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad
Ildsted. Pipe. Eldre, åpen peis.

Innerdører: Formpressede dører. Fyllingsdør

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

VÅTROM Gå til side

Våtrom fra ukjent år.
Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Dusjkabinett, toalett, servant
Naturlig avtrekk
Dokumentasjon: ingen

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

KJØKKEN Gå til side

Gulv av laminat
Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap på baderom var sperret av dusjkabinett og vaskesøyle.
Det er synlige plastrør på kjøkken.

Synlige avløpsrør er av plast (PE/PP).

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Fordelerskap med automatsikringer i entréen.
Sikringsskap med skrusikringer i felles trapperom.

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m²
Totalpris	6 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Selveierleilighet

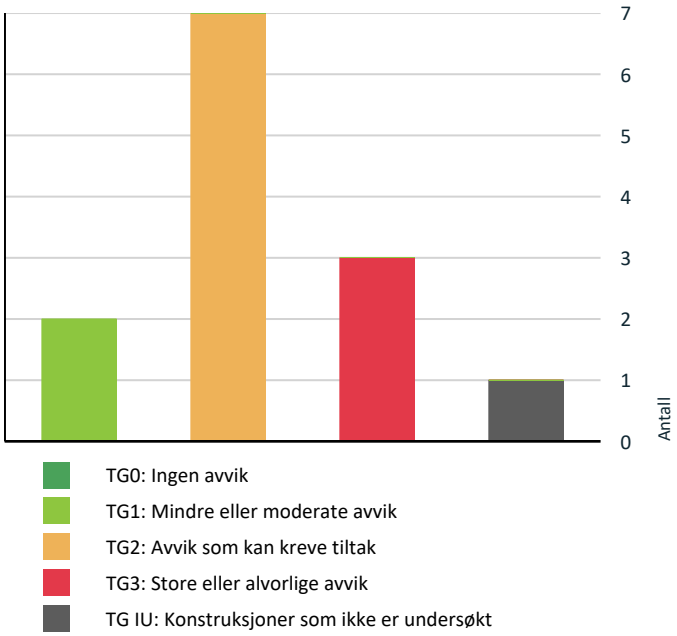
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ikke/er ikke funnet godkjent tegning hvor baderom er etablert. Det er ikke kjent om dette var søknadspliktig ved endring og om det eventuelt er søkt og godkjent.
Dagens bad er en del av tidligere kjøkken. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Dagens kjøkken er innlemmet i det som tidligere var pikerom/soverom. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Det er ikke tatt stilling til om endringene er søknadspliktige. Alle interessenter bør kontakte kommunen for å få klarhet i lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

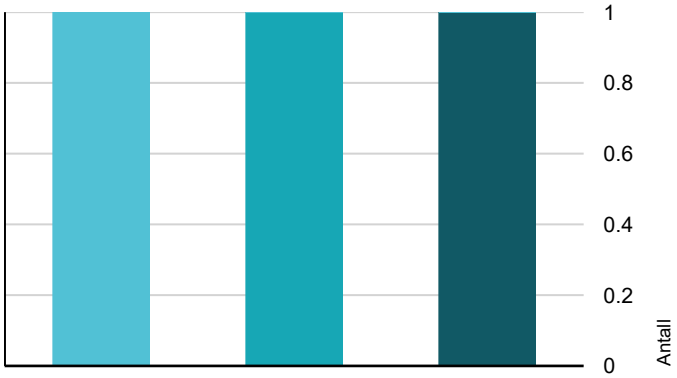
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget som er nyere enn 1999.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1900

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2025.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra ukjent år (er av eldre type med høy adler hvor det legges til grunn > 35 år).

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

Vurdering av avvik:
• Vinduer av eldre type har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett entredør fra ukjent år.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt eller kjent om det er utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Alle interessenter anbefales å lese årsberetningen da en del planlagt vedlikehold fremkommer der.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt eller kjent om det er utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er bør innhentes dokumentasjon eller påregnes at styret må utarbeide en Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende vedlikeholdsplan gir en større usikkerhet i forhold til hva sameiet/borettslaget må påregne av utgifter i forbindelse med drift/vedlikehold/oppgraderinger.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og kjøkken:
Parkett/laminat

Innvendige overflater er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens krav. Eventuelle Det er ikke gjennomført undersøkelser

målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger. Egen undersøkelser anbefales.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og kjøkken:
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Innvendige overflater er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens krav. Eventuelle Det er ikke gjennomført undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger. Egen undersøkelser anbefales.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe. Eldre, åpen peis.

Vedr. søknad om rehabilitering i Saksinnsyn: Søknaden gjelder rehabilitering av 5 skorsteiner i Waldemar Thranes gate 63 med innsatsrør Ø180 mm, men angir ikke antall løp, hvilke løp som er foret eller om dette omfatter 63A spesifikt.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører. Fyllingsdør

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om skadedyr og fuktkrevende insekter besvart. Det foreligger derfor usikkerhet om tidligere eller pågående forekomst, eventuelle skader og utførte tiltak.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom fra ukjent år.
Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Dusjkabinett, toalett, servant
Naturlig avtrekk
Dokumentasjon: ingen

TG3: Rørskap uten tett løsning i våtsone
TG3: Hull i vegger i våtsone etter tidligere installasjoner
TG3: Flere sprukne fliser og bom i filser (løse fliser/fuger) som kan indikere bevegelse i konstruksjoner og kompromittering av eventuelle membraner
TG3: Sprekker i servant
TG2: Det er ikke tilrettelagt for dusjsone på gulv. Manglende fall på gulv mot sluk.
TG2: Manglende dokumentasjon. Det er ikke konstatert membran på gulv eller på vegg.
TG2: Toalettet renner

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er hulltaking ikke utført og mulighetene for hulltaking ikke vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

• Da oppdraget gjelder tvangssalg, er hulltaking ikke utført og mulighetene for hulltaking ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger økt usikkerhet om skjulte forhold i konstruksjoner, herunder eventuell fukt, lekkasjer eller skader. Nærmere undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulv av laminat

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller demontert sokkel.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er ved bruk av fuktindikator ved synlig skade i gulvet indikasjoner på skadelige fuktnivåer i gulvet. Det er opplyst på befaring at det nylig har vært lekkasje fra avløpsrør på kjøkken, men at dette er utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.

• Gulvet må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

• Avkastet fra kullfilterventilatoren ender inne i skapet.

Konsekvens/tiltak

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

• Avkast fra kullfilterventilator bør føres ut av skapet for å sikre optimal drift og hindre opphopning av fett og forurensning.

• Avkast fra kullfilterventilator bør føres ut av skapet for å sikre optimal drift og hindre opphopning av fett og forurensning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørskap på baderom var sperret av dusjkabinett og vaskesøyle.
Det er synlige plastrør på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende drenering fra rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Rørskap må sjekkes og det må kontrollers om det er stoppekran i rørskapet.
- Nærmere undersøkelser anbefales. Det må flyttes på dusjkabinett og vaskesøyle for å kontrollere om det er tilfredsstillende drenering av skapet.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder ubdersljekse stoppekran. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer og at kostnaden vil kunne bli høyere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (PE/PP).
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om sjenerende lyd fra avløpsanlegget besvart. Noe avløpsstøy kan forekomme i eldre bygårder, men det er usikkert om det foreligger sjenerende eller unormal støy.

Det foreligger ikke informasjon om eventuell rehabilitering av avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at avløpsrør på kjøkken nylig hadde lekkasje. Det foreligger ikke dok. på reparasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Kjøkken er bygget om og opprinnelig avtrekkskanal er ikke synlig/tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkenavtrekket fremstår som fjernet, blokkert eller tildekket ved ombyggingen. Opprinnelig ventilasjonsløsning for kjøkkenet er dermed ikke opprettholdt. Forholdet bør avklares med sameiet og eventuelt utbedres i tråd med byggets ventilasjonssystem.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er ukjent alder på anlegget. Deler av anlegget har betydelig alder.

Fordelerskap med automatsikringer i entréen.
Sikringsskap med skrusikringer i felles trapperom.

Det er ikke kjent når det sist eventuelt ble utført el-tilsyn.

Da dette er et tvangssalg, er ikke spørsmål til eier besvart.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget som er nyere enn 1999.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget som er nyere enn 1999.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/66 m²

Selveierleilighet: Bod, Entré, Bad, Kjøkken, Gang, Stue, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**6 000 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	179 278
Konklusjon markedsverdi		**5 800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, hvor et utvalg er vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Herman Foss' gate 18A ,0171 OSLO 60 m²	1899	2 sov	22-03-2026	6 500 000	**6 860 000**	16 474	6 876 474	**114 608**
2	Casparis gate 15 ,0174 OSLO 66 m²	1901	2 sov	26-10-2025	6 250 000	**6 425 000**	96 282	6 521 282	**108 688**
3	Bjerregaards gate 66A ,0174 OSLO 58 m²	1899	2 sov	07-06-2026	5 950 000	**5 825 000**	206 274	6 031 274	**103 987**
4	Kingos gate 3 ,0457 OSLO 58 m²	1895	2 sov	26-01-2026	5 350 000	**5 650 000**	101 274	5 751 274	**99 160**
5	Bjerregaards gate 60A ,0174 OSLO 58 m²	1905	2 sov	15-03-2026	4 000 000	**5 120 000**		5 120 000	**88 276**
6	Bjerregaards gate 43 ,0174 OSLO 65 m²	1937	2 sov	08-02-2026	4 900 000	**5 117 500**	36 466	5 153 966	**79 292**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		64 548
Vedlikehold, seksjon - stipulert	Kr.		25 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**89 500**

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 130 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.		**2 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 550 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		3 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**3 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

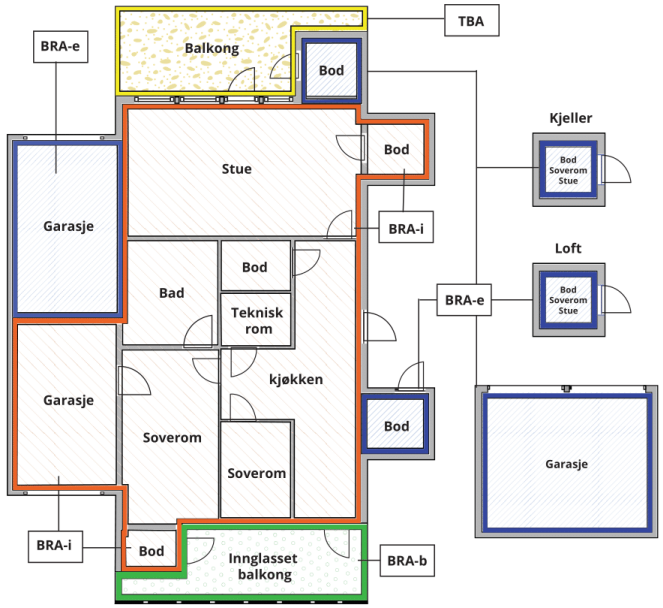
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
2. etasje	66			66	
SUM	**66**	**4**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, bad, kjøkken, gang, stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

BRA-i arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Loftsbod: ca. 4 m² (gulvareal ca. 8 m²)

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke/er ikke funnet godkjent tegning hvor baderom er etablert. Det er ikke kjent om dette var søknadspliktig ved endring og om det eventuelt er søkt og godkjent.
Dagens bad er en del av tidligere kjøkken. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Dagens kjøkken er innlemmet i det som tidligere var pikerom/soverom. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Det er ikke tatt stilling til om endringene er søknadspliktige. Alle interessenter bør kontakte kommunen for å få klarhet i lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent
	Eiers representant	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	183		7	714 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Waldemar Thranes gate 63 A

Hjemmelshaver
Pkmax AS

Eierandel
715 / 16329

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Felles gjeld:
Kr. 179 278 25.06.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Alexander Kiellands plass, på grensen mellom St. Hanshaugen og Sagene. Området består hovedsakelig av bygårdsbebyggelse med boliger, forretninger og servicetilbud i nærområdet.

Det er kort avstand til dagligvarehandel, kaféer, serveringssteder og øvrige tilbud ved Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen og Grünerløkka. Området har god kollektivdekning med bussforbindelser i Waldemar Thranes gate og omkringliggende gater.

Det er gangavstand til parker og grøntområder, herunder St. Hanshaugen park, Akerselva og områdene langs Maridalsveien. Beliggenheten vurderes som sentral og egnet for boligformål.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostander

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 379,00
Herav:
Pr. dags dato
Kabel-tv og internett 582,00
Fellesutgifter 4 797,00

Parkering

Gateparkering etter områdets til en hver tid gjeldende regler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Meglerbrev	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

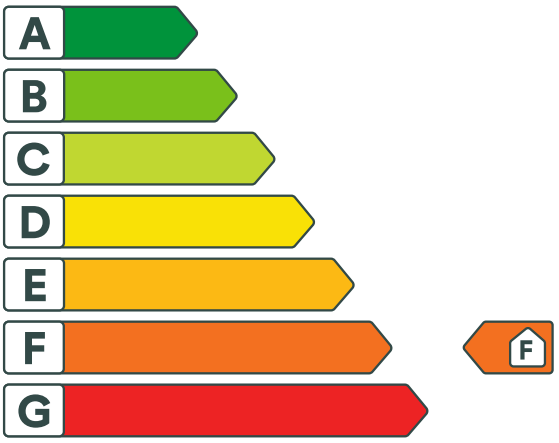
Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Energiattest



Adresse **Waldemar Thranes gate 63A, 0173 OSLO**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344180**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80537638**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **183**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **257,35**

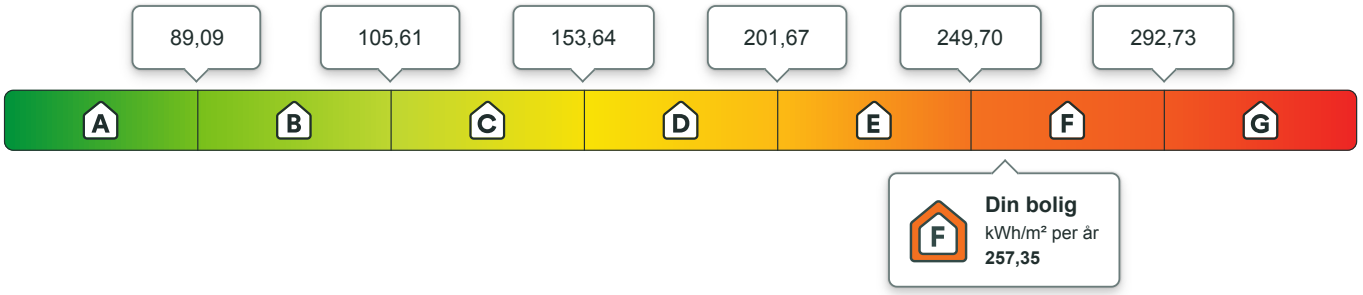
Waldemar Thranes gate 63A, 0173 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 985,38	**257,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Waldemar Thranes gate 63A, 0173 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Waldemar Thranes gate 63A, 0173 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

LEIEKONTRAKT FOR LEILIGHET

1. PARTENE

UTLEIER

Navn:	PK Max AS
Adresse:	[redacted]
Postnr./Sted:	[redacted]
Telefon:	[redacted]
E-post:	[redacted]

LEIEBOER (I husleieloven er leieboeren kalt "leier")

Navn:	[redacted]
Adresse:	
Postnr./Sted:	
Telefon:	[redacted]
E-post:	[redacted]

2. LEILIGHETEN

Adresse:	Waldemar Thranes gate 63 A, 0173 OSLO

I tillegg til leiligheten er det 1 bod på loftet.

3. KONTRAKTENS VARIGHET

Leieforholdet starter 01.02.2022, er løpende og *tidsubestemt.*
Det kan sies opp med en gjensidig oppsigelsestid på 6 måneder. Oppsigelsestiden går til utløpet av en kalendermåned.

4. LEIESUM

Leien er kr 9.000,- pr. måned.
Leien betales forskuddsvis den 5. i hver måned til konto nr. [redacted]
Første innbetaling: 05.02.2022

5. LEIEREGULERING

Husleien reguleres hvert år etter konsumprisindeksen ("totalindeksen").
Første regulering er 10-ende juli 2022, og den nye leiesummen gjelder da fra første innbetaling etter denne datoen. Leiejusteringen tar utgangspunkt i indeksen for den første hele måneden da leieforholdet begynte.

6. DEPOSITUM/GARANTI:

Det betales ikke depositum.

7. VEDLIKEHOLD

Utleieren skal overlevere husrommet ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Leieboeren har ansvaret for fullt innvendig vedlikehold innenfor boligens eller rommets fire vegger. Dette er blant annet: dørlåser, elektriske kontakter og brytere, vindusruter, lampekupler, kraner, servanter, vannklosett, varmtvannsbeholder, og staking av avløp til egen vannlås. Leieboerens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av inventar som møbler og skap, samt teknisk utstyr som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Vedlikeholdet skal være forsvarlig utført.

Leieboeren må ha utleiers samtykke for å foreta forandringer i husrommet. Det omfatter blant annet å legge nytt gulv, sette opp utendørs antenne, oppvaskmaskin, kamin, ovn og lignende.

Ved leieforholdets opphør kan utleieren kreve at boligen settes i samme stand som det var ved leieforholdets begynnelse, med unntak av vanlig slitasje.

Leieboeren har ansvar for å varsle utleier om skader på leiligheten som ligger utenfor leieboerens vedlikeholdsplikt. Hvis leieboeren ikke varsler, kan han bli erstatningspliktig. Se lovens § 5-5.

8. ORDENSREGLER/FREMLEIE

Leieboeren forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for eiendommen for øvrig. Dette gjelder også dyrehold.
Leieboeren må søke utleieren for å kunne fremleie.

9. UTKASTELSE/TVANGSGRUNNLAG

Leieboer godtar at tvangsfravikelse kan kreves dersom leien eller avtalte tillegg ikke betales innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan tidligst være sendt på forfallsdag. I varselet skal det stå at utkastelsen blir begjært dersom manglende betaling ikke skjer, og at utkastelse kan unngås dersom leien med tillegg av renter og andre kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres. Frigjørende betaling er betaling til konto oppgitt i nr. 4. Omstridt beløp kan frigjørende deponeres i henhold til husleielovens §3-8.

10. NØKLER

Leier mottar 2 sett med nøkler som hvert består av en til inngangsdør og en til ytterdør/port/loft. I tillegg 1 sett med nøkler til postkasse og sikringsskap.

11. KONFLIKTLØSNING/LOVVALG

Avtalen baserer seg på husleieloven. Loven får du hos bokhandelen eller på internett (www.lovdata.no).
Ved eventuell tvist skal saken bringes inn for forliksrådet i den kommunen boligen er. Hvis det finnes husleietvistnemd, skal tvisten bringes inn for denne.

12. UNDERSKRIFTER

Avtalen er underskrevet i 2 eksemplarer.

Oslo, 16.januar 2022



.....
Utleier

[redacted]

.....
Leieboer

ADVOKATFIRMAET SGB AS
Advokatfirmaet SGB AS v/Advokatfirmaet SGB AS
Postboks 2004 Vika, 0215 OSLO
E-post: ts@sgb.no

Deres ref.: 13785 . Vår ref.: 5136-1-07 Dato: 25.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes Gate 63
Organisasjonsnr:	994412140
Seksjonseier:	PKMAX AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Waldemar Thranes Gate 63 A, 0173 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	218
Bnr.	183

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 103665.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet vedtok på årsmøte 2021 et låneopptak på inntil 3,6 mill til rehabilitering/vedlikehold av fasade, oppganger, vinduer og tak.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208791931
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	4 094 318,00
Innfrielsesdato:	30.05.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 379,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv og internett	582,00	
Fellesutgifter	4 797,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	94,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 093,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	151 542,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208791931
Restsaldo:	179 278,43
Kapitalkostnader:	1 290,23
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 179 278,45,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Steven Somerscales Goldenburg, e-post: wtg63@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Husordensregler for Sameiet Waldemar Thranes gate 63

Innledning
Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

Bruk av leiligheten

Generelt

Leiligheten skal brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.
Høylydt bruk av stereoanlegg er ikke tillatt før kl 8:00 og etter kl 23:00. Skal dette brukes før eller etter disse klokkeslett, må det dempes slik at det overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.
Det er ikke tillatt å spille på musikkinstrumenter, banke, borre eller utøve annen støyende virksomhet før kl 8:00 og etter kl 21:00.

Innvendig vedlikehold

Seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som vedkommende måtte ønske. Forandring som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Utskifting av vinduer, gang- og ytterdører, oppsetting av markiser eller private radio-/tv-antenner, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes på forhånd av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Lekkasjer / Frostskader

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten/ seksjonen er.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i leilighetene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming el. er leilighets-/ seksjonseieren ansvarlig for.

Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Lufting

Seksjonseier og bruker er ansvarlig for at det til enhver tid er tilfredsstillende ventilasjon i seksjonen, herunder at ventiler virker og ikke blokkeres. Det er spesielt viktig med tilfredsstillende ventilasjon fra våtrom og kjøkken.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighets-/seksjonseier og beboer er ansvarlig for at brannvarsler/detektor i egen leilighet tilkoblet sentralt brannvarslingsanlegg er i forskriftsmessig stand. Vi anbefaler minst to røykvarslere, brannteppe og branntau.

Røykvarslere skal ikke dekkes til eller kobles ut.

Overdragelser og utleie (utlån) av leiligheten/ seksjonen

Melding

Salg og utleie/fremleie skal innen 14 dager etter slik avtale informere sameiet v/styret.

Erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker skal samtidig med melding skriftlig bekrefte at de er kjent med og godtar som bindende for seg sameiets vedtekter, husordensregler og reglene for erverv, utleie og fremleie av seksjoner og for klager på leietaker eller fremleietaker. Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvilende forpliktelser og har ansvaret for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker.

Ansvar

Både leilighets-/ seksjonseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighets-/ seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

Bruk av fellesarealer innvendig

Trappeoppganger

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner o.l må ikke settes i trappeoppgangene eller på andre uvedkommende steder, men utenfor eller i egen bod.
Sykler plasseres i sykkelstativ i bakgården.
Av hensyn til brann og renhold og alminnelig orden skal fottøy, søppel etc. ikke plasseres utenfor entredørene. For øvrig bes beboerne bidra til at oppgangene holdes så ryddige og rene som mulig.
Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer, herunder trappeoppganger.

Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt. Bruk av engangsgrill er forbudt i bakgården.

Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper el. på sameiets fellesarealer. Påse at det ikke skrives på veggene, brukes kniv eller på annen måte blir gjort skade på hus eller anlegg. Den enkelte vil bli holdt ansvarlig for det tap sameiet lider som følge av skade som blir påført eiendommen/fellesarealene ved innflytting/utflytting.

Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing av trappeoppganger, kjeller og loft ut over det som skyldes normalt bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Dører

Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

Melding om defekte låser

Dersom dører ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

Tap av nøkler

Beboer som mister systemnøkkel plikter å melde fra om dette til styret eller forretningsfører og er ansvarlig for de økonomiske utlegg tapet medfører.

Bruk av utvendig fellesareal

Området

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på beplantninger og andre uteområder.

Sørg for at kvister på busker og trær ikke brytes, eller at det på annen måte blir gjort skade på omgivelsene.

Søppelkasser

Søppelkasse

Større ting skal ikke kastes i søppelkassen.
I søppelcontainerne skal det bare kastes vanlig husholdningsavfall.
Papir og pappesker skal kastes i egen container. Emballasjekartonger og lignende må flatklemmes.
Beboere oppfordres til å benytte seg av resirkuleringstilbud.

Annet søppel

Større enkeltgjenstander må hver enkelt beboer for egen regning sørge for å få fjernet. Enklest kan dette gjøres ved at man henvender seg til Renovasjonsetaten og gjør avtale om fjerning.
Sortert avfall kan også leveres på kommunens gjenbruksstasjon på Grønmo og Brobek (mindre kvanta). Maling, kjemikalier o.l kan levers på miljøstasjoner.

Ansvarsforhold

Leilighets-/seksjonseier er ansvarlig for eventuell skader på sameiets eiendom. Dette gjelder uansett om skaden skyldes uforsiktighet av eier eller andre han/ hun har gitt adgang til eiendommen.

Styret har rett til å fakturere seksjonseierne for ekstrakostnader som er påført sameiet i forbindelse med opprydding og sanering av skrot de respektive seksjonseierne eventuelt hensetter i fellesarealer.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.6.16.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSAMEIET
Waldemar Thranesgate 63 i Oslo Kommune

Vedtatt i seksjonseiermøte den 25. april 2001, sist endret på ordinært årsmøte 1.3.18.

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes gate 63 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 27 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 16. juni 2000.

Sameiet har til formål å ivareta fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr, 218, bnr. 183 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier som eier/ har hjemmel til sin seksjon, har enerett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler som er fastsatt av årsmøtet.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er t il vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Hver seksjonseier har rett til en bod på loft, i trappeoppgang og/ eller i kjeller. Bodene er fellesareal som forvaltes av styret og/ eller forretningsfører.

§3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i årsmøtet. 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 svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten utgjør til enhver 2 G.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og utvendig brystning på balkonger/ terrasser er sameiets ansvar. Innvendig vedlikehold av balkonger/terrasser herunder sluk i gulv, er seksjonseierens ansvar.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 til 4 styremedlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8 STYRETS KOMPETANSE

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 seksjonseiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller seksjonseiernes vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 ÅRSMØTE

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

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig t il medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for seksjonseiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i seksjonseiermøtet for vedtak om:
• Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
• Omgjøring av fellesarealer
• Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
• Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
• Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 13 ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom seksjonseiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til uttale seg.

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha en statsautorisert revisor. Sameiet skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13 mai 1977 nr. 35.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikt er, kan styret pålegge vedkommende å selge, jfr. 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.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse *av* eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse *av* seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting *av* markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for seksjonseiermøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITERINGSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i en avstemming på seksjonseiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63

Organisasjonsnummer: 994412140
Møtet ble avholdt 8. april kl. 17:00, Standardveien 1, Construction Ciy rom D1-01. Teams deltagelse vil også bli mulig. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Steven Somerscales Goldenburg og Knut Vassbotn er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Krav om fremdrift – utskifting av vinduer i Seksjonsnummer 11

Til styret i Waldemar Thranes gate 63A

Viser til tidligere dialog og enighet mellom meg og styret om at utskifting av vinduer i min seksjon er nødvendig, og at dette er et tiltak som skal gjennomføres av sameiet. Behovet for nye vinduer ble første gang flagget 21.11.2020, se vedlegg 1. Etter dette har det kommet gjentatte lovnader fra styret om at arbeidet skal gjennomføres, disse lovnadene er ikke overholdt.

Det er meg bekjent to seksjoner som gjenstår. Utskiftingen er ansett som nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Det foreligger etter det jeg kjenner til ingen konkret fremdriftsplan.

Jeg vil påpeke at styret etter eierseksjonsloven §§ 57 og 58 har en **selvstendig og aktiv plikt** til å sørge for forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom. Når behovet for vedlikehold er erkjent, og tiltaket allerede er gjennomført for øvrige seksjoner, er det etter mitt syn ikke adgang til å utsette gjennomføringen over så lang tid uten saklig og dokumenterbar begrunnelse.

Den langvarige passiviteten reiser etter mitt syn:

- spørsmål om **brudd på styrets forvaltnings- og vedlikeholdsplikt**
- spørsmål om **usaklig forskjellsbehandling av seksjonseiere**
- samt risiko for **økonomisk tap og verdiforringelse**, som i ytterste konsekvens kan medføre **styreansvar**

På denne bakgrunn fremsetter jeg et formelt påkrav om at styret sørger for nødvendig fremdrift i saken.

Jeg ber om at styret innen 01.04.2026 gir en skriftlig redegjørelse som minimum omfatter:

1. Styrets begrunnelse for at tiltaket ikke er gjennomført til nå
2. En konkret og tidsfestet fremdriftsplan for beslutning, kontrahering og utførelse
3. Hvordan styret vil sikre lik behandling av alle seksjoner i denne saken

Dersom styret ikke innen fristen kan dokumentere saklig grunn for ytterligere utsettelse og samtidig fastsette en realistisk tidsplan, vil jeg vurdere å rette et krav om ekstraordinært sameiermøte, for videre behandling.

Jeg forutsetter at styret tar dette på alvor og følger opp i tråd med sitt ansvar etter lov og vedtekter.

Med vennlig hilsen,

Knut Vassbotn
Seksjon nr. 11

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Saken tas til orientering

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret ser på lånetilbud og økning av felleskostnader for bytte vinduer for snr. 9 og 11. Frist september 2026.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Steven Goldenburg

Følgende stilte til valg:
Steven Goldenburg

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Adrian Bjørkli Tønnesen

Følgende stilte til valg:
Adrian Bjørkli Tønnesen

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Miguel Sommerseth Jacques

Følgende stilte til valg:
Miguel Sommerseth Jacques

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5136

EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2026 kl. 17:00, Standardveien 1, Construction Ciy rom D1-01. Teams deltagelse vil også bli mulig. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Krav om fremdrift – utskifting av vinduer i Seksjonsnummer 11
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Steven Somerscales Goldenburg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
2. Revisjonsberetning 2025 s 5136.pdf
3. WTG63_aarsberetning_2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

Sak 6

Krav om fremdrift – utskifting av vinduer i Seksjonsnummer 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til styret i Waldemar Thranes gate 63A

Viser til tidligere dialog og enighet mellom meg og styret om at utskifting av vinduer i min seksjon er nødvendig, og at dette er et tiltak som skal gjennomføres av sameiet. Behovet for nye vinduer ble første gang flagget 21.11.2020, se vedlegg 1. Etter dette har det kommet gjentatte lovnader fra styret om at arbeidet skal gjennomføres, disse lovnadene er ikke overholdt.

Det er meg bekjent to seksjoner som gjenstår. Utskiftingen er ansett som nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Det foreligger etter det jeg kjenner til ingen konkret fremdriftsplan.

Jeg vil påpeke at styret etter eierseksjonsloven §§ 57 og 58 har en **selvstendig og aktiv plikt** til å sørge for forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom. Når behovet for vedlikehold er erkjent, og tiltaket allerede er gjennomført for øvrige seksjoner, er det etter mitt syn ikke adgang til å utsette gjennomføringen over så lang tid uten saklig og dokumenterbar begrunnelse.

Den langvarige passiviteten reiser etter mitt syn:

- spørsmål om **brudd på styrets forvaltnings- og vedlikeholdsplikt**

- spørsmål om **usaklig forskjellsbehandling av seksjonseiere**
- samt risiko for **økonomisk tap og verdiforringelse**, som i ytterste konsekvens kan medføre **styreansvar**

På denne bakgrunn fremsetter jeg et formelt påkrav om at styret sørger for nødvendig fremdrift i saken.

Jeg ber om at styret innen 01.04.2026 gir en skriftlig redegjørelse som minimum omfatter:

1. Styrets begrunnelse for at tiltaket ikke er gjennomført til nå
2. En konkret og tidsfestet fremdriftsplan for beslutning, kontrahering og utførelse
3. Hvordan styret vil sikre lik behandling av alle seksjoner i denne saken

Dersom styret ikke innen fristen kan dokumentere saklig grunn for ytterligere utsettelse og samtidig fastsette en realistisk tidsplan, vil jeg vurdere å rette et krav om ekstraordinært sameiermøte, for videre behandling.

Jeg forutsetter at styret tar dette på alvor og følger opp i tråd med sitt ansvar etter lov og vedtekter.

Med vennlig hilsen,

Knut Vassbotn
Seksjon nr. 11

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Legges in på møte

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

- Legges inn på møte

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

- Legges inn på møte.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Steven Sommerscales Goldenburg (2025-2026)

Styremedlem

Adrian Bjørkli Tønnesen (2025-2026)

Styremedlem

Miguel Sommerseth Jacques (2025-2026)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post wtg63@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes Gate 63

Sameiet består av 27 seksjoner

Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes Gate 63 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994412140, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 218/183

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes Gate 63 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO

Forskring:

Polisenummer: 103665 Protector Forsikring ASA

Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

· Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)

· Større vedlikeholdsprosjekter

· Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

· Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)

· Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

· Endring avtaler/nye avtaler

· Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

· Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større bygningsmessige vedlikehold. Herunder Vindu Entrepenøren AS. Se note 6 i regnskapet for mer detaljer.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr - 351 165.

Selskapet hadde ved 31.12 **negativ arbeidskapital.**

Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved låneopptak på **kr 300.000**.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på **uendrede** felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63
ORG.NR. 994412140, KLIENTNR. 5136

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 482 804	1 304 496	1 482 804	1 482 804
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 482 804**	**1 304 496**	**1 482 804**	**1 482 804**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 367	-7 000	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-52 250	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-11 965	-8 420	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-64 385	-61 911	-66 000	-68 970
Konsulenthonorar		-41 075	-7 321	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-2 054 437	-49 257	-60 000	-60 000
Forsikringer		-145 867	-133 125	-146 000	-160 000
Kommunale avgifter	7	-412 354	-382 466	-427 465	-425 796
Energi/fyring	8	-70 420	-51 483	-62 000	-62 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 832	-167 538	-174 000	-179 220
Andre driftskostnader	9	-115 843	-132 238	-135 500	-137 990
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 162 637**	**-1 053 375**	**-1 154 965**	**-1 179 476**
DRIFTSRESULTAT		**-1 679 833**	**251 121**	**327 839**	**303 328**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 140	2 065	4 000	4 000
Finanskostnader	11	-184 816	-134 538	-200 000	-203 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-182 676**	**-132 472**	**-196 000**	**-199 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 862 509**	**118 649**	**131 839**	**104 328**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	118 649		
Udekket tap:		-1 862 509	0		

Document ID 092221155557570992163 Signed SSG, ABT, MSJ

EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63
ORG.NR. 994412140, KLIENTNR. 5136

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 036	10 853
Forskuddsbetalte kostnader		49 512	47 392
Driftskonto OBOS-banken		4 151	270 612
SUM OMLØPSMIDLER		**59 699**	**328 857**
SUM EIENDELER		**59 699**	**328 857**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 462 009	-1 599 500
SUM EGENKAPITAL		**-3 462 009**	**-1 599 500**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 110 844	1 875 647
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 110 844**	**1 875 647**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 554	27 555
Leverandørgjeld		373 349	800
Påløpte renter		1 134	11 200
Annen kortsiktig gjeld	14	8 827	13 155
SUM KORTSIKTIG GJELD		**410 864**	**52 710**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 699**	**328 857**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes Gate 63

Steven Somerscales Goldenburg Adrian Bjørkli Tønnesen Miguel Sommerseth Jacque

Document ID 092221155557570992163 Signed SSG, ABT, MSJ

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 315 188
Kabel-tv og internett	167 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 482 804**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 052

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Document ID 092221155557570992163 Signed SSG, ABT, MSJ

Revisjon	-11 965
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 965**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vindu Entreprenøren AS	-1 107 520
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 107 520**
Drift/vedlikehold bygninger	-256 194
Drift/vedlikehold VVS	-613 254
Drift/vedlikehold elektro	-50 203
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 697
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-11 568
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 054 437**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-214 785
Feie- og tilsynsgebyr	-6 318
Renovasjonsgebyr	-191 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-412 354**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-70 420
SUM ENERGI / FYRING	**-70 420**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 095
Annen leiekostnad	-4 043
Datautstyr	-2 484
Vaktmestertjenester	-41 568
Renhold ved firmaer	-35 700
Andre driftskostnader	-7 062
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 052
Andre kontorkostnader	-5 584
Bank- og kortgebyr	-3 256
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-115 843**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	971
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	226
Andre renteinntekter	943
SUM FINANSINNTEKTER	**2 140**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Document ID 092221155557570992163 Signed SSG, ABT, MSJ

Pantegjeldsrenter	-34 142
Pantegjeldsrenter	-48 028
Pantegjeldsrenter	-80 909
Renter på leverandørgjeld	-21 737
SUM FINANSKOSTNADER	**-184 816**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,8 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	124 353	
Nedbetalt i år	1 875 647	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-1 300 000	
Nedbetalt i år	5 420	
		-1 294 580
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2025	-1 839 368	
Nedbetalt i år	23 104	
		-1 816 264
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 110 844**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-8 827
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 827**

Document ID 092221155557570992163 Signed SSG, ABT, MSJ

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FQ83L-L4EWA-DHIFE-D85J3-FW6SH-1HKP1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-02 11:10:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FQ83L-L4EWA-DHIFE-D85J3-FW6SH-1HKP1

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

EIERSEKSJONSSAMEIET

Waldemar Thranes gate 63

Styrets årsberetning 2025

Oslo, mars 2025

Org. nr. 994 412 140

Innholdsfortegnelse

1. Styrets arbeid i 2025

2. Teknisk sikring og vedlikehold

2.1 Digital infrastruktur

2.2 Vindusutskiftning

2.3 Akutt VVS-hendelse

2.4 Konsekvens for vindusprosjektet

2.5 Planlagte utskiftninger for 2026

3. Brannsikring og miljøtiltak i fellesarealer

4. Kontinuerlig vedlikehold og håndheving

5. Dialog med næringsseksjoner

6. Serviceavtaler og driftsoppfølging

7. Avfallshåndtering og fellesarealer

8. Dugnad

9. Løpende administrasjon

10. Konklusjon

1. Styrets arbeid i 2025

Styret i sameiet består av tre faste medlemmer. Samtlige styremedlemmer representerer boligseksjonene, mens næringsseksjonene ikke har representasjon i styret. I løpet av 2025 er det avholdt 11 styremøter, i tillegg til omfattende saksbehandling og beslutningstagning per e-post mellom møtene.

Styrets virksomhet i 2025 har i stor grad vært konsentrert om **forebyggende vedlikehold, teknisk sikring av eiendommen, og langsiktig vern av sameiets bygningsmasse**. Styret legger til grunn at en betydelig del av dette arbeidet pågår utenfor beboernes og seksjonseiernes umiddelbare oppmerksomhet, men er avgjørende for å opprettholde eiendommens verdi og sikkerhet.

2. Teknisk sikring og vedlikehold

2.1 Digital infrastruktur – utskiftning av fiberleverandør

Styret har i 2025/2026 gjennomført en omfattende anbudsprosess for sameiets fiberleveranse. Etter grundig evaluering av tilbud fra flere leverandører i markedet, har styret besluttet å inngå avtale med **GlobalConnect** som ny leverandør av fiber til sameiet.

Beslutningen er fattet som følge av at tidligere leverandør, Telia, ikke har levert den avtalte tjenestekvalitet sameiet har betalt for. Styret har således avviklet samarbeidet med Telia til fordel for GlobalConnect, med sikte på å sikre sameiets beboere og næringsdrivende tilfredsstillende digital infrastruktur.

Dette arbeidet har krevd betydelig ressursbruk fra styrets side i form av tilbudsinnhenting, tekniske vurderinger, kontraktsforhandlinger og koordinering av installasjon.

2.2 Vindusutskiftning

Som ledd i sameiets langsiktige vedlikeholdsplan er følgende vindusutskiftninger gjennomført i 2025 av entreprenør **Nyttvindu**:

Seksjon	Eier
5	Ershadi

7	PKMAX AS / Nortommer
10	Gresvig
13	Endresen & Jaques
18	Borch-Guttormsen & Tønnesen

Tiltakene har til formål å sikre bygningskroppens integritet samt å forbedre energieffektiviteten.

2.3 Akutt VVS-hendelse

I 2025 ble styret konfrontert med et akutt tilbakeslag fra sameiets felles avløpsrør i seksjon 19. Ved utbedringsarbeidet, utført av entreprenør **Gravco AS** og **Rørleggerhuset**, ble det avdekket foreldede rørinstallasjoner som måtte skiftes ut for å eliminere fremtidig risiko for tilbakeslag, rørlekkasjer og vannskader.

Styreleder Steven Goldenburg, med bistand fra styremedlemmene Adrian Bjørkli og Miguel Sommerseth, har gjennomført betydelige befaringer og tekniske vurderinger i tett samarbeid med fagentreprenørene. Styrets kontinuerlige involvering har vært avgjørende for å sikre at sameiets VVS- og kloakksystem nå fremstår som fullt funksjonsdyktig.

Styret understreker at dette arbeidet har representert en **omfattende og ressurskrevende innsats**, som har påkrevd betydelig tid og engasjement fra styrets side for å verne sameiets felles infrastruktur.

2.4 Konsekvens for vindusprosjektet

I medhold av sameielovens bestemmelser og sameiets vedtekter har styret en plikt om å forvalte og ivareta eiendommen på beste måte. Sikring av felles infrastruktur – herunder VVS- og kloakksystemer – må anses som fundamental for sameiets eksistens. Funksjonelle og tette fellesrør utgjør en forutsetning for samtlige seksjoners brukbarhet, og må således prioriteres foran øvrige, ikke-kritiske vedlikeholdstiltak.

Som en direkte konsekvens av denne nødvendige omprioriteringen har utskiftning av vinduer i to seksjoner måttet utsettes.

2.5 Planlagte utskiftninger for 2026

Seksjon	Eier
9	Berg og Abrahamsen
11	Vassbotn

3. Brannsikring og miljøtiltak i fellesarealer

Styret har i 2025 gjennomført betydelige utbedringer i fellesarealene, med særlig vekt på:

- Brannsikring i henhold til gjeldende forskrifter
- Utskiftning av taklysplafonder i oppgangene
- Sikring av strømsikringsskap
- Implementering av rutiner og krav til sikring av kjellerarealer med tanke på brannvern, varmeklima og sikkerhet
- Generell miljøforbedring

Styreleder Steven Goldenburg har personlig forestått utskiftning av plater ved bakgårdsdør, som ledd i den kontinuerlige vedlikeholdsdriften.

Sikring av call-portalen

Det er gjennomført oppfølging og utbedring av call-portalen for samtlige oppganger, med sikte på å opprettholde sikkerhetsnivået og funksjonaliteten i sameiets adgangskontrollsystem.

4. Kontinuerlig vedlikehold og håndheving

Styret har gjennom hele året sørget for løpende vedlikehold og kosmetisk oppgradering av fellesarealene, herunder:

- Maling og lakkering av porter og dører etter hærverk og tagging
- Utbedring av slitasjeskader i oppgangene
- Generell vedlikeholdsmaling

Dette arbeidet er av kontinuerlig karakter og nødvendig for å opprettholde sameiets standard og omdømme.

5. Dialog med næringsseksjoner

Styret har ført kontinuerlig dialog med næringsseksjonene med sikte på:

- Korrekt avfallshåndtering i henhold til sameiets regelverk
- Forebygging av skadedyrproblematikk
- Sikring av at bygningsmassen ikke utsettes for unødvendig belastning

6. Serviceavtaler og driftsoppfølging

Styret har fulgt opp sameiets serviceavtaler innen følgende områder:

- Ventilasjonsanlegg
- Brannvern og brannvarsling
- Dører og låsesystemer
- Rengjøring av fellesarealer
- Vaktmestertjenester

7. Avfallshåndtering og fellesarealer

Styret har i 2025 hatt betydelig fokus på håndtering av hensatt avfall og eiendeler, særlig fra næringsseksjoner, beboere og utflyttede seksjonseiere. Særlig utfordrende har situasjonen vært i forbindelse med semesterstart ved lokale utdanningsinstitusjoner, hvor kollektivboliger har medført at fellesarealer og bakgården i perioder har blitt benyttet som uautorisert avfallsdeponi.

Styret har organisert bortkjøring av hensatt materiell og implementert rutiner for å redusere omfanget av dette problemet.

8. Dugnad

Styret har organisert og gjennomført dugnad for sameiets beboere, med sikte på felles ansvarsfølelse og vedlikehold av eiendommen.

9. Løpende administrasjon

Gjennom hele året har styret utført følgende løpende administrative oppgaver:

- Godkjenning av fakturaer
- Utsendelse av styreinformasjon
- Oppfølging i fellesarealene
- Bestilling av nøkler

10. Konklusjon

Styret legger til grunn at arbeidet i 2025 i betydelig grad har vært preget av forebyggende tiltak, teknisk sikring og langsiktig vern av sameiets eiendomsmasse. En stor del av dette arbeidet er av karakter som ikke

umiddelbart synes for beboere og seksjonseiere, men som er avgjørende for å opprettholde eiendommens verdi, sikkerhet og fremtidige funksjonalitet.

Styret vil særlig fremheve styremedlemmenes omfattende innsats gjennom året, herunder engasjement i tekniske befaringer, vedlikeholdsarbeid og kontinuerlig oppfølging av sameiets drift.

Styret anser sameiets økonomiske og tekniske stilling som tilfredsstillende, og legger frem årsregnskapet for 2025 til sameiermøtets godkjennelse.

Oslo, 09.03.2025

For styret i Waldemar Thranes gate 63

Steven Goldenburg

Styreleder

Adrian Bjørkli Tønnesen

Styremedlem

Miguel Sommerseth Jaques

Styremedlem

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26
Selskapsnummer: 5136 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

RETURNERES TIL:

Neas Rådgivning as
Pilestredet 73 0357 Oslo
PB 5819 Maj. 0308 Oslo

Begjæring om:

☒ **Oppdeling i eierseksjoner**

☐ **Reseksjonering**

PLAN OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DATO: 29 DES 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
301	Oslo	218	183		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
979791364	Waldemar Thranesgt. 63 AS	82/100
965815236	BYBO Boligstiftelse	18/100

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	n	457		13	b	587		25	b	340		37				49			
2	n	2.051		14	b	713		26	b	279		38				50			
3	n	720		15	b	707		27	b	344		39				51			
4	b	527		16	b	569		28				40				52			
5	b	735		17	b	562		29				41				53			
6	b	562		18	b	723		30				42				54			
7	b	715		19	b	340		31				43				55			
8	b	703		20	b	287		32											
9	b	815		21	b	340		33											
10	b	1.018		22	b	340		34											
11	b	713		23	b	293		35											
12	b	555		24	b	334		36											

Sum tellere: 16.329 =nevner: 16.329

Doknr: 78822 Tinglyst: 29.12.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
16.06 2000	For Waldemar Thr. gt. 63 as Terje Heggedal For BYBO Boligstiftelse Arvid Dahm Fredrik Hermansen	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

RETT KOPI BEKREFTES
Cor Conradi-Larsen
Statsautorisert eiendomsmegler

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 16.06 2000	For Waldemar Thr. gt. 63 as Terje Heggedal For BYBO Boligstiftelse (sign) Fredrik Hermansen Arvid Dahm Fredrik Hermansen	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
16.06 2000	Fredrik Hermansen	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

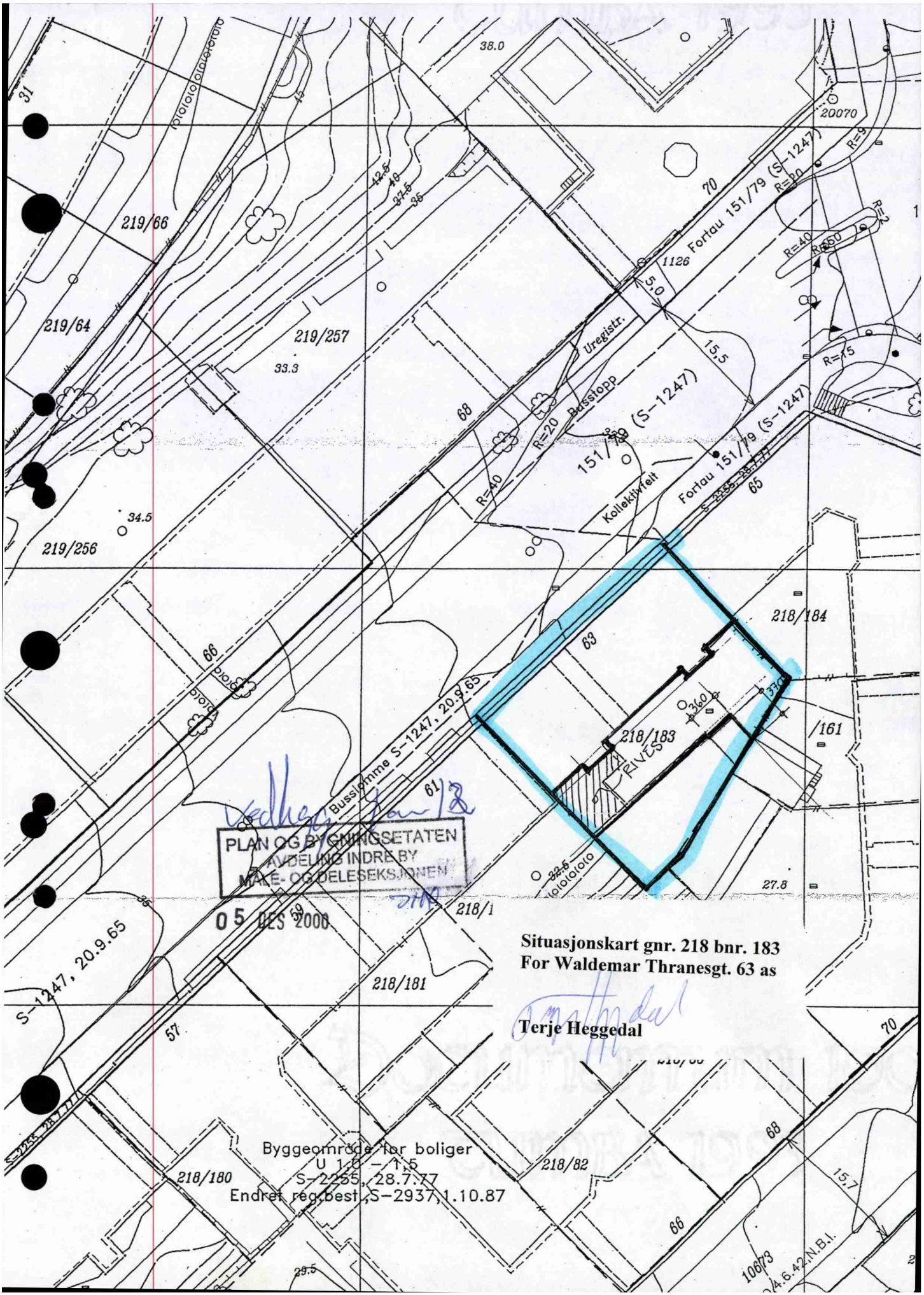
☒ Tillatelsen følger vedlagt

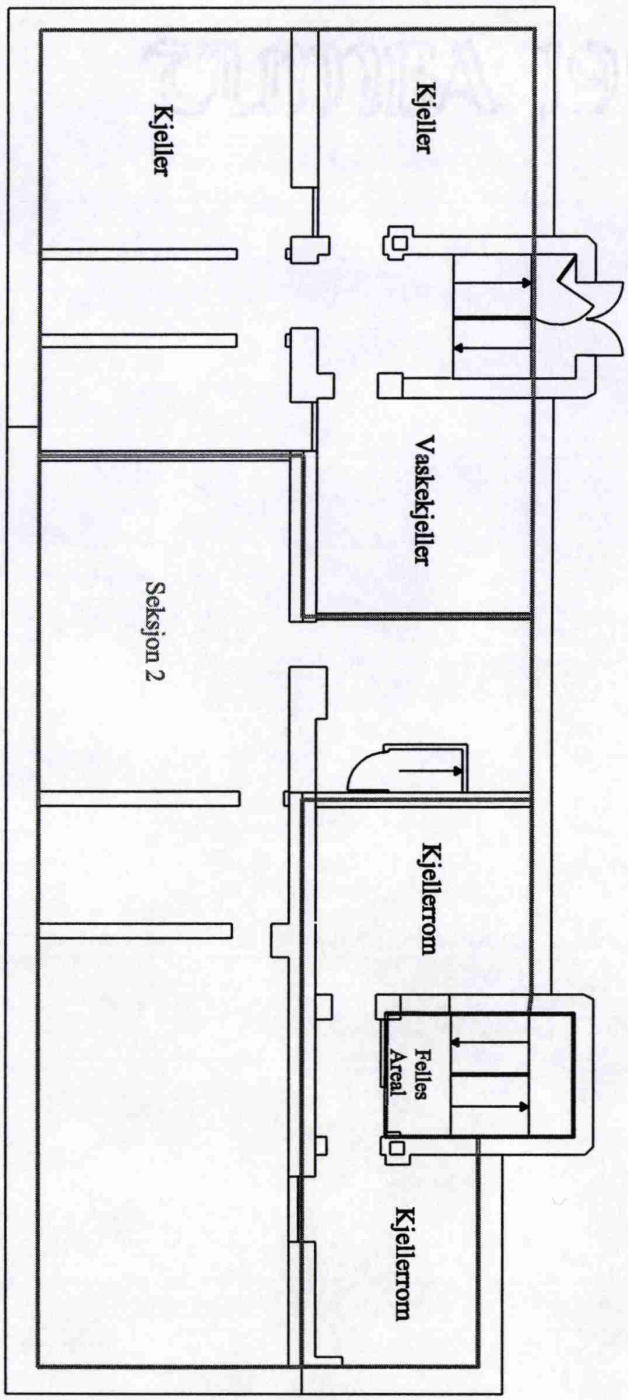
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
218	183		1-27	OSLO **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
05 DES 2000	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN Saksbehandler/kontroll

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
16.06 2000		BEGJÆRING OM OPPDELING LEIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING


Situasjonskart gnr. 218 bnr. 183
For Waldemar Thranesgt. 63 as
Terje Heggedal
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 DES 2000
Byggeområde for boliger
U 1,0 – 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Fortau 151/79 (S-1247)
Busslomme S-1247, 20.9.65
Kollektivfelt
Uregistr.
Busstopp
219/66
219/64
219/257
219/256
218/184
218/183
218/181
218/180
218/82
/161
RIVES



Plan Kjeller

16/6-00
Waldemar Thranesgate 63 A/S

Terje Heggedal

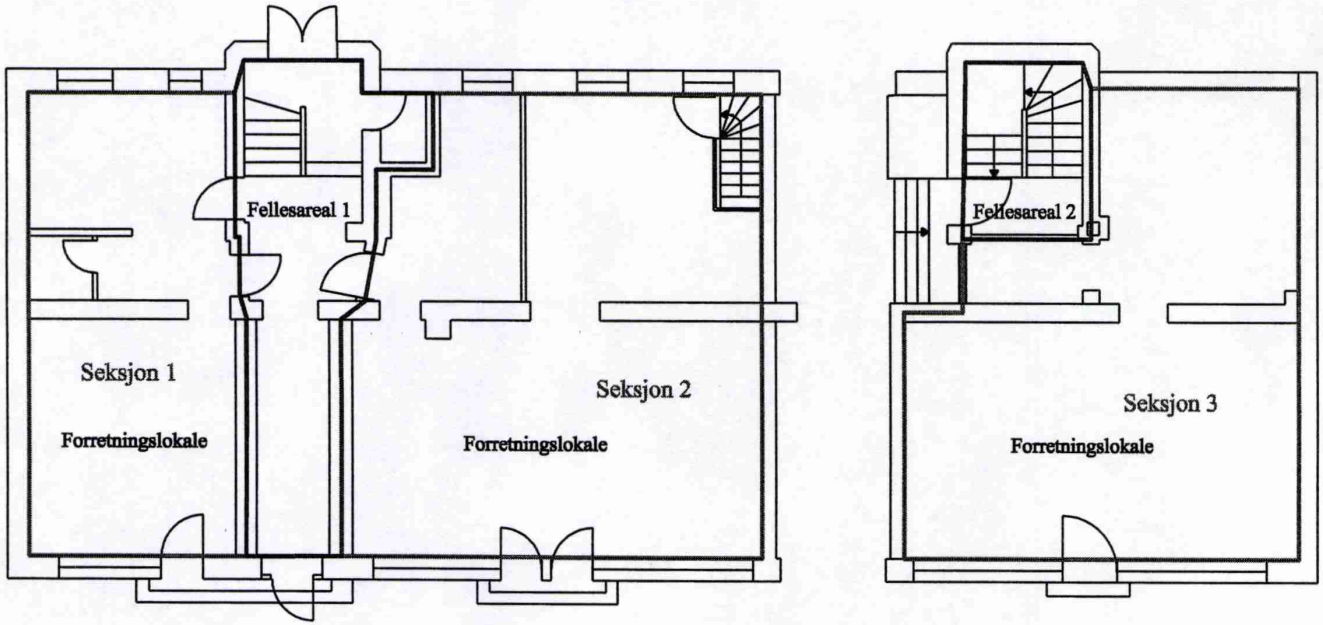
Side 6

Vedlegg 2 av 12

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

05 DES 2000

Side 11 av 29
Attestert kopi av dok.nr. 2000/78822/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:44
Kartverket



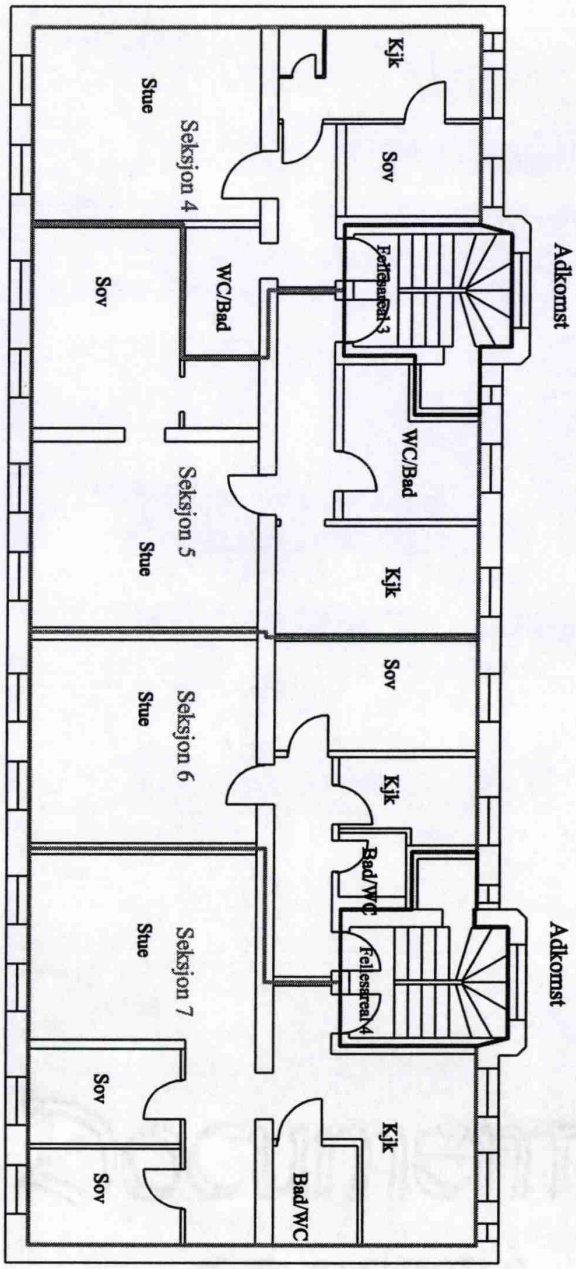
Side 1

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 DES 2000

Oslo 16/6-00
Waldemar Thranesgate 63 AS

Plan 1 etg

Terje Heggedal



Plan 2 etg

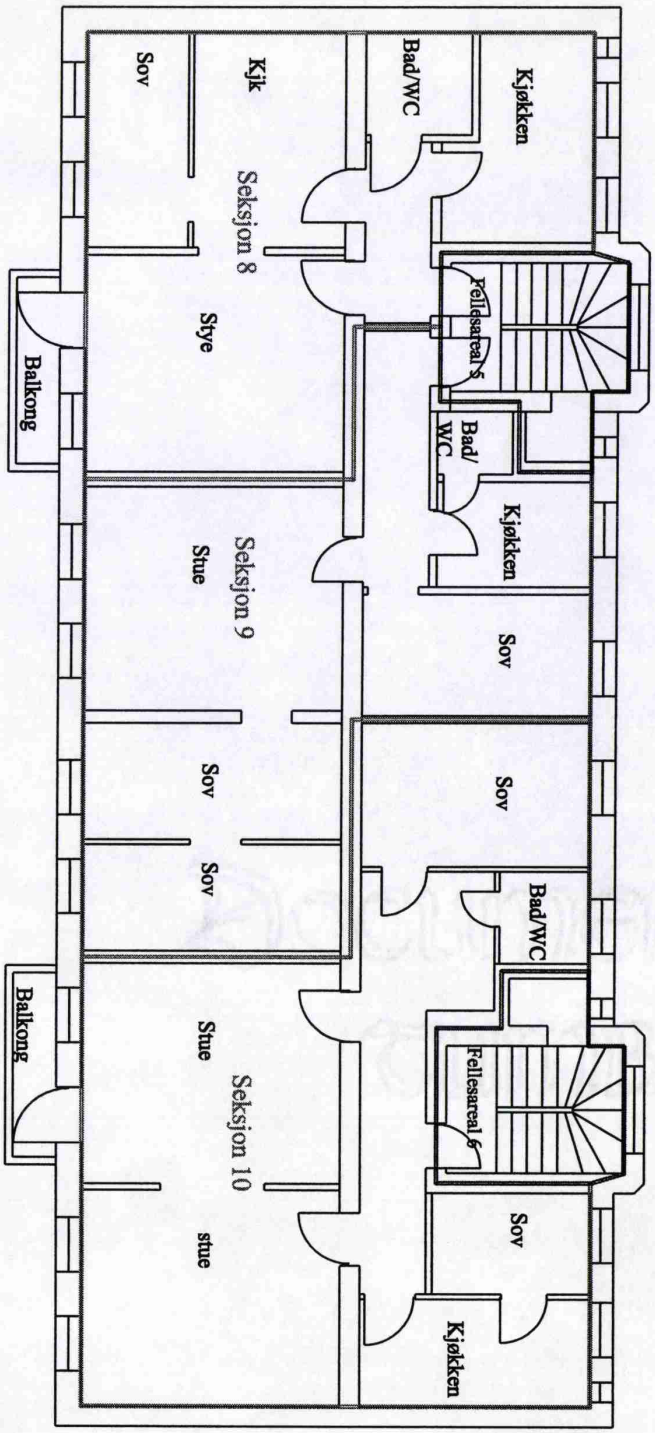
16/6-00
Waldemar Thranesgate 63 AS
Terje Heggedal

Side 2

Vedlegg 4 av 12

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

05 DES 2000



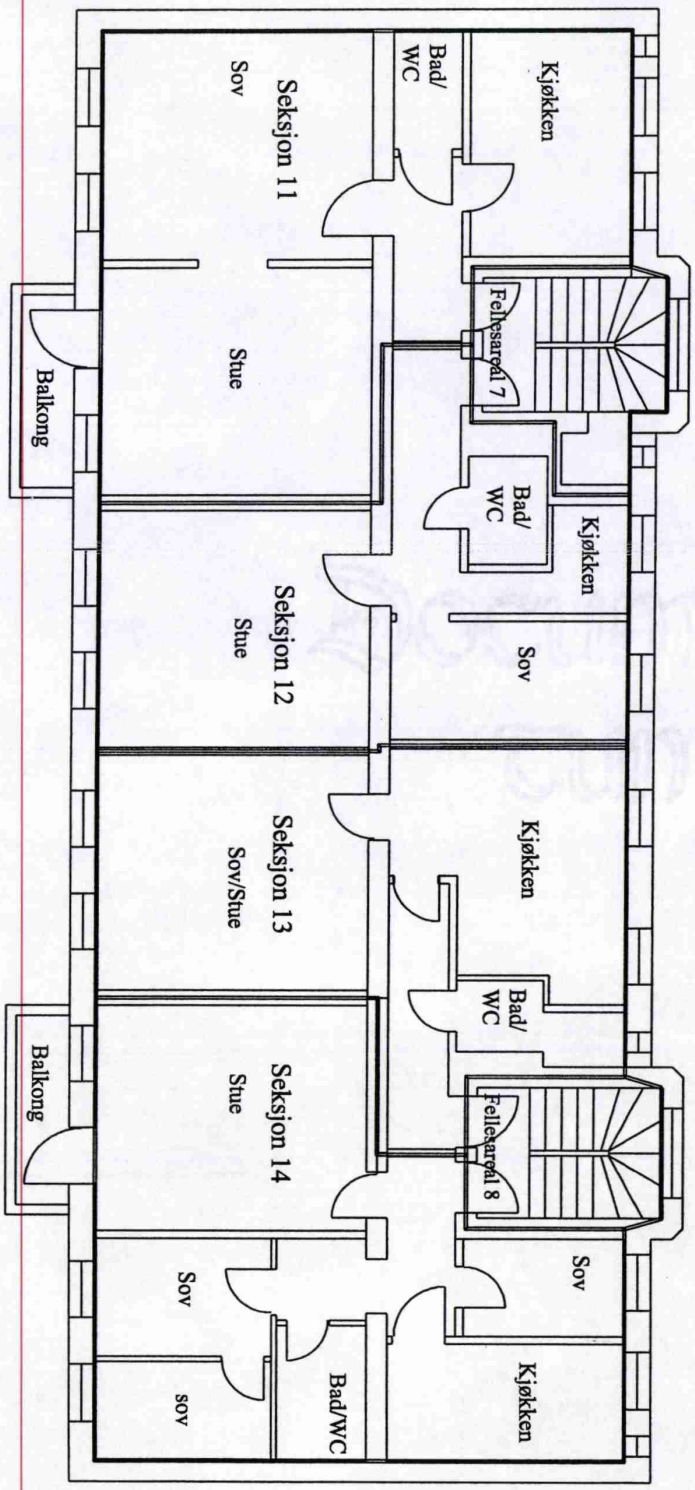
Plan 3 etg

Side 3

16/6-00
Waldemar Thranesgate 63 AS
Terje Heggedal

Vedlegg 5 av 12

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 DES 2000



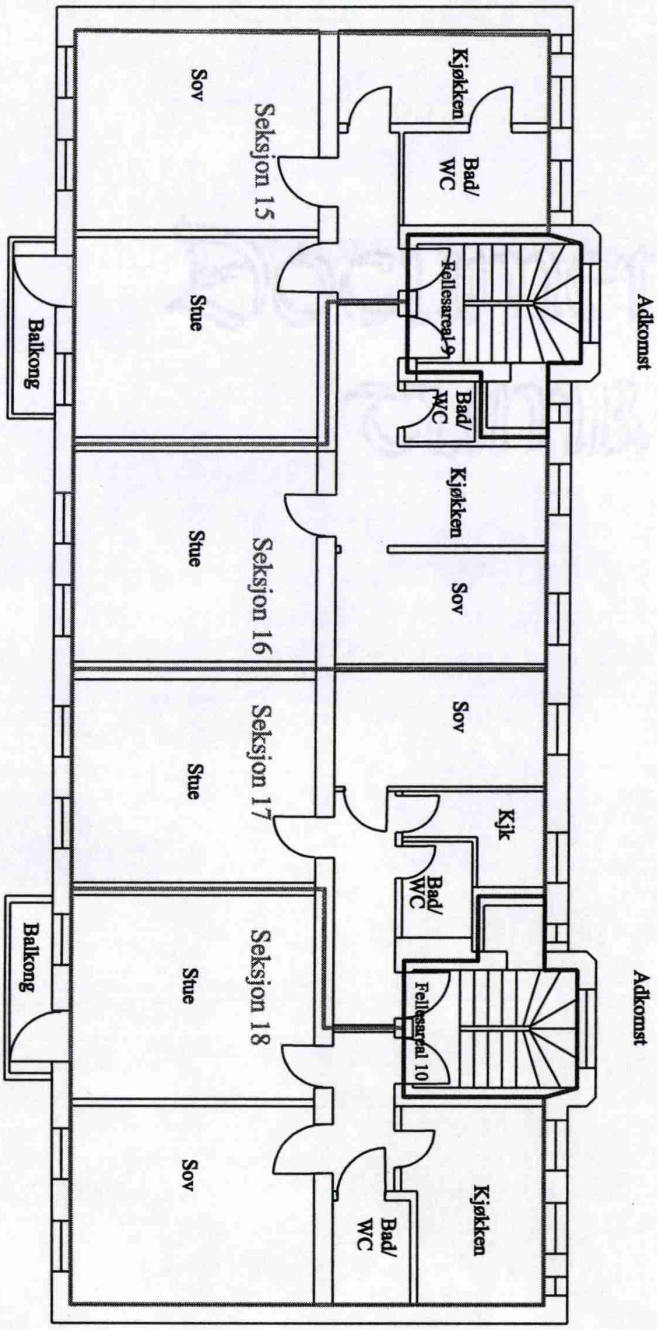
Plan 4 etg

Side 4

16/6-00
Waldemar Thranesgate 63 AS
Heggeda

Vedlegg 6 av 8

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 DES 2000



Plan 5 etg

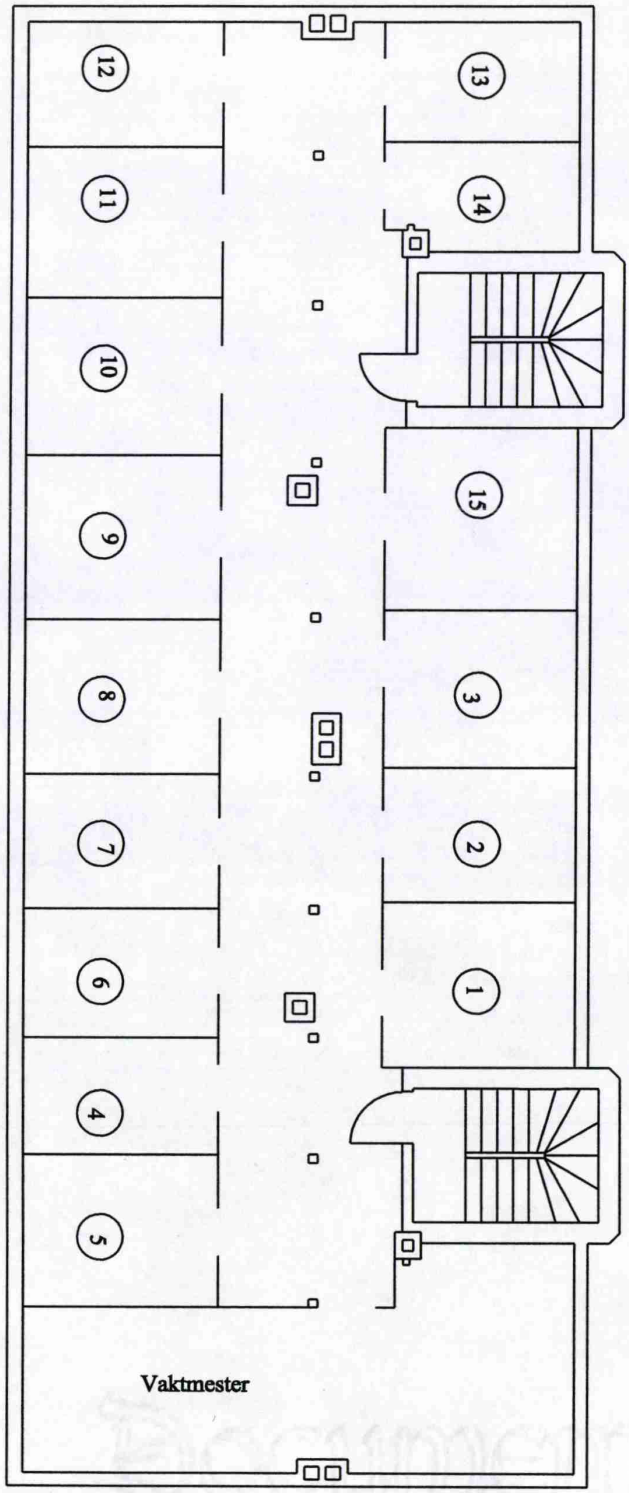
Side 5

16/6-00
Waldemar Thranesgate 63 AS
Terje Heggedal

Vedlegg 7 av 13

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 DES 2000

Plan loft



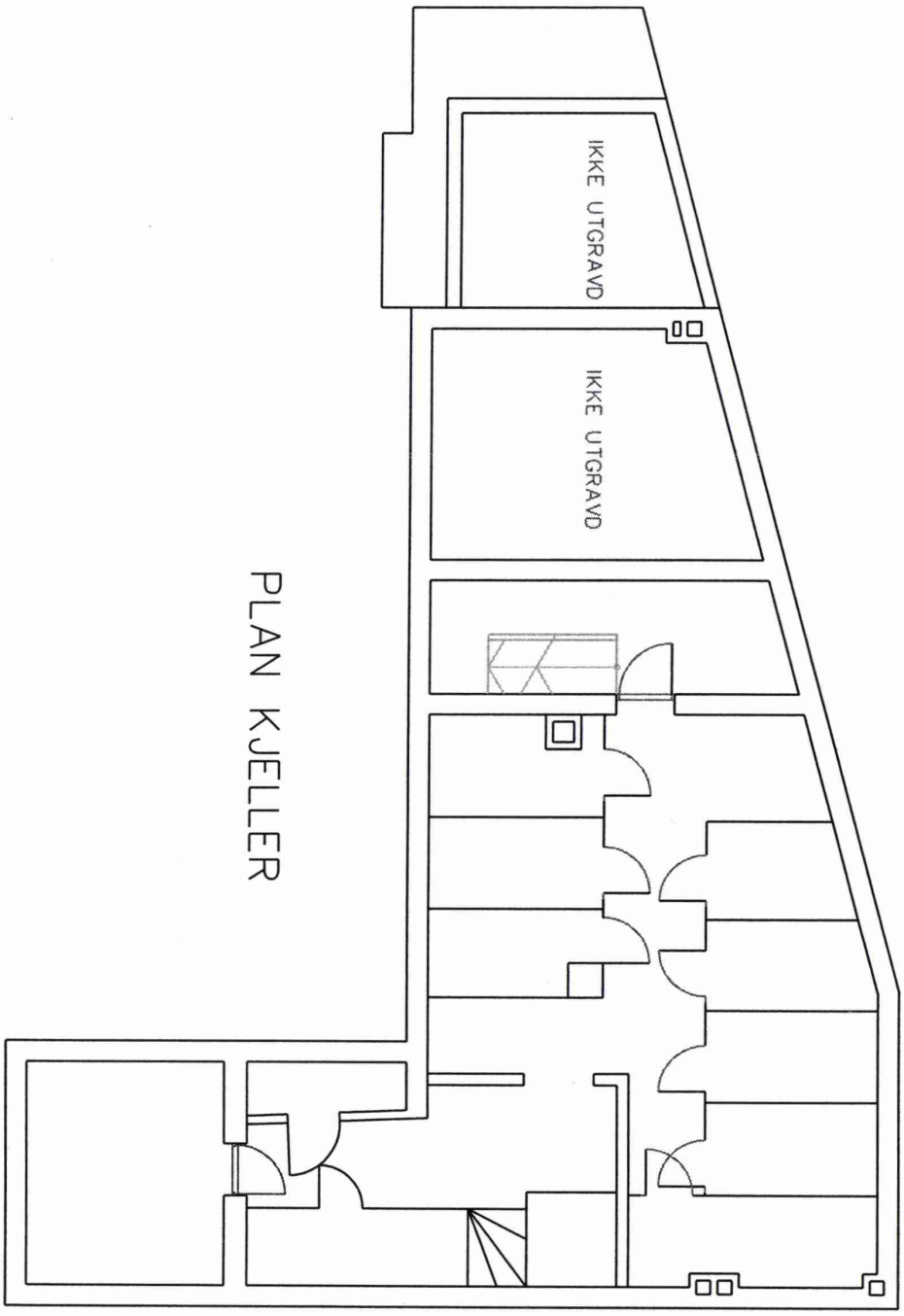
Oslo 16/6 - 00
Waldemar Thranesgt 63 AS

Terje Heggedal

Vedlegg 8 av 18

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 DES 2000

Side 7

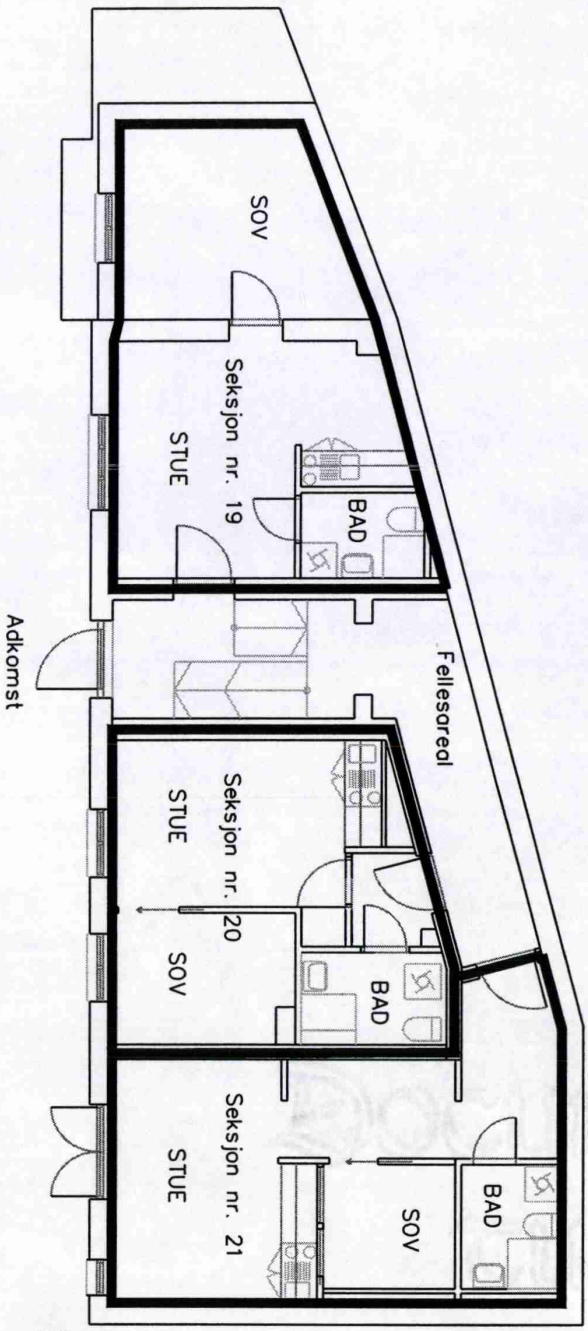


Vedlegg 9 av 13

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 DES 2000

Oslo 16/6-00
Waldemar Thranesgate 63 AS
Terje Heggedal

Side 11



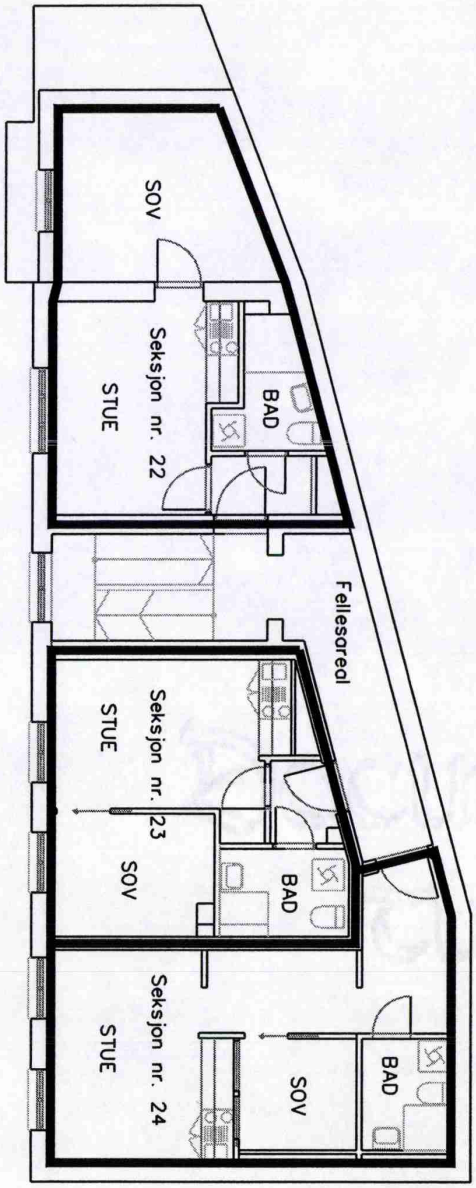
PLAN 1.ETG

Oslo 16/6-00
Waldemar Thranesgate 63 AS
Terje Heggedal

Vedlegg 1 av 2

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 DES 2000

Side 8



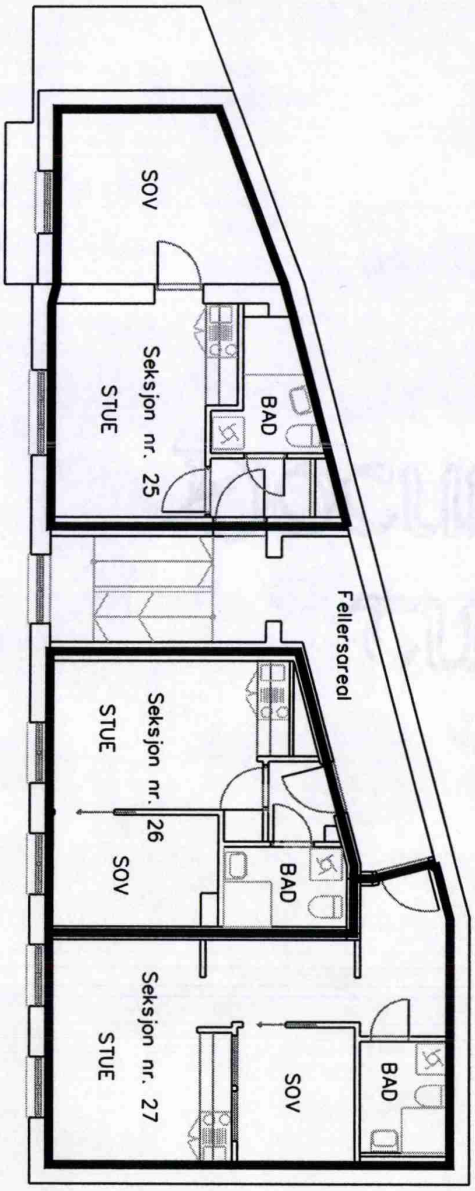
PLAN 2.ETG

Oslo 16/6-00
Waldemar Thranesgate 63 AS
Terje Heggedal

Vedlegg 11 av 17

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 DES 2000

Side 9



PLAN 3.ETG

Oslo 16/6-00
Waldemar Thranesgate 63 AS
Terje Hoggedal

Vedlegg 12 av 12

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

05 DES 2000

Side 10

Kommune: 0301 OSLO — Data uthentet: 14.09.2026 kl. 12:45
Seksjon: Gnr: 218 Bnr: 183 Snr: 7 — Oppdatert per: 14.09.2026 kl. 12:44

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/585019-1/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
19.05.2021 21:00
VEDERLAG: NOK 4.500.000
PKMAX AS
ORG.NR: 927065797

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/607417-1/200 — ** TVANGSSALG BESLUTTET
02.06.2026 21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2021/585019-1/200
GJELDER: PKMAX AS
ORG.NR: 927065797
TINGRETT: Oslo
SAKSNUMMER: 25-198868TVA-TOSL/08

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

2021/606849-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
25.05.2021 11:53
BELØP: NOK 6.500.000
PANTHAVER: NÆRINGSBANKEN ASA
ORG.NR: 917850984
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1898/903287-1/105 — **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
16.06.1898
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:218 BNR:183
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/302360-1/105 — **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
16.05.1936
vedr. et materialskur
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:218 BNR:183
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/303515-1/105 — **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
19.07.1938
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:218 BNR:183
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/303679-1/105 — **ERKLÆRING/AVTALE**
05.08.1938
vedr. en peis m.v.
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:218 BNR:183
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Norkart

Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 218 Bnr: 183 Snr: 7

Data uthentet: 14.09.2026 kl. 12:45
Oppdatert per: 14.09.2026 kl. 12:44

GRUNNDATA

2000/78822-1/105
29.12.2000

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 7
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 715/16329

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.