PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

WALDEMAR THRANES GATE 40 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Waldemar Thranes gate 40 A, 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 250, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 20.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26341 **Eiendomsverdi ref nr:** RS5305

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

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

Hjørneleilighet i 3.etasje.
Beliggende i bydel St. Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via to ildsteder og panelovner.
Vannførende rør i rør-i-rør system.

Våtrom › 3. Etasje › Bad
Våtrommet er fra/opplyst oppgradert i ca. 2013.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Innfliset badekar.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom › 3. Etasje › Vaskerom
Våtrommet er fra/opplyst oppgradert i ca. 2013.
Veggskap med glatte, folierte fronter fronter.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

EPOQ kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt kum.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, mikro, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

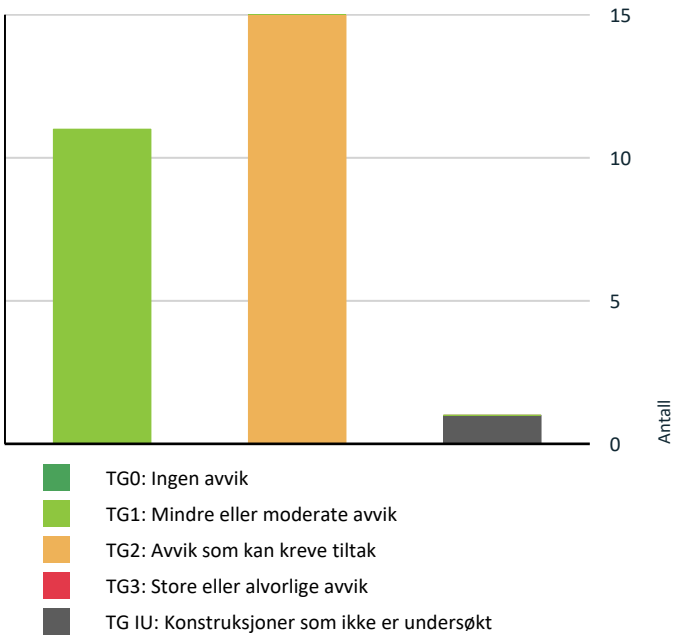
Hjørneleilighet i 3.etasje:

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom byggegodkjente tegninger og hva som er dagens utnyttelse av boligen. Dette gjelder kjøkken som er flyttet ut til spisestue, og det er etablert soverom på tidligere kjøkken. Det er også etablert vaskerom i senere tid. Nåværende hovedsoverom er vanskelig å tyde på originale byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hjørneleilighet i 3.etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

HJØRNELEILIGHET I 3.ETASJE:



Byggeår
1905

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.
Enkelte er merket med produksjonsår 1988.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Ene håndtaket på soveromsvinduet er ødelagt.

Sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dersom forholdet ikke følges opp, kan det over tid medføre redusert funksjon og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader på bygningsdelen.
Avhengig av utvikling og belastning kan dette påvirke komfort, energieffektivitet og vedlikeholdsbehov.
Omfang og tidspunkt for eventuell forverring kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdets utvikling gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold.
Tiltak kan bli nødvendig dersom det oppstår funksjonssvikt, synlige skader eller andre endringer.
Ved behov bør nærmere vurdering eller utbedring utføres av fagkyndig person.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- klassifisert entrédør (B30).
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Tilstandsrapport

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1905 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger oppført med murverk, fasader med trekninger, ornamenter og konsoller.
Grunnmur i mur/betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1905, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Baderom & vaskerom:
Flislagt gulv

Kjøkken:
Heltregulv.

Øvrige rom:
Heltregulv, parkett og belegg.

———

Gulvoverflater har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk. Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

Tilstandsrapport

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av gulvoverflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Delvis flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og panel.

____

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,98 m.

____

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vegger og himlinger har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Mindre merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng, samt lokale ujevnheter og kosmetiske forhold er normalt å forvente i en brukt bolig. Det er også vanlig at det over tid oppstår mindre riss og oppsprekking i hjørner, plateskjøter og overganger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på vegg- og himlingsflater, og enkelte forhold kan bli synlige først etter overtakelse. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel. Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet Baderom i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av vegg- og himlingsflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet. b

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

_____

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter og gulvknirk.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 20 mm over en lengde på 2 meter i stuen.

- Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 19 mm over en lengde på 2 meter i kjøkken.

———

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.
2-fløyet dører til stue og soverom.

———

Normal og forventet bruksslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og det er registrert at de "orginale" dører vanskelige å lukke som følge av skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevhetene medfører redusert åpne- og lukkefunksjon og kan gi økt slitasje på dørblad, karm og beslag ved fortsatt bruk. For eldre originale dører må noe skjevhet og redusert funksjon forventes som følge av alder og naturlige bevegelser over tid.

Tiltak:
Det anbefales justering av aktuelle dører for å bedre funksjonen. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, kan lokal tilpasning eller utskiftning vurderes etter behov og ønsket standard.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra/opplyst oppgradert i ca. 2013.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

———

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Tilstandsrapport

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

_____

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Delvis flissatte vegger.
Ellers glatte, malte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak:
Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.
Tiltak kan innebære ombygging av falloppbygging.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig membran.

Tilstandsrapport

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp flis ved ved terskel og topp slukrisk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller større vannmengder enn normalt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel. Lokal utbedring ved terskel kan være aktuelt.
Forholdet krever normalt ikke akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Innfliset badekar.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen ventilasjonsluke til innfliset badekar.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende ventilasjon av det innkassede området kan gi begrenset luftsirkulasjon og dårligere uttørkingsmuligheter dersom fukt trenger inn bak eller under badekaret. Dette kan øke risikoen for skjult fuktpåvirkning og mikrobiell vekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere egnet ventilasjonsåpning som sikrer luftsirkulasjon i det innkassede området.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilluft til våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra/opplyst oppgradert i ca. 2013.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

_____

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

_____

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør foretas utbedring av fallforhold.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp flis ved ved terskel og topp slukrisk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller større vannmengder enn normalt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel. Lokal utbedring ved terskel kan være aktuelt.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggskap med glatte, folierte fronter fronter.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

____

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- 1) Rommet har kun naturlig ventilasjon.

2) Det mangler tilluft til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• 1) Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

---

2)
Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

3. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong/mur).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

EPOQ kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt kum.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, mikro, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

Det bør installeres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert kullfilter.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

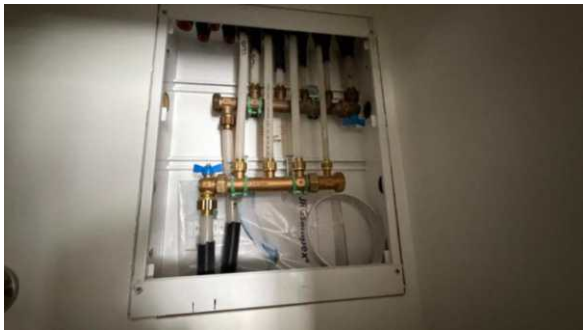
Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Avrenning er vurdert ved normal bruk av tilgjengelige tappesteder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

I de tilfeller alder på bygningsdelen ikke oppgis av rekvirent, legges byggeår til som referansepunkt.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledningene har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.5 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse av rør og sammenkoblingspunkter kan medføre økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon i avløpsanlegget. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.

Tiltak:
Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak når det ikke er registrert tegn til funksjonssvikt. På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det likevel påregnes behov for utskifting eller rehabilitering på sikt. Avløpsledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til lekkasje, redusert avrenning eller andre symptomer på svikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVB er lokalisert i bod v/sov.
Berederen er på ca 145L, og er i følge merkeskilt produsert i 2010 (årstall).

Berederen er fast tilkoblet det elektriske ledningsnettet.
Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.



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

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
11 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det foreligger skaderapport fra Elkirurgen AS datert 12.06.2026 vedrørende feilsøking og reparasjon av varmekabel på bad. Varmekabelen er opplyst å

være fra 2012.

Det ble registrert jordfeil på varmekabelen, lokalisert til kabelens endeavslutning. Rapporten angir fuktinntrengning i kabelen som årsak til jordfeilen. I forbindelse med reparasjonen ble gulvet åpnet lokalt, skadet del av kabelen fjernet og ny endeavslutning montert. Kabelens innvendige tilstand ble ved åpning beskrevet som «noe fuktig», og støpemassen rundt kabelen som noe porøs.

Etter utført reparasjon ble varmekabel og regulator kontrollert og opplyst å fungere tilfredsstillende. Det er ikke oppført gjenstående arbeid. Det foreligge samsvarserklæring for arbeidene utført på varmekabelen.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens/tiltak:
Det er uklart om det er utført arbeider på det elektriske anlegget som skulle vært dokumentert med samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere, og det foreligger ikke fullstendig oversikt over arbeider som er utført på anlegget før nåværende eiers eiertid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om alle arbeider er utført av kvalifisert elektrofaglig personell og i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann og elektrisk støt, samt behov for utbedringer. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse. Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Vurdering av avvik:
• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

———

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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 mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens/tiltak:
Det er uklart om det er utført arbeider på det elektriske anlegget som skulle vært dokumentert med samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere, og det foreligger ikke fullstendig oversikt over arbeider som er utført på anlegget før nåværende eiers eiertid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om alle arbeider er utført av kvalifisert elektrofaglig personell og i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann og elektrisk støt, samt behov for utbedringer. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

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

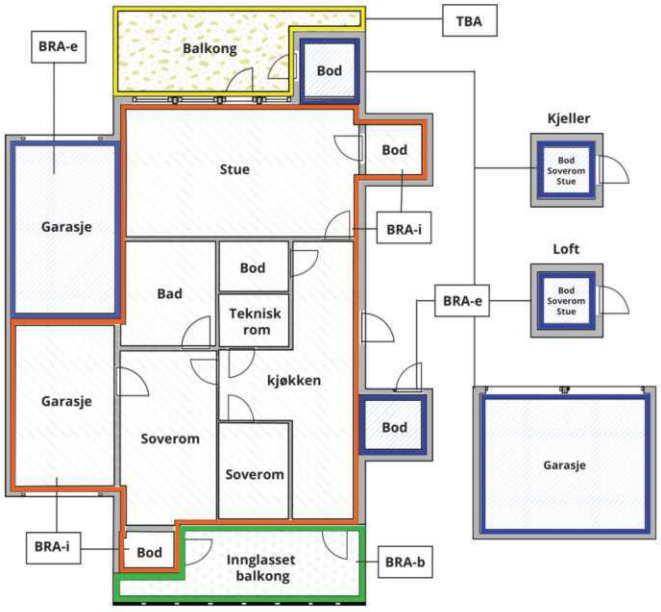
Hva er måleverdig areal?

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

Hjørneleilighet i 3.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	108			108	
SUM	**108**				
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, tre soverom, kjøkken/spisestue, bad, vaskerom, stue		

Kommentar

Entré/gang, bad, vaskerom, tre soverom, kjøkken/spisestue og stue.

___

Eier har påvist en stk bod på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er ikke medtatt i arealoppstillingen grunnet lav takhøyde.

Loftbod er målt til å ha et gulvareal på ca 7,4 m².

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom byggegodkjente tegninger og hva som er dagens utnyttelse av boligen. Dette gjelder kjøkken som er flyttet ut til spisestue, og det er etablert soverom på tidligere kjøkken. Det er også etablert vaskerom i senere tid. Nåværende hovedsoverom er vanskelig å tyde på originale byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2021: malt selv gang, hovedsoverom + soverom nærmest utgang
2024: malt selv soverom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Vivian Tran-Løftingsmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	250		5	657 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Waldemar Thranes gate 40 A

Hjemmelshaver

Tran-Løftingsmo Christian, Tran-Løftingsmo Vivian

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1905 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger oppført med murverk, fasader med trekninger, ornamenter og konsoller.
Grunnmur i mur/betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2026	

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 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.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger:

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser:
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

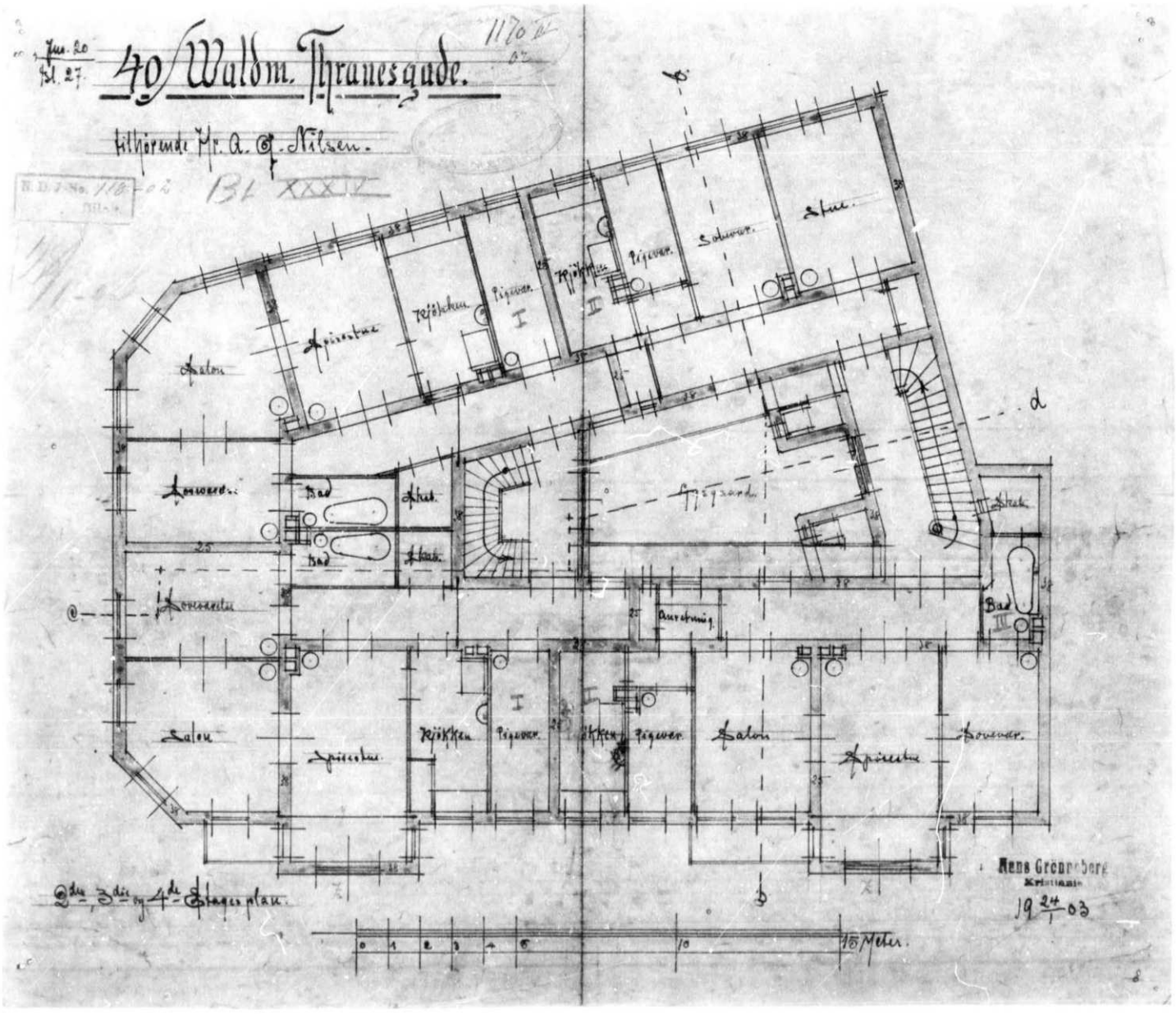
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

Forutsetning – Selgers egenerklæring:
Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon.

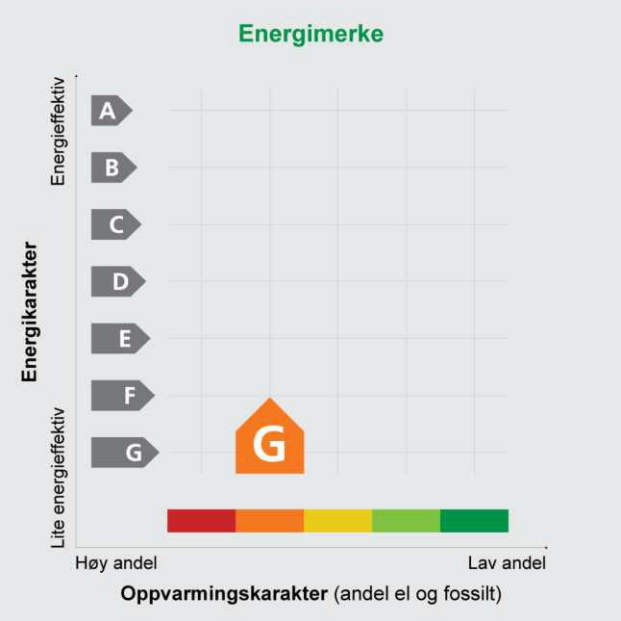
Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.



2den 3die og 4de Etages plan.

ENERGIATTEST

Adresse	Waldemar Thranes gate 40 A
Postnr	0171
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	219
Bnr.	250
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1293394
Dato	03.08.2021



Innmeldt av	Stig Valskaar

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1905
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Waldemar Thranes gate 40 A
Postnr/Sted: 0171 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 03.08.2021 15:56:58
Energimerkenummer: A2021-1293394
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: Stig Valskaar

Gnr: 219
Bnr: 250
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171OSLO

Deres ref.: 92260409
Vår ref.: 652-1-05/9950
Dato: 31.08.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Waldemar Thranesgate 40.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Waldemar Thranesgate 40**
Organisasjonsnummer:	981093097
Gårds- og bruksnummer:	219 / 250
Seksjons-/andelsnummer:	05
Adresse:	Waldemar Thranes gate 40A, 0171 OSLO
Eier/medeier:	Tran, Vivian Mork Løftingsmo, Christian

FELLESKOSTNADER

Vedlikeholdsinnbetaling	152.00
Kabel-TV/Internett	489.00
Felleskostnader	6 108.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 749.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 204 657**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 11 902

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Sparebanken Øst
Lånenummer:	2223.87.07408
Rest lånebeløp:	3 829 225.00
Innfrielsedato:	01.05.2043
Rente type:	7.75%

PRAKTISK INFORMASJON

Styregodkjenning:	Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Det beregnes et flyttegebyr på kr 1 000,- som tilfaller sameiet. Gjelder både salg og ved hver gang en leilighet leies ut til nye leietagere. Gebyret belastes selger/utleier. Ref. vedtekter.
Utleie:	Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.Styret skal godkjenne nye leietakere. Det beregnes et flyttegebyr på kr 1 000,- som tilfaller sameiet. Gjelder både salg og ved hver gang en leilighet leies ut til nye leietakere. Gebyret belastes selger/utleier. Ref. vedtekter.
Forsikring:	Fremtind Forsikring AS Polisenummer 15252891
Internett/TV:	Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor.
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.
Nøkler:	Bestilles via styret.
Skilt:	Bestilles via styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 31.08.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Jan-Erik Sebastian Lustig
Epost:	Sameiet-Waldemar-Thranesgate40@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDTEKTER
Sameiet Waldemar Thranes gate 40

Vedtatt i sameiermøte 24.04.2001, senere endret 16.11.2009, 12.04.2010, 07.03.2014 11.12.2017 og sist revidert 27.06.2019
Vedtektene er fastsatt i medhold av lov om eierseksjoner av 19. desember 2025 nr. 114 (eierseksjonsloven).

---

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Waldemar Thranes gate 40.

- Sameiet har forretningskontor i Oslo.
- Sameiet består av 25 boligseksjoner.

Sameiets formål er å forvalte eiendommen gnr. 219 bnr. 250 i Oslo kommune, samt ivareta sameiernes felles interesser knyttet til drift, vedlikehold og utvikling av eiendommen med tilhørende fellesarealer og installasjoner.

---

§ 2. ORGANISERING OG RÅDERETT

Hver seksjon utgjør en selvstendig bruksenhet med tilhørende eksklusiv bruksrett. Seksjonen kan ikke skilles fra sameieandelen.

Hver sameier er forpliktet til å følge:

- eierseksjonsloven
- disse vedtektene
- vedtak fattet av sameiermøtet
- styrets beslutninger
- gjeldende ordensregler

Bruksenheten og fellesarealer skal kun benyttes til formål som ikke medfører unødig eller urimelig ulempe for øvrige brukere.

- Bruk av fellesarealer til oppbevaring krever forhåndsgodkjenning fra styret. Oppbevaring skal være midlertidig og på anvist plass, og eiendeler skal merkes med seksjonsnummer og eier.
- Ved manglende godkjenning kan styret fjerne gjenstander for eiers regning etter skriftlig varsel med frist på 7 dager.
- Alle bygningsmessige endringer, installasjoner eller inngrep i seksjon eller fellesareal skal meldes til styret.
- Nødvendige tekniske installasjoner (rør, kabler mv.) kan føres gjennom seksjonen dersom dette ikke medfører vesentlig ulempe.
- Sameier plikter å gi tilgang til seksjonen ved nødvendig vedlikehold og inspeksjon.

---

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er kostnader knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke kan henføres til én seksjon.

Utgifter fordeles som hovedregel etter sameiebrøk, med følgende særfordeling:

- Seksjon 18–24 har justerte fordelingsnøkler som fastsatt i opprinnelig oppdelingsbegjæring
- Vaktmestertjenester og kabel-TV fordeles likt mellom alle seksjoner
- Sameiet har lovbestemt panterett i hver seksjon for krav som følger av sameieforholdet, begrenset oppad til folketrygdens grunnbeløp (G) per enhet.

---

§ 4. VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseiers ansvar

Seksjonseier har fullt ansvar for innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder:

- gulv, vegger og himling
- våtrom og sanitærutstyr
- synlige vann- og avløpsrør
- elektrisk anlegg fra og med sikringsskap

Eventuelle innkassinger fritar ikke for vedlikeholdsansvar.
Våtrom skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og anbefalt våtromsnorm.
Seksjonseier er ansvarlig for tilstrekkelig oppvarming for å unngå frostskader.

4.2 Felles vedlikehold

Sameiet har ansvar for:

- bygningens ytre vedlikehold
- fellesarealer
- tekniske fellesinstallasjoner
- trapper, inngangspartier og fellesanlegg

---

§ 5. REGISTRERING OG UTLEIE

Erverv og leieforhold skal meldes til styret.
Styret skal godkjenne leietakere. Godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.
Seksjon må ikke tas i bruk av leietaker før godkjenning foreligger.
Det kan kreves et flytte-/registreringsgebyr fastsatt av sameiet, både ved salg og ved etablering av nytt leieforhold.

---

§ 6. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av:

- styreleder
- tre styremedlemmer
- ett varamedlem

Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre annet besluttes.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

---

§ 7. STYRETS KOMPETANSE

Styret har ansvar for:

- daglig drift og vedlikehold
- økonomisk forvaltning
- gjennomføring av sameiermøtets vedtak

Styret kan treffe beslutninger i alle saker som ikke er lagt til sameiermøtet etter lov eller vedtekter.
Sameiet tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

---

§ 8. STYREMØTER

Styret innkalles av styreleder ved behov.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.
Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.
Protokoll skal føres og signeres av de fremmøtte styremedlemmene.

---

§ 9. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai.
Ekstraordinært møte skal avholdes ved behov eller når minst 1/10 av sameierne krever det.
Hver seksjon har én stemme.

---

§ 10. INNKALLING

Innkalling skal sendes skriftlig med 8–20 dagers varsel.
Dokumentasjon skal sendes senest én uke før møtet.

---

§ 11. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Skal behandle:

- årsberetning
- årsregnskap
- valg av styre
- innkomne saker

---

§ 12. VEDTAKSKRAV

Vanlig flertall gjelder, med mindre annet følger av lov.
2/3 flertall kreves ved større tiltak som:

- ombygging eller vesentlige endringer
- salg eller leie av fellesareal
- endring av bruk av arealer
- tiltak med betydelig økonomisk konsekvens

Enstemmighet kreves ved vesentlig endring av sameiets karakter eller salg av hele eiendommen.

---

§ 13. REGNSKAP OG REVISJON
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
Styret har ansvar for forsvarlig regnskapsføring.

§ 14. FORRETNINGSFØRER
Sameiet kan ansette forretningsfører ved vanlig flertall.

§ 15. MISLIGHOLD
Ved vesentlig mislighold kan styret pålegge salg av seksjon i henhold til eierseksjonsloven § 26.

§ 16. FRAVIKELSE
Ved alvorlige brudd kan styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Alle fasadeendringer, utskifting av vinduer/dører og lignende skal godkjennes av styret.

§ 18. VEDTEKTSENDRINGER
Vedtekter kan endres med 2/3 flertall i sameiermøtet.

§ 19. HABILITET
Ingen kan delta i behandling av saker der vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse.

§ 20. FORHOLDET TIL LOV
Ved motstrid gjelder eierseksjonsloven.

§ 21. DUGNAD
Alle seksjoner plikter å stille med én representant per dugnad.
Manglende oppmøte uten gyldig forfall medfører dugnadsgebyr fastsatt i husordensreglene.

HUSORDENSREGLER OG RUTINER

Sameiet Waldemar Thranes gate 40

Formål og virkeområde

Disse husordensreglene skal bidra til et trygt, ryddig og trivelig bomiljø for alle beboere i sameiet.

Reglene gjelder for:

- alle seksjonseiere
- leietakere
- familiemedlemmer og gjester
- håndverkere og andre som gis adgang til eiendommen

Seksjonseier er ansvarlig for at alle som disponerer eller oppholder seg i seksjonen er kjent med og følger gjeldende husordensregler.
Ved utleie, herunder korttidsutleie og fremleie, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med husordensreglene før innflytting eller opphold.
Brudd på husordensreglene kan medføre ansvar etter sameiets vedtekter og eventuelle kostnader som påføres sameiet kan viderefaktureres ansvarlig seksjonseier.

---

1. RO OG HENSYN

- Alle beboere skal vise vanlig hensyn til naboene når det gjelder støy, musikk, banking og annen uro.
- Ved større sammenkomster eller arrangementer skal berørte naboer varsles på forhånd via sameiets Facebook-gruppe.
- Vær oppmerksom på at dette er en eldre og lytt bygård. Vis hensyn til naboer over, under og ved siden av deg.

Takterrassen kan benyttes:
Mandag–søndag: kl. 08.00–22.00

---

2. ORDEN OG BRUK AV FELLESAREALER

- Gjenstander som plasseres i fellesarealer i strid med vedtektene kan bli fjernet i henhold til vedtektene § 2.
- Sykler, barnevogner og lignende skal plasseres i fellesrom i kjeller.
- Fellesarealer er også rømningsveier, inkludert svalganger og trapperom, disse skal til enhver tid holdes frie fra private eiendeler.
- Private eiendeler og søppel skal ikke dumpes i fellesarealer.

Seksjonseiere er ansvarlige for rengjøring av fellesarealer etter oppussing eller arbeid i egen seksjon. Dersom rengjøring ikke utføres tilfredsstillende, vil styret bestille ekstra vask. Kostnaden faktureres ansvarlig seksjonseier.
Skader på fellesarealer som oppstår ved transport av materialer, møbler eller lignende må utbedres på seksjonseiers regning. **Styrets anbefaling er å tegne en flytteforsikring ved flytting, som kan dekke ev. skader.**
Det er ikke tillatt å hensette papir, sigarettsneiper, flasker eller annet avfall ved inngangspartier.

3. RØYKEFORBUD

Det er totalt røykeforbud i bakgården som følge av lukket gårdsrom og nytt heishus.
Røyking er også forbudt på:

- øvre takterrasse
- nedre takterrasse

4. TAKTERRASSE

Alle brukere plikter å rydde og rengjøre takterrassen etter bruk.

Booking av øvre takterrasse

- Booking via sameiets Facebook-gruppe: Sameiet Waldemar Thranes gate 40.

Regler:

- Booking må gjøres minimum 2 dager før bruk.
- Booking samme dag er ikke tillatt.
- Reservasjonen er først gyldig når et styremedlem har kommentert Godkjent.
- Samme seksjon kan booke maks én gang per måned.
- Øvre terrasse kan bookes maksimalt én måned frem i tid.
- Ved booking disponeres hele øvre terrasse den aktuelle dagen/kvelden.

Unntak:
17. mai er takterrassen tilgjengelig for fri bruk for alle beboere.

Nedre takterrasse

Nedre terrasse kan ikke bookes og skal til enhver tid være tilgjengelig for alle beboere.
Dersom øvre terrasse ikke er booket, kan den brukes av alle.

5. GASSGRILL

Sameiet disponerer gassgrill.

Etter bruk skal følgende følges:

- Grill rengjøres grundig
- Gass stenges helt av
- Bruksinstruks følges

Ved tom gassflaske:

- bytt inn beholder på bensinstasjon eller hos Jernia
- ta vare på kvittering
- send kvittering til styret for refusjon

6. MØBLER OG UTSTYR PÅ TAKTERRASSE

- Bord og stoler skal tørkes over etter bruk.
- Dersom møbler tilgrises eller skades, plikter bruker å rengjøre eller erstatte dette.
- Styret kan bestille vask eller utbedring på ansvarlig seksjons regning.

7. PLANTER OG FELLESBEPLANTNING

Alle beboere har et felles ansvar for vanning og vedlikehold av planter på takterrassen.
Beboere på loft oppfordres til å bidra særskilt.
Innkjøp av planter og annet grønt til fellesarealer skal avklares med styret.

---

8. NØKKELBRIKKER

Systemnøkler kan kjøpes via styret:

- Nøkkelbrikkene er kodet etter leilighet og farge.
- Meld fra hvem det gjelder og farge på kodebrikken som er mistet/ gått i stykker
- Den gamle brikken blir deretter slettet i systemet.
- Betaling skjer direkte til Assistent Partner AS.
  - Meld fra til Jan-Erik Lustig
  - Kontakt via SMS: 91353638

---

9. POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Postkasseskilt

Ved inn- og utflytting skal utleier/sameier melde behov for nytt skilt til styret.
Kontakt:
Richard Narvesen
E-post: richard.ruben.narvesen@gmail.com

Bestillingstid er normalt opptil 2 uker.
Kun sameiere kan bestille nye skilt.

Ringeklokker

Endring av navn meldes til:
Jan-Erik Lustig
E-post: jlustig@tellusworks.com

---

10. AVFALL

Det er kun tillatt å kaste husholdningsavfall, papir og papp i søppelkassene.
Større pappemballasje skal:

- presses sammen
- eventuelt deles opp
- Avfall som ikke får plass i beholdere, må beboer selv transportere bort.
- Søppel skal aldri plasseres utenfor inngangsdører.
- Manglende bortkjøring kan medføre fakturering for fjerning.

---

11. ANSVARSFORHOLD

Eier er ansvarlig for skader på sameiets eiendom som skyldes:

- egen opptreden
- familiemedlemmer
- gjester
- leietakere eller andre som gis adgang

Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at leietaker kjenner og følger husordensreglene.

12. BALKONGER

Leiligheter med balkong/veranda mot gaten skal holde disse fri for snø og is.
Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av rekkverk.

13. KJELLER

Oppbevaring skal kun skje i egen bod, jf. vedtektene § 2.
Vannavstengning er merket i begge kjellere ved lekkasjer eller nødsituasjoner.
TO HOVEDAVSTENGNINGER FINNES I B-KJELLER

14. DØRER, SIKKERHET OG DØRÅPNINGSSYSTEM

Alle beboere skal påse at ytterdører holdes lukket og låst. Ukjente personer skal ikke gis adgang via porttelefon eller ved å åpne ytterdører.

- Ved transport, flytting eller annen aktivitet som krever at inngangsdør står åpen over en kortere periode, skal bryter for døråpningsautomatikk benyttes slik at døren settes i åpen posisjon.
- Det skal ikke benyttes egne stoppere, kiler eller andre gjenstander for å holde døren åpen, da dette kan forstyrre eller skade døråpningssystemet. Feil bruk som medfører driftsstans kan utløse servicekostnader på ca. kr 3 500.
- Etter bruk skal bryteren alltid slås tilbake til normal posisjon slik at døråpningssystemet fungerer som normalt og uvedkommende ikke får adgang til bygården.
- Gjenstander, flyttelass eller annet materiell skal ikke oppbevares eller bli stående i inngangspartier, trapperom eller felles adkomstområder utover det som er nødvendig for transporten.
- Ved strømbrudd vil døråpnere i inngang A og B samt porttelefon være ute av drift. Inngang B kan fortsatt åpnes med nøkkelbrikke for adgang. Dør til B-kjeller åpnes automatisk ved strømbrudd for å sikre tilgang og rømningsvei.

15. BRANNSIKKERHET

Alle leiligheter har varmedetektorer og varslere koblet til sameiets brannsentral.
Ved brannalarm aktiveres byggets interne sikkerhetssystem, inkludert:

- automatisk åpning av inngangsdør i oppgang B
- røykventilasjon på tak som trekker røyk ut av trappehuset

Sameiets brannsentral er **ikke direkte tilknyttet nødetatene**. Ved brann skal brannvesenet kontaktes umiddelbart på telefon **110**.

Beboere plikter i tillegg å sørge for:

- fungerende røykvarsler i egen leilighet
- egnet håndholdt slukkeutstyr

Ved brann skal rømningsveier benyttes, og **heis skal aldri brukes.**

16. LUFTING

Lufting skal kun skje gjennom vinduer eller balkongdører.
Det er ikke tillatt å lufte leilighet via dør til trappeoppgang.

---

17. DUGNAD

Sameiet arrangerer normalt to dugnader per år.
Manglende oppmøte medfører dugnadsgebyr:
kr 500 per dugnad
Det vises ellers til vedtektene § 21.

---

18. HEIS

Det er forbudt å hoppe eller utsette heisen for unødvendig belastning.
Ved stans:

- trykk alarmsymbol i heisen
- kontakt KONEs vakttelefon
- varsle styreleder

Skader på heisens interiør kan belastes ansvarlig seksjonseier.

---

19. DYREHOLD

Dyreeiere skal vise hensyn og opptre ansvarlig.
Regler:

- Hund skal føres i bånd i fellesarealer
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart
- Eventuelle tilgrisinger vaskes bort

Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret.
Ved skriftlige og berettigede klager kan styret kreve dyrehold avsluttet.
Katter skal ikke gå løse i sameiets fellesarealer.

---

20. HENVENDELSER TIL STYRET

Spørsmål, klager og øvrige henvendelser sendes til styret via:

- e-post til styremedlemmer
- sameiets Facebook-gruppe
- Elektroniske henvendelser foretrekkes.

Alle beboere oppfordres til å være medlem av sameiets Facebook-gruppe for løpende informasjon.

---

21. VAKTMESTER OG DRIFT

Styret organiserer vedlikehold og renhold av fellesarealer.
Per dags dato har sameiet ikke fast vaktmestertjeneste.
Styret håndterer løpende behov og bestiller tjenester ved behov, herunder:

- låssmøring
- dørpumper
- porttelefon
- elektriske reparasjoner

Dette gjøres for en mer kostnadseffektiv bruk av sameiets midler.

Kontakt:
Styreleder Jan-Erik Lustig
E-post: jlustig@tellusworks.com

Endringshistorikk
april 2009, april 2013, mars 2014, april 2017, april 2018, juni 2018, april 2021, mai 2021
18. mai 2026 (revidert versjon)

118 1902
16 " +1+10 H

811
02

Anmeldelse
Situationsplan
11 Tegninger
Beregning
Erklæring
Gjenpart
16/ Stadsing. Bestem.
28/7 Skrivelse
8 Tegninger
Beregning
28/8 Skr. fra Anmelder angaaende
10/9 ny Facadetegn
paa Matr.-No.
Schemaer af do
Indleveret
13/10 2 Facadetegn
Schema af do.
28/1 03 4 Tegninger

STADSINGENIØREN
1002-02-I.
KRISTIANIA

1.

Expeditions-Dokument Nr. 1.

angaaende Façaneforandring m. Kjældernedsetning
paa Matr.-No. 76 Wm Thranes Gade
Indleveret 5te Juni 1902 Attesteret 7de September 1905

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser samt den eercte Sundhedskommission

Kristiania den 5te Juni 1902

O. Bjelke Hetteruann

179/02 C

Intet at bemerke
7 Juni 1902
Gjemaalsch

166/02

H. N. Wang

Wm. Thranes gade er 15,7m bred og oparbeidet af byen.
Fougstads gade er 12,5m bred og privat opparbeidet.
og vil de nuværende høideforhold ikke undergaa
nogen væsentlig forandring. Den angivne byggelinie
er rigtig.

Kristiania 10de juni 1902.
I reguleringsvæsenets navn
A. Bjerknes.

Nr. 1561 1928

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No.
OSLO

Anmeldelse
Tegning

1

Ekspedisjons-Dokument

angående innmeld. for vannklosettar

på matr.-nr. 40 Wm. Thranesgate

Innlevert 21 nov. 1928 Attestert 10/10 - 1930

Oversendes Oslo helseråd m/ vann- & kloakkvesen.

1581/1928

Oslo den 22. nov. 1928

A. Kielland

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
INN 004893 23 NOV 1928
RØRLEGGERAVD.

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen.
De gjeldende regler for innmelding av W.C.-rom-
mene hvor angår hvem om disse bør-
må betjenes.

Oslo helseråd 23/11 1928
Eder bemyndigelse

A. Dietrichson

J.nr. 4393/1928. Matr.nr. 40 Wm. Thranes gate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningsschefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av 23.ds. til anmelderne, herrer E.Sunde & Co.:

" Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den byg-

Sameiet Waldemar Thranesgate 40

2025

Document ID: 85fae172-ab1c-41d8-9c8b-69b9e6898eb1

Årsregnskap for Sameiet Waldemar Thranesgate 40

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 689 280	1 535 160	1 620 779	0
Andre inntekter		0	1 000	1 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 689 280**	**1 536 160**	**1 621 779**	**0**
Lønn og personalkostnader	2	74 165	70 742	70 742	0
Avskrivninger		16 615	16 615	0	0
Vaktmestertjeneste		0	3 264	3 400	0
Renhold		62 491	56 847	53 400	0
Kabel-TV/Bredbånd		176 850	150 300	154 100	0
Kommunale avgifter		382 097	349 111	390 500	0
Strøm og nettleie		70 389	58 900	62 400	0
Andre driftskostnader	3	18 822	8 022	9 000	0
Reparasjon og vedlikehold	3	298 473	84 687	124 700	0
Eksterne tjenester	3	88 387	115 666	75 750	0
Serviceavtaler	3	46 065	24 482	62 200	0
Forsikringer		197 418	177 428	195 000	0
Andre kostnader	3	22 002	20 210	20 800	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 453 773**	**1 136 275**	**1 221 992**	**0**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**235 507**	**399 885**	**399 787**	**0**
DRIFTSRESULTAT:		**235 507**	**399 885**	**399 787**	**0**
Finansinntekter		390	4 509	0	0
Finanskostnader		323 157	279 830	298 768	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-322 767**	**-275 321**	**-298 768**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-87 260**	**124 564**	**101 019**	**0**
Resultat		**-87 260**	**124 564**	**101 019**	**0**
Overført annen egenkapital		**-87 260**	**124 564**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-87 260**	**124 564**	**0**	**0**

Document ID: 85fae172-ab1c-41d8-9c8b-69b9e6898eb1

Balanse

Sameiet Waldemar Thranesgate 40

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom		232 608	249 223
Sum varige driftsmidler		**232 608**	**249 223**
Sum anleggsmidler	**4**	**232 608**	**249 223**
Kundefordringer		10 574	25 393
Forskuddsbetalte kostnader		78 327	69 224
Sum fordringer		**88 901**	**94 617**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	96 026	298 063
SUM OMLØPSMIDLER		**184 927**	**392 680**
SUM EIENDELER		**417 535**	**641 902**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-3 535 918	-3 448 658
Sum opptjent egenkapital		**-3 535 918**	**-3 448 658**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-3 535 918**	**-3 448 658**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 903 778	4 042 518
Sum annen langsiktig gjeld		**3 903 778**	**4 042 518**
Leverandørgjeld		9 977	495
Annen kortsiktig gjeld		39 698	47 547
Sum kortsiktig gjeld		**49 675**	**48 042**
SUM GJELD		**3 953 453**	**4 090 560**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**417 535**	**641 902**

OSLO, /
Sameiet Waldemar Thranesgate 40

Jan-Erik Sebastian Lustig
Styrets leder

Truls Thorgeirsson
Styremedlem

Trond Ove Bredesen
Styremedlem

Richard Ruben Narvesen
Styremedlem

Document ID: 85fae172-ab1c-41d8-9c8b-69b9e6898eb1

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: 85fae172-ab1c-41d8-9c8b-69b9e6898eb1

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 416 975
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	146 700
Fakturert vedlikehold	45 600
Fakturert ekstrainnbetalinger - fasadereparasjon	80 005
Sum driftsinntekter	**1 689 280**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	65 000	62 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	8 742
Sum lønnskostnader	**74 165**	**70 742**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	7 078
Inventar og kontormaskiner	11 744
Sum andre driftskostnader	**18 822**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	50 528
Rep. og vedlikehold bygning - Div. rep. arbeid - Limani Blikkenslager Iijjaz Ljimani	116 744
Rep. og vedlikehold bygning - Restaurering Fasade - Faglært Murer AS	112 500
Heis andre kostnader	12 701
Egenandel forsikring	6 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**298 473**

Document ID: 85fae172-ab1c-41d8-9c8b-69b9e6898eb1

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	16 799
Honorar for juridisk bistand	8 400
Andre konsulenthonorarer	5 738
Forretningsførsel og regnskap	46 875
Tredjepartsopplysninger	8 075
Annen fremmed tjeneste	2 500
Sum eksterne tjenester	**88 387**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	10 885
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	8 998
Heis serviceavtale	26 182
Sum serviceavtaler	**46 065**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 500
Kontingent	2 017
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 667
Gebyrer ved purring	1 142
Annen kostnad	4 051
Sum andre kostnader	**22 002**

Note 4 Anleggsmiddel

	Heis
Anskaffelseskost 01.01.	415 375
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	**249 223**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	182 767
Balanseført verdi 31.12.	**232 608**
Årets avskrivninger	16 615
Sum av- og nedskrivninger	**182 767**

Document ID: 85fae172-ab1c-41d8-9c8b-69b9e6898eb1

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	95 992
Skattetrekkskonto	8
Gml skattetrekkskonto	26
Saldo per 31.12.	**96 026**

Bundne midler:
I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0,-

Note 6 Negativ egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-3 448 658	**-3 448 658**
Årsresultat	-87 260	**-87 260**
Saldo 31.12	**-3 535 918**	**-3 535 918**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2025
Opprinnelig lånesum	4 145 000
Restlån per 01.01.	4 042 518
Nedbetalt i år	138 740
Restsaldo per 31.12.	**3 903 778**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 01.05.2043
Renter:7,50%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 3 903 778,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 242 242,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 85fae172-ab1c-41d8-9c8b-69b9e6898eb1

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 85fae172-ab1c-41d8-9c8b-69b9e6898eb1

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-12 08:43:25 UTC+00:00

Richard Ruben Narvesen

bankID

NO BankID - a73cb9d3-f980-47ef-9e3f-ccdd9ce7d4bd

2026-03-12 08:57:21 UTC+00:00

Truls Thorgeirsson

bankID

NO BankID - fa466b29-00a1-403b-bccf-51d37e8cd16f

2026-03-12 12:21:08 UTC+00:00

Jan-erik Sebastian Lustig

bankID

NO BankID - 9f3e3e68-20bd-41c0-8fc3-d2cb405c99c0

2026-03-16 08:49:24 UTC+00:00

Trond Ove Bredesen

bankID

NO BankID - cef319d0-a819-42f8-97b7-9d421751dcc3

Document ID: 85fae172-ab1c-41d8-9c8b-69b9e6898eb1

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Waldemar Thranesgate 40 org.nr. 981093097

Møtedato:	mandag, 20. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	Hos styreleder
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Inger Louise Fjelltveit foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
5 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 5 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 70785ede-2006-4953-91e2-319aaf74a9b6

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 65 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Jan-Erik Sebastian Lustig	På valg: 2027
Styremedlem	Richard Ruben Narvesen	På valg: 2027
Styremedlem	Trond Ove Bredesen	På valg: 2026
Styremedlem	Truls Thorgeirsson	På valg: 2026
Varamedlem	Liora Levi	På valg: 2026

Valg:
Det skal velges 2 styremedlemmer for to år og 1 varamedlem for ett år.

Kandidater:
Trond stiller til gjenvalg som styremedlem.
Inger Louise Fjelltveit stiller til valg som styremedlem.
Liora Levi stiller til gjenvalg som varamedlem.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Jan Erik Lustig	På valg: 2027
Styremedlem:	Richard Ruben Narvesen	På valg: 2027
Styremedlem:	Trond Ove Bredesen	På valg: 2028
Styremedlem:	Inger Louise Fjelltveit	På valg: 2028
Varamedlem:	Liora Levi	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Document ID: 70785ede-2006-4953-91e2-319aaf74a9b6

7. Innkomne saker

7.1 Informasjon/oppfordring vedrørende bruk av takterrasse

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Sommer 2025 var det usedvanlig mye brudd på regler vedr bruk av terrassen og rydding. Det var flere tilfeller av store avvik på tidene som var svært forstyrrende. Folk benyttet terrassen på natten med høyt lydvolum osv. Dette er et problem når vi som bor her skal på jobb. Det er ved flere anledninger heller ikke ryddet. Dette problemet er økende sammenliknet med foregående år. Det mistenkes også at folk som ikke bor her har benyttet vår terrasse som oppholdssted.

Det oppfordres til at gjeldende reglement følges og at det tas hensyn til alle som bor i gården.

Vedtak:
Ingen vedtak fattes, men bes om at alle tar dette til orientering.
Flere tiltak for å ivareta ro og orden på takterrassen ble diskutert og styret skal se på ulike tiltak for å bedre dette.
Det lager skriv som sendes ut til alle eierne om reglementet som gjelder, samt oppheng med informasjon på sentralt sted i gården så beboerne får det med seg.

Møtet ble avsluttet klokken 18:00. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Roy Røisland v/ECIT Norian

Navn: Inger Louise Fjelltveit

Document ID: 70785ede-2006-4953-91e2-319aaf74a9b6

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 70785ede-2006-4953-91e2-319aaf74a9b6

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-21 06:39:20 UTC+00:00

Roy Røisland

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-391494

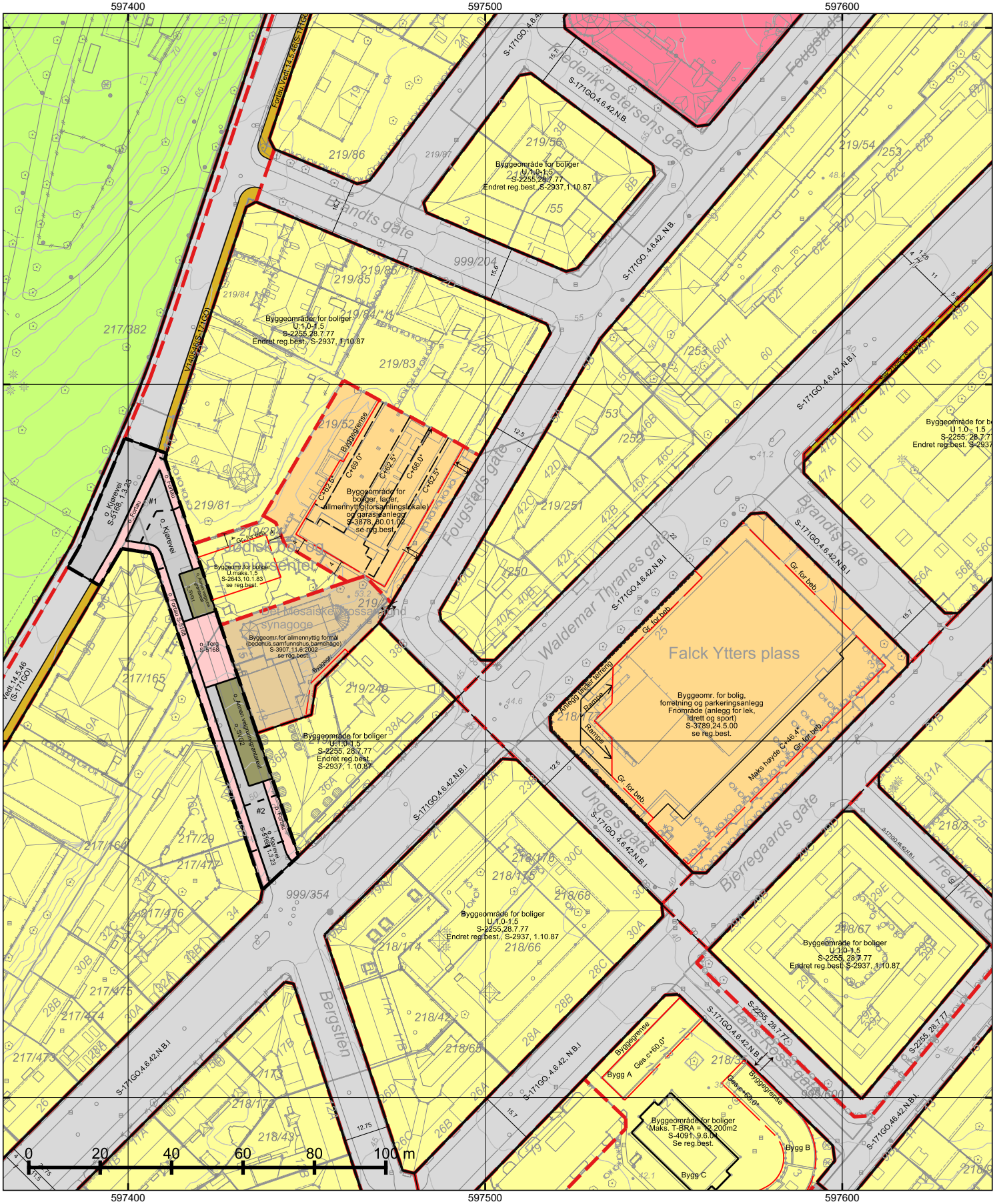
2026-04-21 09:06:12 UTC+00:00

Inger Louise M Fjelltveit

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2649608

Document ID: 70785ede-2006-4953-91e2-319aaf74a9b6



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

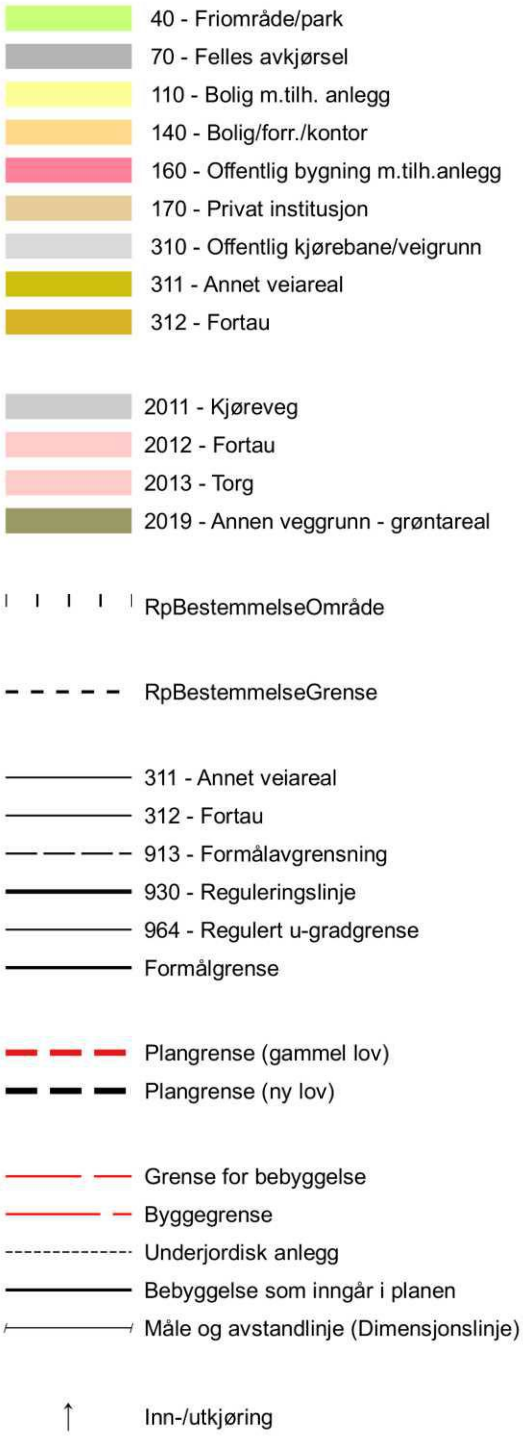
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

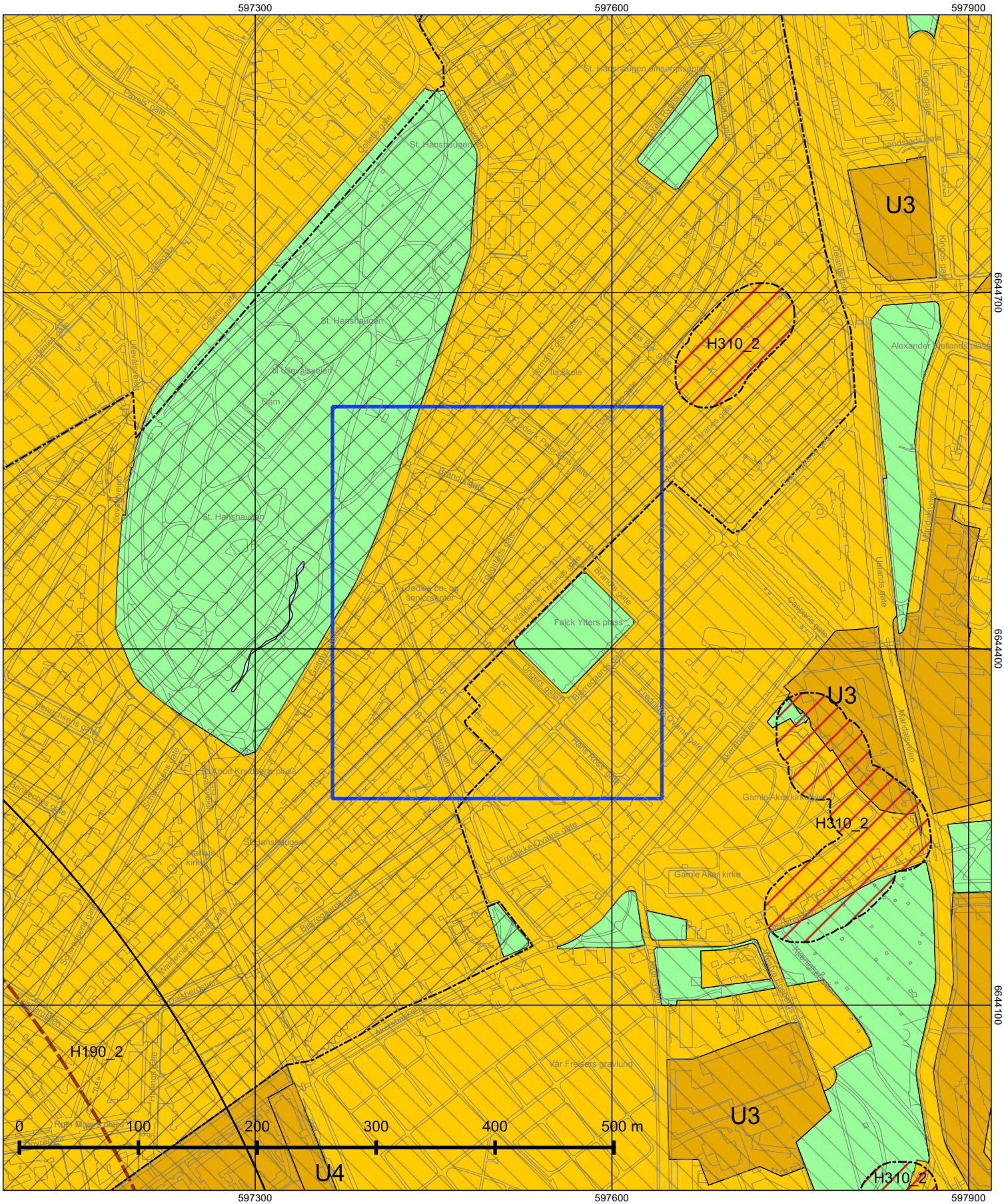
PlottID/Best.nr: 162299/ 86538819
Deres ref.:
Adresse: Waldemar Thranes gate 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/250

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162299/86538819
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538819
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 250.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 219, bnr. 250.

GNR. 219 BNR. 250

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.04.1899.

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

671 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

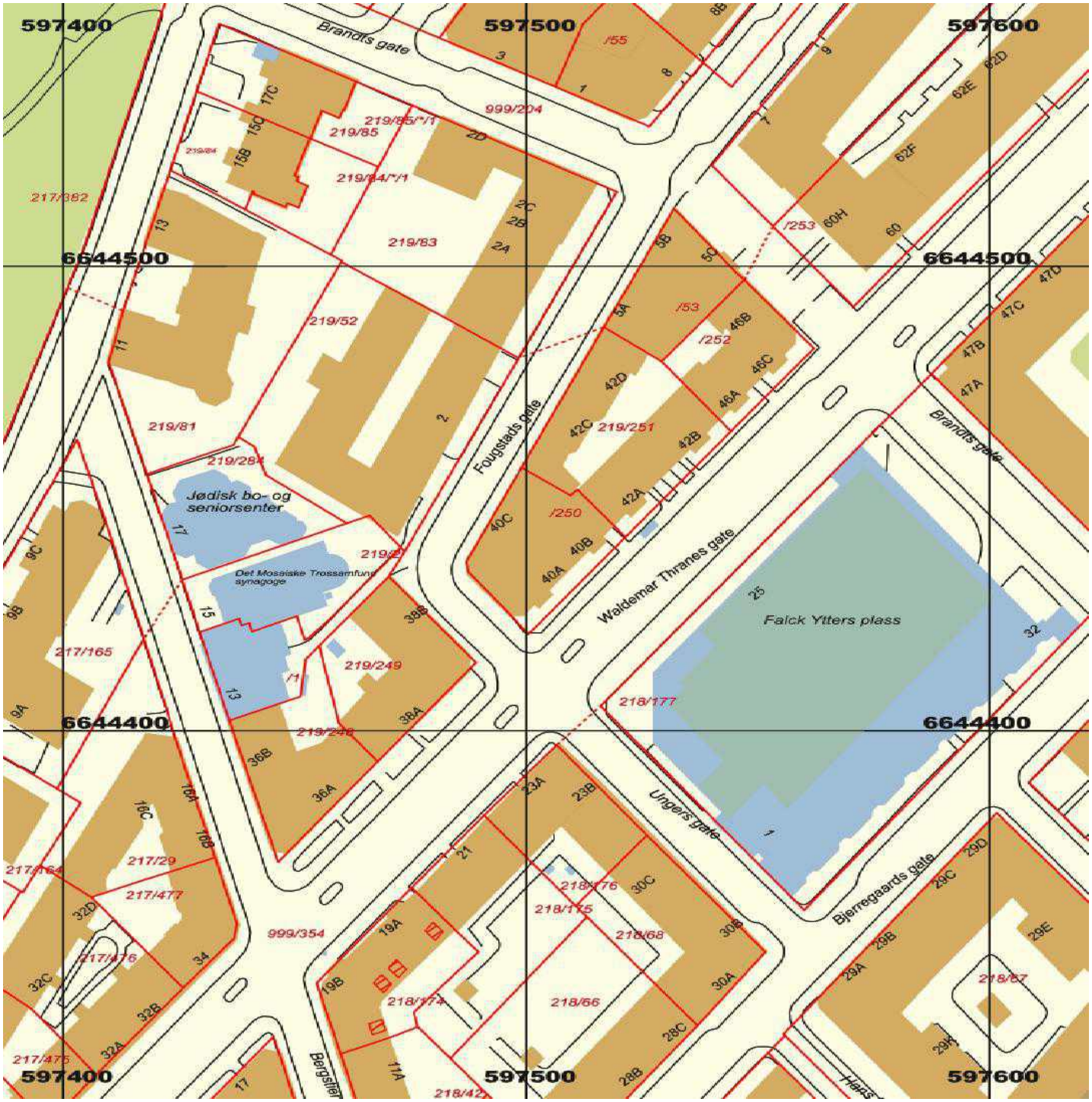
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Waldemar Thranes gate 40A

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

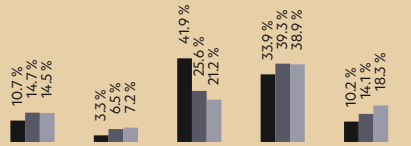
BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	2 min 0.1 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Gladengveien barnehage	4 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	1 min
Coop Prix Waldemar Thranesgate	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil

SPORT

Falck Ytters plass	1 min
Ila skole	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	1 min
SATS Ila	8 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

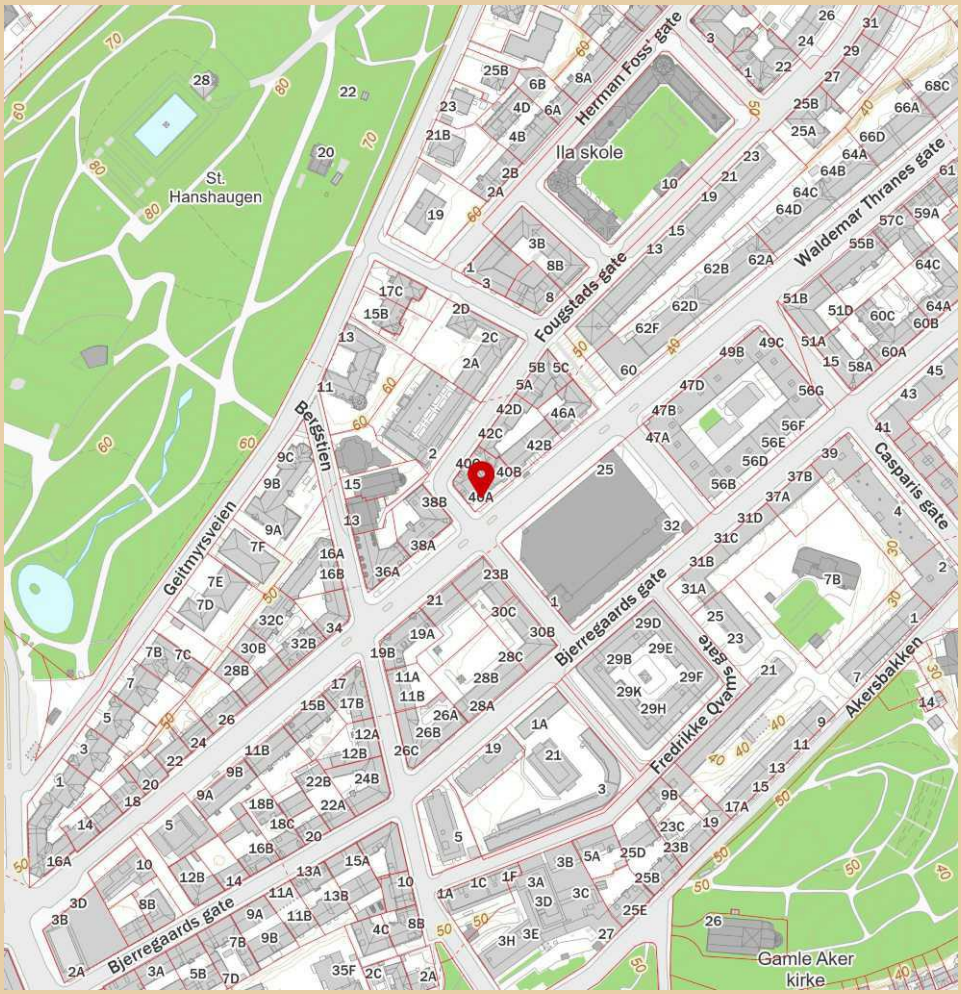
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Waldemar Thranes gate 40A

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	2 min 0.1 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Gladengveien barnehage	4 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	1 min
Coop Prix Waldemar Thranesgate	3 min

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	1 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	1 min
Kiellands plass Vinmonopol	6 min

SPORT

Falck Ytters plass	1 min
Ila skole	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	1 min
SATS Ila	8 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

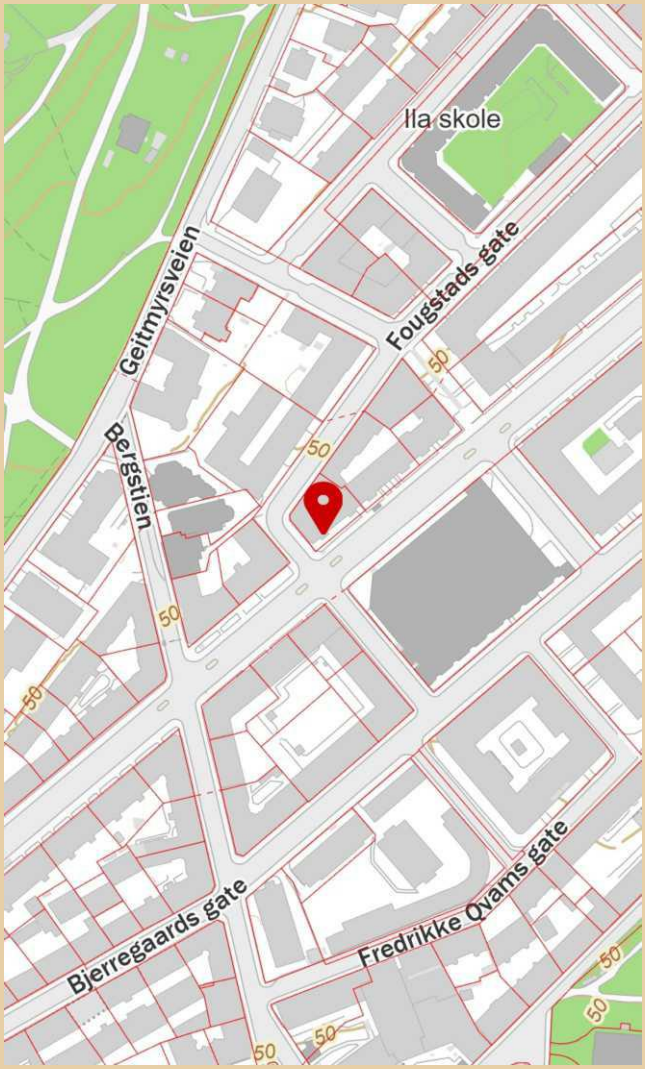
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil



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

Waldemar Thranes gate 40A

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	2 min 0.1 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Gladengveien barnehage	4 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	1 min
Coop Prix Waldemar Thranesgate	3 min

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	1 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	1 min
Kiellands plass Vinmonopol	6 min

SPORT

Falck Ytters plass	1 min
Ila skole	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	1 min
SATS Ila	8 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

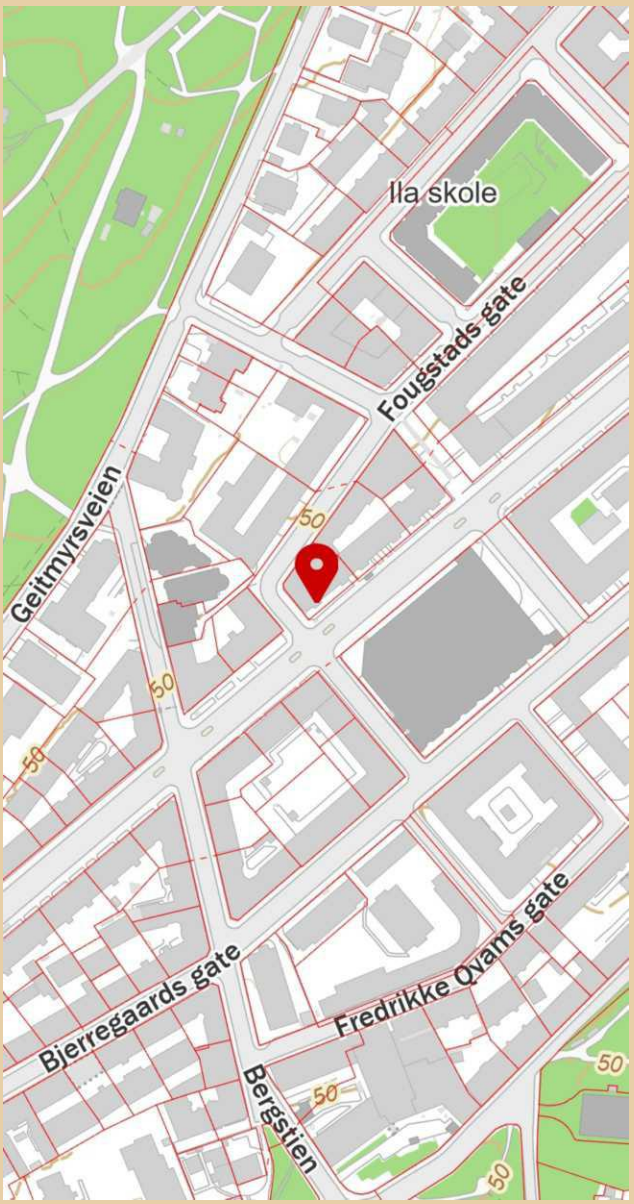
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Waldemar Thranes gate 40 A, 0171 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 250, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260409

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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