PRIVATMEGLEREN
HORISONT

WALDEMAR THRANES GATE 51B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

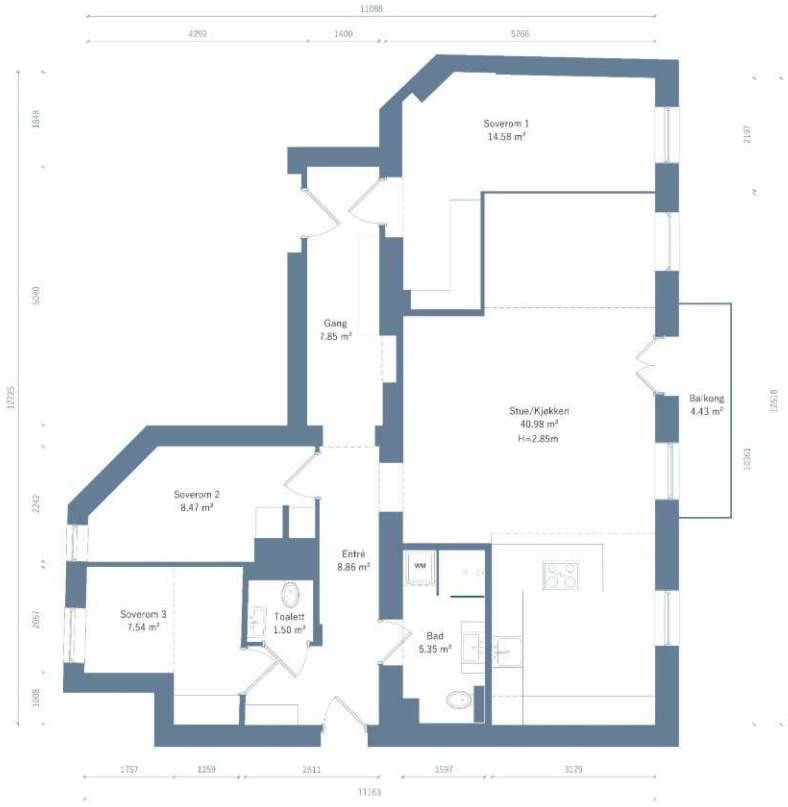
Takst & Interiorpartner AS

Waldemar Thranes gate 51 B, 0173 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 178, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26038 **Referansenummer:** IS1208

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Aleksander Setsaas

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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.

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 15 i sameiet.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

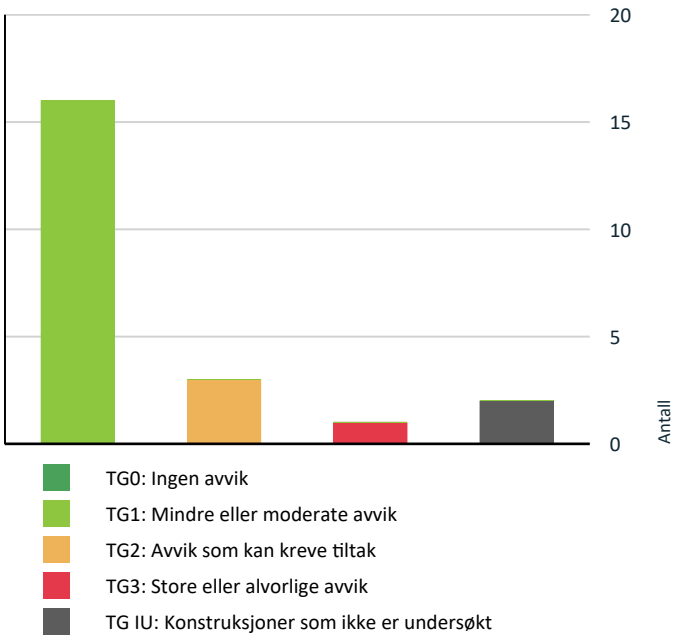
Leilighet i blokk

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

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

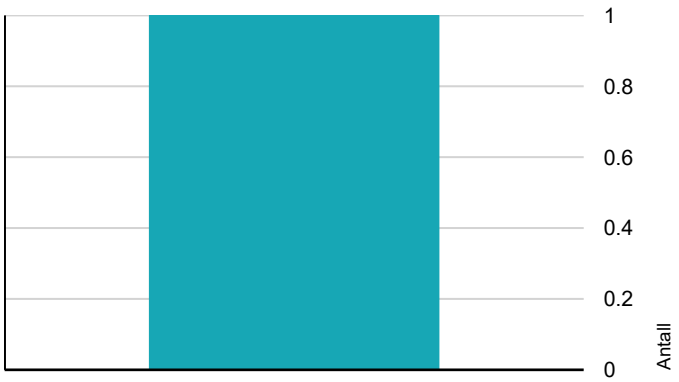
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1899

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	2024- avrettingsmasse - Akershus Gulvavretting 2024- alt av det elektriske ble tatt på nytt - G4 elektro 2024- alt av vannrør og avløpsrør (i leiligheten og ikke tilførselen til eller fra leiligheten utover/nedover) - CW rør AS 2024- maling og sparkling - Malemester Janjak AS 2024- kjøkken - JKE design kjøkken - egen regi 2024- kjøkken hvitevarer - Elkjøp 2024- keramikk benkeplate - Easystone 2024- gips i tak og vegger - Maxbo - egen regi 2024- Avløpsrør på WC- tatt av regi av sameie, byttet til 110 avløpsrør 2024- Bad •Protan toppmembran på badegulv - Bad og membran AS •LITEX plater på vegg •Fliser fra Flisekompaniet 2024- Gjort om planløsning - var 4 soverom, nå 3. Flyttet kjøkkenet inn i stue og tidligere kjøkken har blitt soverom og WC rom 2024- fiskebensparkett Folium Eik matt lakk, underlag logoclic xps easy – Bauhaus

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Grunnmur i tegl/naturstein.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig pusset.
Fasader rehabilitert 2023/2024 begge sider. Det ble ikke skiftet vinduer, men boret inn nye ventiler i vinduer mot gate og boret inn nye ventiler i vegg i rommene mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Valmet tak i trekonstruksjon, ukjent tekking.
Taktekking skiftet 2023/2024 ifm. loftsutbyggingen.

Trapper:
Adkomst til leiligheten via felles trapperom.
Dør til baktrapp fra innvendig gang.

TG 2 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1982 og trerammer med 2-lags energiglass + 1 lags glass fra 1985. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Tilstandsrapport

Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør og dør til baktrapp.
Normal funksjon på dørene.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 4,43 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett og fliser.
Gulvvarme på wc-rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,85 m.
Downlights med dimmer i entré/gang og på ett soverom.
Downlights på wc-rom.
Rosetter og stukkatur.
Leiligheten er godt utrustet og har bra standard med bruk av tidsriktige farger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG IU Pipe og ildsted

Fyringsforbud i sameiet på pipene.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med 3 speils felt.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe i entré og garderobeløsninger på alle soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Badet er bygd opp med trebjelkelag og reisverk.

Firesafe AS tettet alle rørgjennomganger mellom etasjeskillet.

Rørarbeid er utført av CW rør AS.

Alt av El arbeid er utført av G4 elektro AS.

Masterboard plater og varmekabler på gulv.

Engros kryssfiner easyboard utenpå reisverk.

Toppmembran er utført av Bad og Membran AS.

Det foreligger bilder og dokumentasjon på arbeider.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

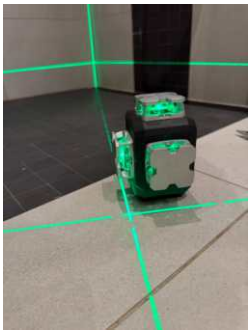
Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

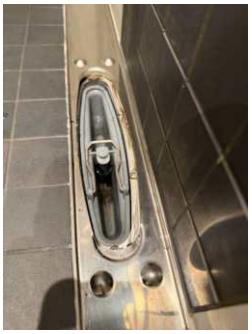
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

•Protan toppmembran på badegulv- Bad og membran AS
•LITEX plater på vegg

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass i nisje, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med fuktstyring. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som murvegger.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

JKE kjøkkeninnredning, integrert kullfiltervifte i integrert koketopp, integrert ovn, integrert mikro, integrert kjøl/frys, keramisk benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte integrert i koketoppen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing. 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. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

SPESIALROM

ETASJE > WC-ROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

WC-rom med veggmontert WC og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
Skjulte vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap over himling på bad.
Kursoversikt på rør.

Hovedstoppekran i sjakt på bad. Stoppekran fungerte ved testing.
Det er waterguard i sjakten på bad og på wc-rommet.
Det anbefales å lage hull i luken til fordelerskapet slik at eventuelt lekkasjevann blir synligjort så fort som mulig.

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.
Normal levetid for vannledning av kobber/plast er 25 til 75 år.

Alt av røropplegget nytt, samt avløpsrøret på wc. Selger har ikke gjort noe med tilførselsen inn til leiligheten, altså før stoppekranen.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Tak bad



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og ved å åpne vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Uvisst om tiltak lar seg utføre. 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.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder over tak på bad.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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.

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Nytt anlegg inne i leiligheten som ble gjort i 2024 av G4 elektro AS.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. 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. Tilstandsgraden 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.





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

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.

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Ett pulverapparat fra 2023 fremvist på befaring.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Det er foretatt radon målinger i bygget men da 1 og 2 etasje med noe forhøyede verdier.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

-Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Arbeid med bad og våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller er en søknadspliktig vesentlig endring.
Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift. Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller og nye rørføringer mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17).

-Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





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

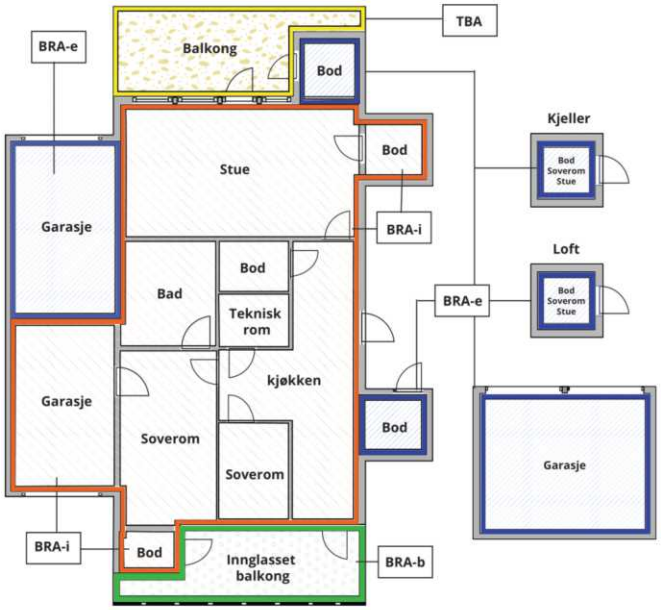
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	103			103	4
Kjeller		7		7	
SUM	**103**	**7**			**4**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, wc-rom, bad, 3 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 7,3 m².
Leiligheten disponerer en bod i trappen. Denne er på 1,3 m². For at denne boden skal kunne brukes må det installeres branndør.
P.T. er boddøren skrudd igjen med skruer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Håkon Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	178		15	761 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Waldemar Thranes gate 51 B

Hjemmelshaver
Haug Håkon, Haug Thomas

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Waldemar Thranesgate 51	102 / 2263	VALUE GROUP AS	914212391

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet for den som ønsker å bo sentralt og med nærhet til alt av fasiliteter. Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på populære St. Hanshaugen, rett ved St. Hanshaugen senter og kun en kort spasertur til den populære St. Hanshaugen parken. Parken er sentrum for hele bydelen med alle sine rekreasjonsmuligheter. Går man i motsatt retning finner man Akerselva med sine turstier som leder enten ned til byen eller opp i marka. Bare 15 minutter unna ligger Bogstadveien/Hegdehaugsveien hvor du finner et rikt utvalg av bl.a. forretninger, restauranter, treningssenter og barer. Det er gangavstand til Sentrum, Grünerløkka og Sagene. Gangavstand også ned til Mathallen på Vulkan.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré/ gang, wc-rom, bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Dør til baktrapp i entré/ gang. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, en på loft og en i baktrappen.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med bruk av lyse og tidsriktige farger med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. JKE kjøkkeninnredning med keramisk benkeplate.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.02.2026	
2	01.02.2026	
3	03.02.2026	
4	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

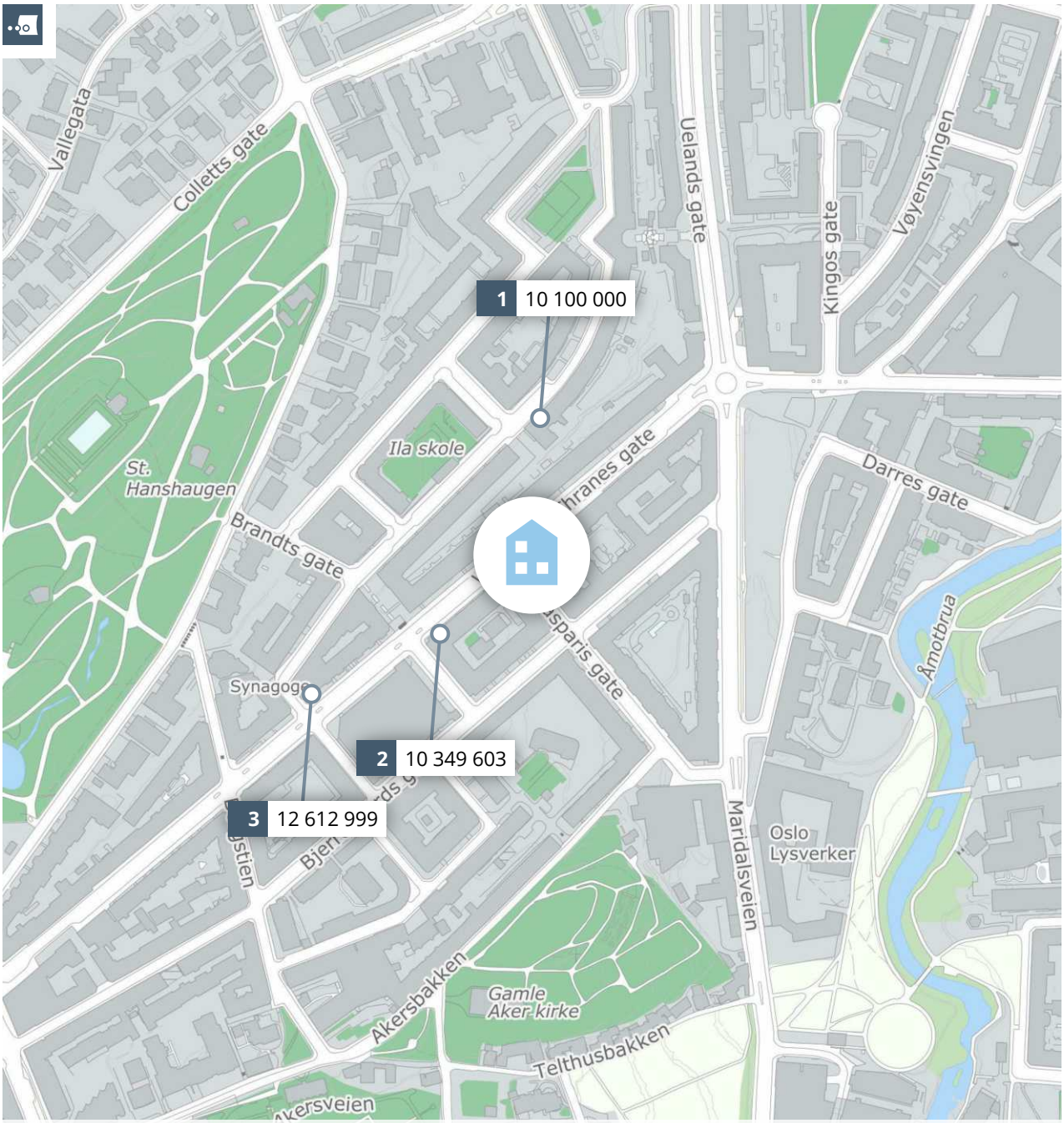
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.



Meglers verdivurdering

WALDEMAR THRANES GATE 51 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 03.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Aleksander Setsaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Waldemar Thranes gate 51 B, 0173 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 218 BNR 178 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 4

Verdivurdert til

10 500 000

0	10 500 000	101 942
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	7 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	3 430
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fougstads gate 25 B 98 m² 1904 2. etg 3 sov	17.06.2025	9 950 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**103 061**
2	Waldemar Thranes gate 47 B 103 m² 1933 5. etg 3 sov	08.06.2025	10 250 000	**10 150 000**	199 603	10 349 603	**100 482**
3	Waldemar Thranes gate 40 A 109 m² 1905 3. etg 3 sov	29.09.2025	11 300 000	**12 400 000**	212 999	12 612 999	**115 716**

Waldemar Thranes gate 51 B er en lekkert oppusset 4-roms leilighet på St.Hanshaugen. Boligen har siden høsten 2023 blitt pusset opp med nytt lekkert JKE design kjøkken, pent flislagt bad, ekstra WC, nye lekre gulv samt malt vegger og tak. Inneholder: entrè, kjøkken, stue med utgang balkong, 3 soverom, bad/WC og separat WC. Kjellerbod.

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på St. Hanshaugen i Oslo. Det er gangavstand til St.Hanshaugen park de aller fleste urbane bydeler, blant annet Ila, Vulkan/Grünerløkka, Bislett, Majorstuen, Sagene, Torshov og sentrum. Det er også kort vei til spisesteder i Ullevålsveien, Bislett, Alexander Kiellands plass og selvsagt populære Mathallen på Vulkan.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.09.2023	19.09.2023	26.09.2023	6 950 000	7 200 000	0	7 200 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er pusset opp med nytt kjøkken, bad, ekstra wc samt alle overflater.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets nå

21
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 433 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

5 177 000 Prisantydning i snitt
5 165 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

139 416 GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

119 214 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

101 942 Waldemar Thranes gate 51 B Totalpris 10 500 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155260008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Haug	Thomas Haug

Gateadresse
Waldemar Thranes gate 51B

Poststed	Postnr
OSLO	0173

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LOfavør

Polise/avtalenr.: 36121513

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260008

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	oppusset/modernisert bad, utført egeninnsats av meg som er tømrermester. Gulv membran er utført av bad og membran as Rørarbeid utført av CW rør as elektriker arbeid ble ut ført av G4 elektro as Branntetting rundt avløpsrør på bad- Firesafe as
Arbeid utført av	Bad og membran as, CW rør as, G4 elektro as, Firesafe as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk ble byttet til avlangt sluk. toppmembran langt av bad og membran as

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Var en vannlekkasje rundt et avløpsrør i bakgården før de skulle støpe nytt gulv. Dette ble også en forsikringssak pga jeg hadde noen møbler og ting i boden min i kjelleren. Dette ble i senere tid ordnet opp i. Det kom en mail fra styreleder for rundt 2-3 uker siden at det hadde kommet litt vann på gulvet i kjelleren, hva årsaken for dette var er jeg usikker på.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Som nevn i tidligere så har det vært utettheter rundt et avløpsrør for vann i bakgården, hvor bodene er under.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er bruksforbud på ildstedene i leiligheten. dette er vedtatt av styret.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært skjeve gulv i leiligheten, ble flytsparklet for å rette opp gulvene i leiligheten når den ble pusset opp/modernisert. Tak er også skjevt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mener å huske at det sto at det hadde vært mus eller noe i kjelleren på dokumenter da vi overtok leiligheten, men usikker. Ikke hørt noe om dette etter vi flyttet inn

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el anlegg i hele leiligheten
Arbeid utført av	G4 elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 155260008

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: G4 elektro tok en kontroll av anlegget etter montering, usikker på om det dette som spør om.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montering av gips, legging av gulv, oppbygging av bad utenom det elektriske, vann og avløp og membran gulv, montering kjøkken, fliser på bad og wc er gjort via egeninnsats av meg som er tømrermester.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det var engasjert en selskap av styre for oppussing av fasade og balkongen. Loftene ble solgt til et utbygger selskap som har hvertfall utført noe på tak. Om de har byttet hele taket er jeg usikker på.

Arbeid utført av: Styret

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftene ble solgt til et utbygger selskap som har gjort dette om til leiligheter. Dette var noe som var under oppussing da vi tok over leiligheten.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette tilhører ikke leiligheten min, men antar at dette er godkjent siden det var et utbygger firma som gjorde dette.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har fått en takstrapport fra Takst & Interiørpartner AS

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260008

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Som nevn tidligere så mener jeg å huske at det sto noe om mus i kjelleren når vi kjøpte leiligheten. Litt usikker på dette. Men det er ikke vært snakk om dette etter vi tok over og har heller ikke sett det selv

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260008

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155260008

E-Signing validated

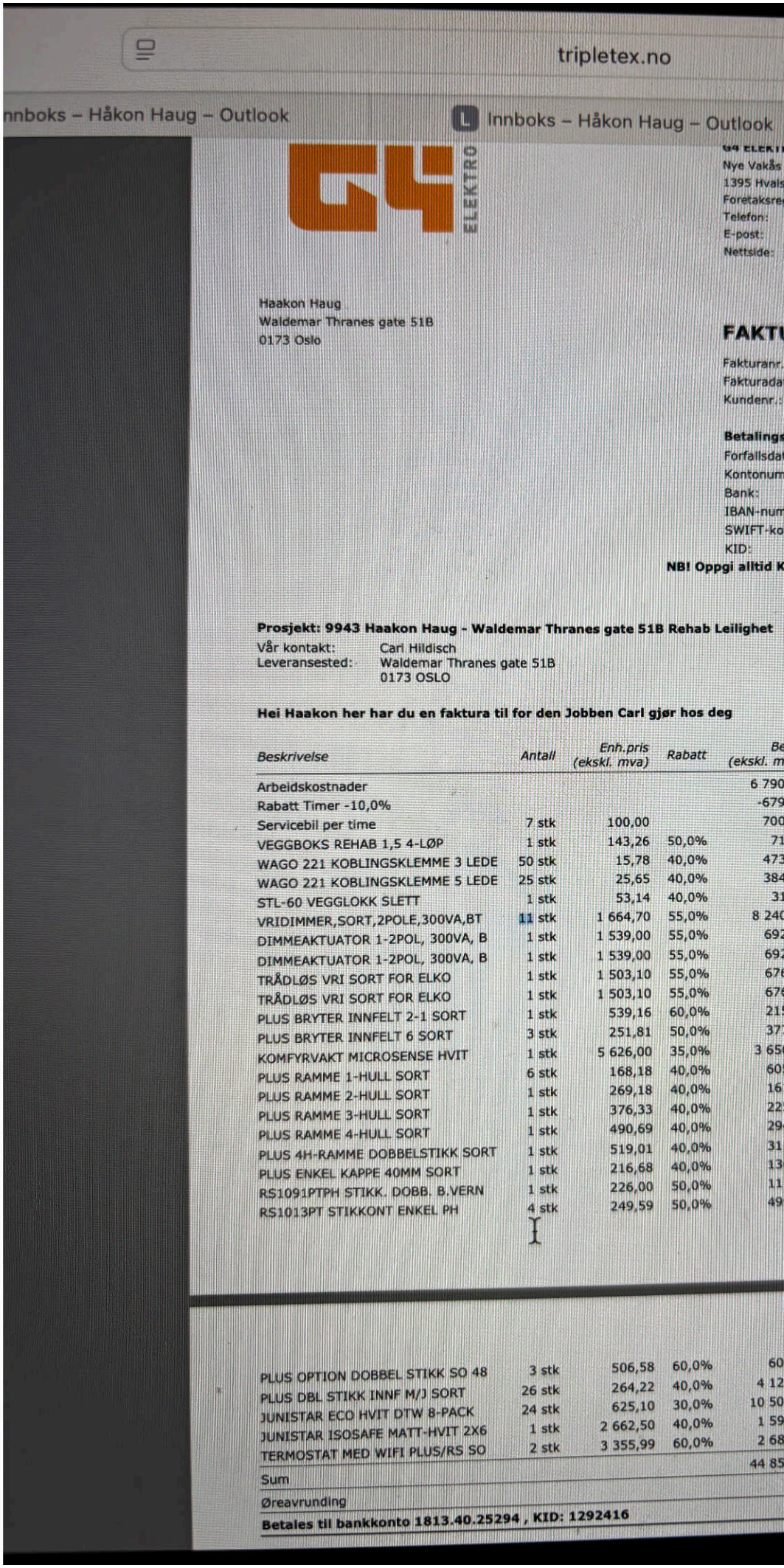
secured by IN GROUPE

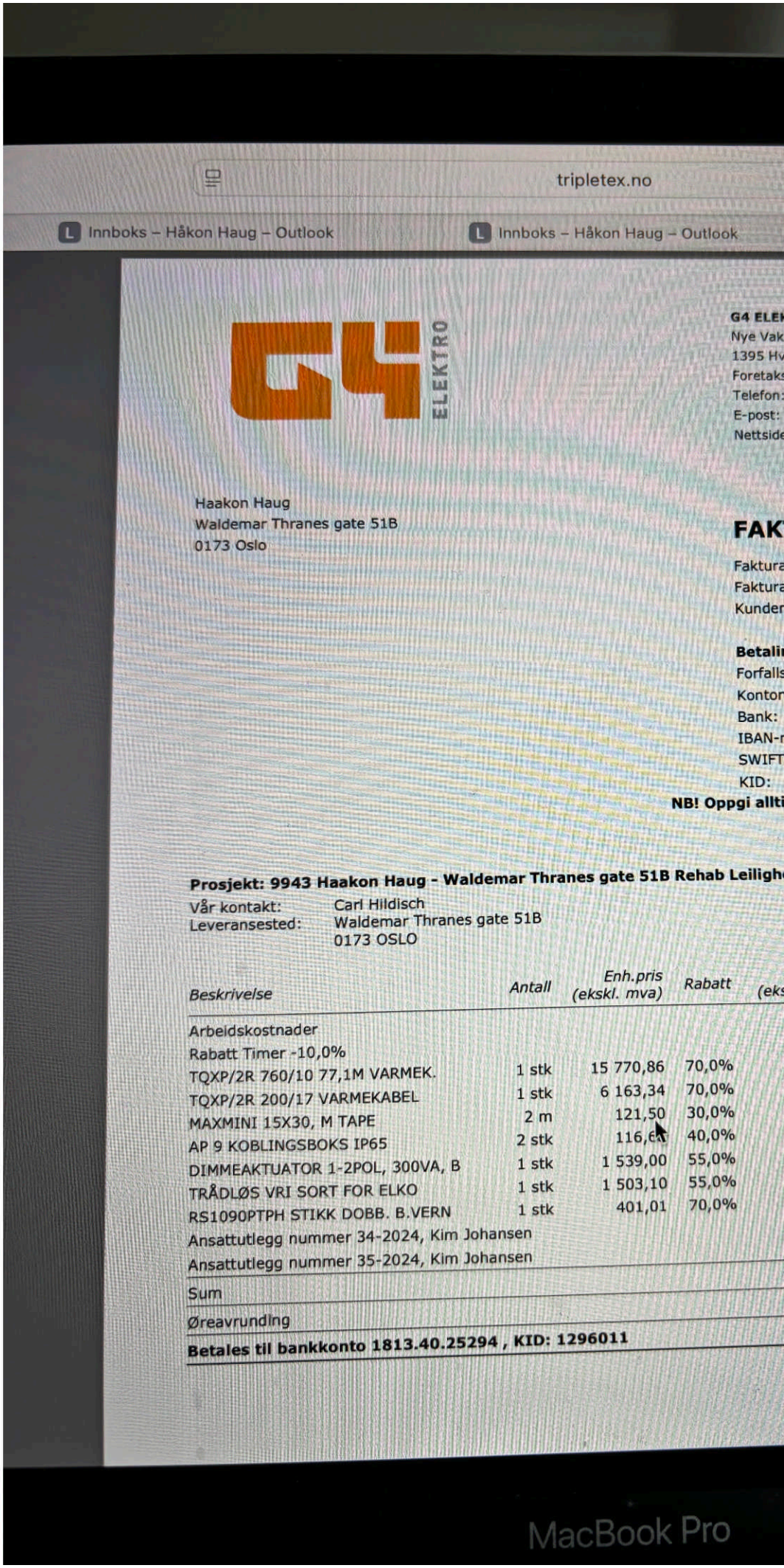
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Haug	2fc8a879928a97a53abc77aafe6ad61659958815	01.02.2026 21:10:21 UTC	Signer authenticated by One time code

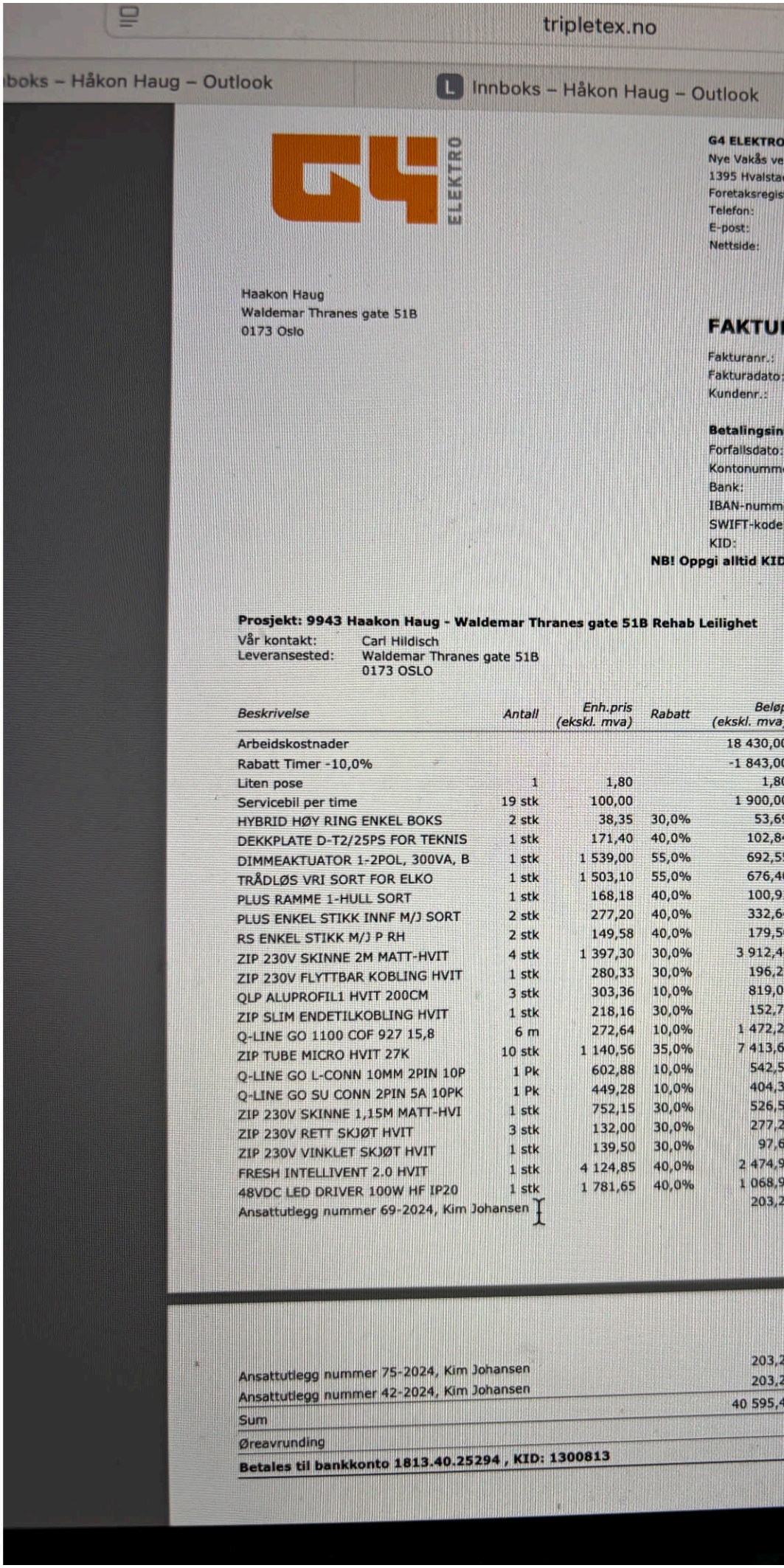
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Haug	235063f07fd9b239fb8fcb88bf0b717d397753bf	02.02.2026 05:19:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155260008

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer


tripletex.no
nnboks – Håkon Haug – Outlook
Innboks – Håkon Haug – Outlook
ELEKTRO
Nye Vakås
1395 Hvals
Foretaksre
Telefon:
E-post:
Nettside:
Haakon Haug
Waldemar Thranes gate 51B
0173 Oslo
FAKT
Fakturanr.
Fakturada
Kundenr.:
Betalings
Forfallsdat
Kontonum
Bank:
IBAN-num
SWIFT-ko
KID:
NB! Oppgi alltid K
Prosjekt: 9943 Haakon Haug - Waldemar Thranes gate 51B Rehab Leilighet
Vår kontakt: Carl Hildisch
Leveransested: Waldemar Thranes gate 51B
0173 OSLO
Hei Haakon her har du en faktura til for den Jobben Carl gjør hos deg
Beskrivelse | Antall | Enh.pris (ekskl. mva) | Rabatt | Be (ekskl. m
Arbeidskostnader 6 790
Rabatt Timer -10,0% -679
Servicebil per time 7 stk 100,00 700
VEGGBOKS REHAB 1,5 4-LØP 1 stk 143,26 50,0% 71
WAGO 221 KOBLINGSKLEMME 3 LEDE 50 stk 15,78 40,0% 473
WAGO 221 KOBLINGSKLEMME 5 LEDE 25 stk 25,65 40,0% 384
STL-60 VEGGLOKK SLETT 1 stk 53,14 40,0% 31
VRIDIMMER,SORT,2POLE,300VA,BT 11 stk 1 664,70 55,0% 8 240
DIMMEAKTUATOR 1-2POL, 300VA, B 1 stk 1 539,00 55,0% 692
DIMMEAKTUATOR 1-2POL, 300VA, B 1 stk 1 539,00 55,0% 692
TRÅDLØS VRI SORT FOR ELKO 1 stk 1 503,10 55,0% 676
TRÅDLØS VRI SORT FOR ELKO 1 stk 1 503,10 55,0% 676
PLUS BRYTER INNFELT 2-1 SORT 1 stk 539,16 60,0% 215
PLUS BRYTER INNFELT 6 SORT 3 stk 251,81 50,0% 377
KOMFYRVAKT MICROSENSE HVIT 1 stk 5 626,00 35,0% 3 650
PLUS RAMME 1-HULL SORT 6 stk 168,18 40,0% 60
PLUS RAMME 2-HULL SORT 1 stk 269,18 40,0% 16
PLUS RAMME 3-HULL SORT 1 stk 376,33 40,0% 22
PLUS RAMME 4-HULL SORT 1 stk 490,69 40,0% 29
PLUS 4H-RAMME DOBBELSTIKK SORT 1 stk 519,01 40,0% 31
PLUS ENKEL KAPPE 40MM SORT 1 stk 216,68 40,0% 13
RS1091PTPH STIKK. DOBB. B.VERN 1 stk 226,00 50,0% 11
RS1013PT STIKKONT ENKEL PH 4 stk 249,59 50,0% 49
PLUS OPTION DOBBEL STIKK SO 48 3 stk 506,58 60,0% 60
PLUS DBL STIKK INNF M/J SORT 26 stk 264,22 40,0% 4 12
JUNISTAR ECO HVIT DTW 8-PACK 24 stk 625,10 30,0% 10 50
JUNISTAR ISOSAFE MATT-HVIT 2X6 1 stk 2 662,50 40,0% 1 59
TERMOSTAT MED WIFI PLUS/RS SO 2 stk 3 355,99 60,0% 2 68
Sum 44 85
Øreavrunding
Betales til bankkonto 1813.40.25294 , KID: 1292416


tripletex.no
Innboks – Håkon Haug – Outlook
Innboks – Håkon Haug – Outlook
ELEKTRO
G4 ELE
Nye Vak
1395 Hv
Foretaks
Telefon:
E-post:
Nettside
Haakon Haug
Waldemar Thranes gate 51B
0173 Oslo
FAK
Faktura
Faktura
Kunder
Betali
Forfalls
Kontor
Bank:
IBAN-n
SWIFT
KID:
NB! Oppgi allti
Prosjekt: 9943 Haakon Haug - Waldemar Thranes gate 51B Rehab Leilighe
Vår kontakt: Carl Hildisch
Leveransested: Waldemar Thranes gate 51B
0173 OSLO
Beskrivelse
Antall
Enh.pris (ekskl. mva)
Rabatt
(eks
Arbeidskostnader
Rabatt Timer -10,0%
TQXP/2R 760/10 77,1M VARMEK. 1 stk 15 770,86 70,0%
TQXP/2R 200/17 VARMEKABEL 1 stk 6 163,34 70,0%
MAXMINI 15X30, M TAPE 2 m 121,50 30,0%
AP 9 KOBLINGSBOKS IP65 2 stk 116,6 40,0%
DIMMEAKTUATOR 1-2POL, 300VA, B 1 stk 1 539,00 55,0%
TRÅDLØS VRI SORT FOR ELKO 1 stk 1 503,10 55,0%
RS1090PTPH STIKK DOBB. B.VERN 1 stk 401,01 70,0%
Ansattutlegg nummer 34-2024, Kim Johansen
Ansattutlegg nummer 35-2024, Kim Johansen
Sum
Øreavrunding
Betales til bankkonto 1813.40.25294 , KID: 1296011
MacBook Pro


tripletex.no
Innboks – Håkon Haug – Outlook
G4 ELEKTRO
Haakon Haug
Waldemar Thranes gate 51B
0173 Oslo
Prosjekt: 9943 Haakon Haug - Waldemar Thranes gate 51B Rehab Leilighet
Vår kontakt: Carl Hildisch
Leveransested: Waldemar Thranes gate 51B
0173 OSLO
Beskrivelse | Antall | Enh.pris (ekskl. mva) | Rabatt
Arbeidskostnader
Rabatt Timer -10,0%
Liten pose 1 1,80
Servicebil per time 19 stk 100,00
HYBRID HØY RING ENKEL BOKS 2 stk 38,35 30,0%
DEKKPLATE D-T2/25PS FOR TEKNIS 1 stk 171,40 40,0%
DIMMEAKTUATOR 1-2POL, 300VA, B 1 stk 1 539,00 55,0%
TRÅDLØS VRI SORT FOR ELKO 1 stk 1 503,10 55,0%
PLUS RAMME 1-HULL SORT 1 stk 168,18 40,0%
PLUS ENKEL STIKK INNF M/J SORT 2 stk 277,20 40,0%
RS ENKEL STIKK M/J P RH 2 stk 149,58 40,0%
ZIP 230V SKINNE 2M MATT-HVIT 4 stk 1 397,30 30,0%
ZIP 230V FLYTTBAR KOBLING HVIT 1 stk 280,33 30,0%
QLP ALUPROFIL1 HVIT 200CM 3 stk 303,36 10,0%
ZIP SLIM ENDETILKOBLING HVIT 1 stk 218,16 30,0%
Q-LINE GO 1100 COF 927 15,8 6 m 272,64 10,0%
ZIP TUBE MICRO HVIT 27K 10 stk 1 140,56 35,0%
Q-LINE GO L-CONN 10MM 2PIN 10P 1 Pk 602,88 10,0%
Q-LINE GO SU CONN 2PIN 5A 10PK 1 Pk 449,28 10,0%
ZIP 230V SKINNE 1,15M MATT-HVI 1 stk 752,15 30,0%
ZIP 230V RETT SKJØT HVIT 3 stk 132,00 30,0%
ZIP 230V VINKLET SKJØT HVIT 1 stk 139,50 30,0%
FRESH INTELLIVENT 2.0 HVIT 1 stk 4 124,85 40,0%
48VDC LED DRIVER 100W HF IP20 1 stk 1 781,65 40,0%
Ansattutlegg nummer 69-2024, Kim Johansen
Ansattutlegg nummer 75-2024, Kim Johansen
Ansattutlegg nummer 42-2024, Kim Johansen
Sum
Øreavrunding
Betales til bankkonto 1813.40.25294 , KID: 1300813

tripletex.no

åkon Haug – Outlook Innboks – Håkon Haug – Outlook

G4 ELEKTRO

G4 ELEK
Nye Vakå
1395 Hva
Foretaks
Telefon:
E-post:
Nettside

Haakon Haug
Waldemar Thranes gate 51B
0173 Oslo

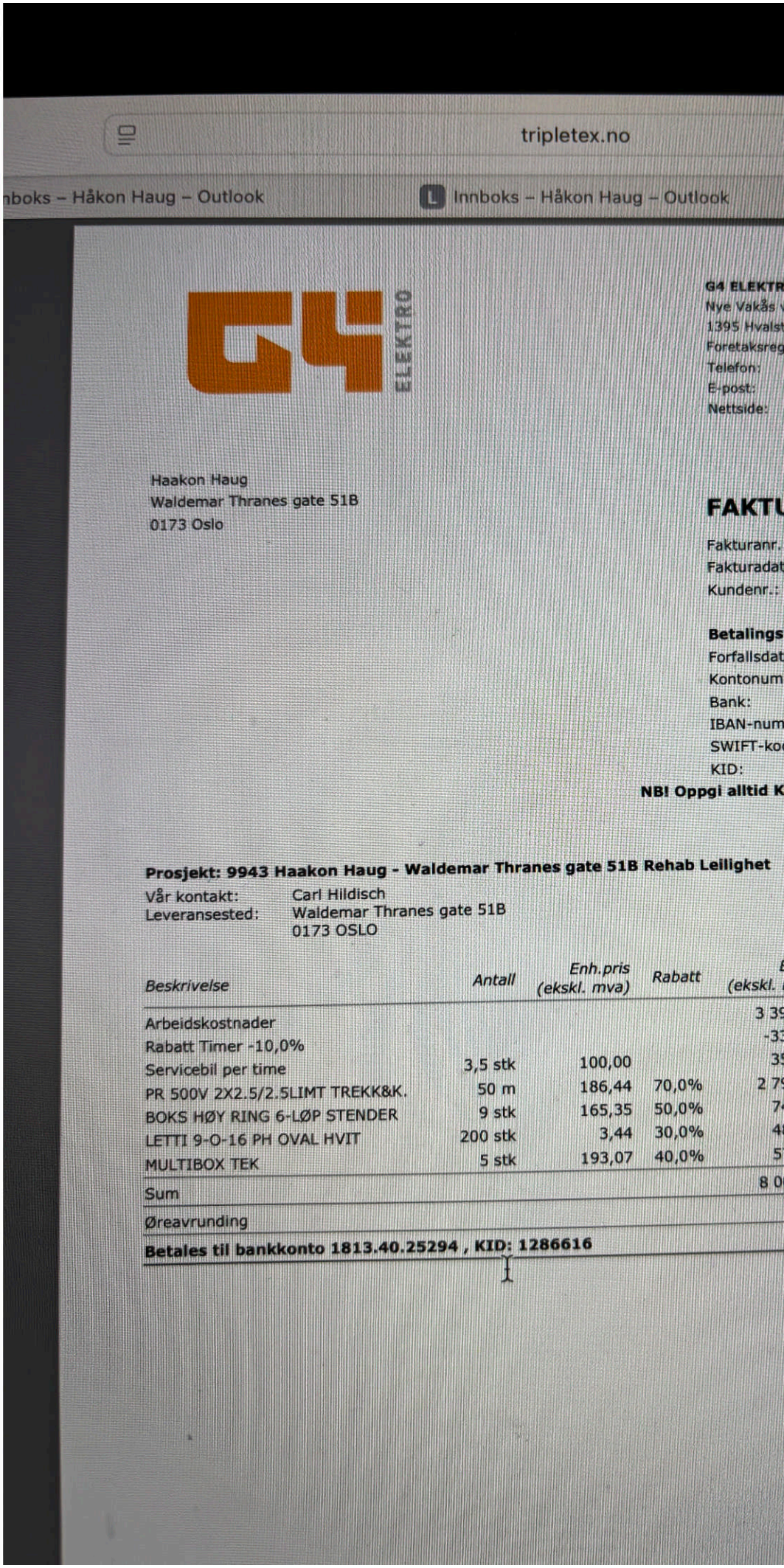
FAKT
Faktura
Faktura
Kunden

Betalin
Forfalls
Kontonu
Bank:
IBAN-n
SWIFT-
KID:
NB! Oppgi alltid

Prosjekt: 9943 Haakon Haug - Waldemar Thranes gate 51B Rehab Leilighe

Vår kontakt: Carl Hildisch
Leveransested: Waldemar Thranes gate 51B
0173 OSLO

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Rabatt*	*(eksk*
				2
Arbeidskostnader				
Rabatt Timer -10,0%				
Stor pose	1	4,30		
Servicebil per time	3 stk	100,00		
ZIP 230V SKINNE 2M MATT-HVIT	1 stk	1 397,30	30,0%	
ZIP 230V FLYTTBAR KOBLING HVIT	1 stk	280,33	30,0%	
QLP OPAL COVER HVIT 200CM	3 stk	220,96	30,0%	
ZIP TUBE MICRO HVIT DTW	4 stk	1 249,50	35,0%	
Ansattutlegg nummer 78-2024, Kim Johansen				
Sum				
Øreavrunding				
Betales til bankkonto 1813.40.25294 , KID: 1307511				


tripletex.no
nboks – Håkon Haug – Outlook
Innboks – Håkon Haug – Outlook
G4 ELEKTRO
G4 ELEKTR
Nye Vakås
1395 Hvalst
Foretaksreg
Telefon:
E-post:
Nettside:
Haakon Haug
Waldemar Thranes gate 51B
0173 Oslo
FAKTU
Fakturanr.
Fakturadat
Kundenr.:
Betalings
Forfallsdat
Kontonum
Bank:
IBAN-num
SWIFT-ko
KID:
NB! Oppgi alltid K
Prosjekt: 9943 Haakon Haug - Waldemar Thranes gate 51B Rehab Leilighet
Vår kontakt: Carl Hildisch
Leveransested: Waldemar Thranes gate 51B
0173 OSLO
Beskrivelse
Antall
Enh.pris (ekskl. mva)
Rabatt
(ekskl.
Arbeidskostnader 3 39
Rabatt Timer -10,0% -3
Servicebil per time 3,5 stk 100,00 3
PR 500V 2X2.5/2.5LIMT TREKK&K. 50 m 186,44 70,0% 2 7
BOKS HØY RING 6-LØP STENDER 9 stk 165,35 50,0% 7
LETTI 9-O-16 PH OVAL HVIT 200 stk 3,44 30,0% 4
MULTIBOX TEK 5 stk 193,07 40,0% 5
Sum 8 0
Øreavrunding
Betales til bankkonto 1813.40.25294 , KID: 1286616

Garantiskjema varmekabel

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Haakon Haug	Waldemar Thranes gate 51B	0173 (Oslo)	9943

Kontaktperson	Telefon	E-post
		haakon_ha@hotmail.com

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Waldemar Thranes gate 51B	0173 (OSLO)	knr: 301 gnr: 218 bnr: 178 snr: 15	FIZ6421

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
G4 ELEKTRO	Nye Vakås vei 10	1395 (Hvalstad)	925879843

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
0	Carl Hildisch	99216301	kim@g4elektro.no

Beskrivelse

Waldemar Thranes gate 51B Rehab Leilighet

Merkeverdier

Produkt	Leder	Driftspenning
1007825, TQXP/2R 300/17, NEXANS NORWAY AS	To-leder	230 V

Lengde	Metereffekt	Nom. effekt	Kabelens nominelle motstand
17 m	17 W/m	300 W	176 Ohm

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm)

Før installasjon	Montør	Før innstøpning	Dato
172,3 ohm	Carl Hildisch	172,3 ohm	2024-03-14

Før tilkobling
172,3

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm)

Garantiskjema varmekabel

Før installasjon	Montasjedybde	Før innstøpning	Antall elementer/matter installert
299	5cm	299	1 stk
Før tilkobling	**Installert/oppvarmet areal**	**Montør**	**Flateeffekt oppvarmet areal**
299	1,5	Carl Hildisch	0,00
Dato	**Sikringsstørrelse**		
2024-03-14	15		

☒ Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA)

Jording

☒ Jordet kabelskjerm ☐ Jordet netting ☐ Jordet sluk

Annet

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☒ Planlegging ☐ Utførelse av montasje

Installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene

Styresystem/regulering

Typebetegnelse

Elko

Følertype

☒ Gulvføler ☐ Romføler ☐ Maksvåkter/maksbegrenser (MV)

Installatør

☒ Varmkabelanlegget er montert i henhold til leverandørens installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

Spesielle forhold ved denne installasjonen

Støper/Murer

Støpemasse benyttet	Støpetykkelse (ca)
B20	5

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Carl Hildisch	2026-01-20	Elektronisk signert av Carl Hildisch. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Håkon Haug
Waldemar Thranes gate 51B
0173 Oslo

Malermester Rune Janjak AS
Eikeleina 58
3472 BØDALEN
Foretaksregisteret: NO 811 722 502 MVA
Telefon:
E-post: rune@janjak.no
www.janjak.no

FAKTURA

Fakturanr.:	11111
Fakturadato:	2024-04-30
Kundenr.:	10170

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2024-05-10
Kontonummer:	1503.34.38106

Ordrenummer:	463	Ordredato:	2024-04-30
Vår kontakt:	Rune Janjak	Leveransedato:	2024-04-30
Leveransested:	Waldemar Thranes gate 51B 0173 Oslo, Norge		

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Tilleggsarbeider iht. avtale.	22,5	680,00	15 300,00	3 825,00	19 125,00
Materialer RS	1	1 500,00	1 500,00	375,00	1 875,00
Parkering	1	395,00	395,00	98,75	493,75
PS!!!! jeg har den ene vrideren til et vindu i bilen min.					
Sum			17 195,00	4 298,75	21 493,75
Betales til bankkonto 1503.34.38106					**NOK 21 493,75**

Malermester Rune Janjak AS
Organisasjonsnummer: 811722502

Timeeksport

Periode: 18.03.2024 - 30.04.2024

Prosjekter:

Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A

Ansatte:

Rune Janjak, Cathinka Rønne, Wiktor Kicinski, Adam Jan Kwiatkowski

Detaljer for timerapport

ANSATT NAVN	ANSATT NUMMER	STARTDATO	SLUTTDATO	PAUSE	PROSJEKTNAVN	PROSJEKTNUMMER	OPPGAVE	KOMMENTAR	LØNNSART	KONTONUMMER	TIMER INKL. PAUSER	TIMER EKSKL. PAUSER
Wiktor Kicinski		09.04.2024 13:30:00	09.04.2024 15:30:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Strimling	Timelønn	5000	2 h	2 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	12.04.2024 13:30:00	12.04.2024 15:30:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Sparkle	Timelønn	5000	2 h	2 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	15.04.2024 07:00:00	15.04.2024 09:30:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Sparkle	Timelønn	5000	2,5 h	2,5 h

ANSATT NAVN	ANSATT NUMMER	STARTDATO	SLUTTDATO	PAUSE	PROSJEKTNAVN	PROSJEKTNUMMER	OPPGAVE	KOMMENTAR	LØNNSART	KONTONUMMER	TIMER INKL. PAUSER	TIMER EKSKL. PAUSER
Wiktor Kicinski		16.04.2024 08:30:00	16.04.2024 14:30:00	0,5 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Driving, sanding and gruning	Timelønn	5000	6 h	5,5 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	17.04.2024 07:00:00	17.04.2024 08:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Flekksparkel	Timelønn	5000	1 h	1 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	17.04.2024 14:35:00	17.04.2024 17:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Maling baderom x2 og flekksparkel	Timelønn	5000	2,42 h	2,42 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	22.04.2024 15:00:00	22.04.2024 15:50:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Maling	Timelønn	5000	0,83 h	0,83 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	23.04.2024 15:00:00	23.04.2024 15:30:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Flekksparkel soverom	Timelønn	5000	0,5 h	0,5 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	25.04.2024 15:00:00	25.04.2024 17:15:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Maling vegg soverom og tak i toaletter 3 strøk	Timelønn	5000	2,25 h	2,25 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	26.04.2024 13:00:00	26.04.2024 16:30:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Kjøpte maling, maling tak i soverom og toalett 2 strøk	Timelønn	5000	3,5 h	3,5 h
				0,5 h							23,00 h	22,50 h

Håkon Haug
Waldemar Thranes gate 51B
0173 Oslo

Malermester Rune Janjak AS
Eikeleina 58
3472 BØDALEN
Foretaksregisteret: NO 811 722 502 MVA
Telefon:
E-post: rune@janjak.no
www.janjak.no

FAKTURA

Fakturanr.:	11099
Fakturadato:	2024-03-01
Kundenr.:	10170

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2024-03-15
Kontonummer:	1503.34.38106

Ordrenummer:	451	Ordredato:	2024-03-01
Vår kontakt:	Rune Janjak	Leveransedato:	2024-03-01
Leveransested:	Waldemar Thranes gate 51B 0173 Oslo, Norge		

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Sparkling og maling av vegger og tak iht. levert prisliste før oppstart. Mengdeskjema blir sendt i egen mail.	1	171 238,42	171 238,42	42 809,61	214 048,03
Regningsarbeid ihht avtale. Renovering av gipsstukkatur og vinduer. Fjordårets timepris	91,5 stk	650,00	59 475,00	14 868,75	74 343,75
Jotun Supreme finish 15	3	767,10	2 301,30	575,33	2 876,63
SIKA AT CONNECT PATRON 300 ML	5 stk	119,00	595,00	148,75	743,75
JOTUN SPARKEL FOR TRE/ AKRYL 0,4 LTR	1 stk	75,14	75,14	18,79	93,93
Parkering 15 dager i P hus. Kopi av fakturaer kan ettersendes.	1	3 821,00	3 821,00	955,25	4 776,25
OPPSTARTSFAKTURA IHHT. AVTALE	-1 stk	75 000,00	-75 000,00	-18 750,00	-93 750,00
Sum			162 505,86	40 626,48	203 132,34
Betales til bankkonto 1503.34.38106					**NOK 203 132,34**

Malermester Rune Janjak AS
Organisasjonsnummer: 811722502

Timeeksport

Periode: 27.12.2023 - 02.04.2024

Prosjekter:

Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A

Ansatte:

Rune Janjak, Cathinka Rønne, Wiktor Kicinski, Adam Jan Kwiatkowski

Detaljer for timerapport

ANSATT NAVN	ANSATT NUMMER	STARTDATO	SLUTTDATO	PAUSE	PROSJEKTNAVN	PROSJEKTNUMMER	OPPGAVE	KOMMENTAR	LØNNSART	KONTONUMMER	TIMER INKL. PAUSER	TIMER EKSKL. PAUSER
Rune Janjak		14.02.2024 07:00:00	14.02.2024 16:50:00	0,5 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Sparklet og fikset gipsstukkatur	Timelønn	5000	9,83 h	9,33 h
Wiktor Kicinski		14.02.2024 15:30:00	14.02.2024 17:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Fix windows and joints	Timelønn	5000	1,5 h	1,5 h
Rune Janjak		15.02.2024 07:00:00	15.02.2024 12:45:00	0,5 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Preppet gipsstukkatur	Timelønn	5000	5,75 h	5,25 h

ANSATT NAVN	ANSATT NUMMER	STARTDATO	SLUTTDATO	PAUSE	PROSJEKTNAVN	PROSJEKTNUMMER	OPPGAVE	KOMMENTAR	LØNNSART	KONTONUMMER	TIMER INKL. PAUSER	TIMER EKSKL. PAUSER
Adam Jan Kwiatkowski	07	15.02.2024 12:00:00	15.02.2024 17:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Sparkle stukkateri :-)	Timelønn	5000	5 h	5 h
Wiktor Kicinski		15.02.2024 15:00:00	15.02.2024 17:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Fixing windows	Timelønn	5000	2 h	2 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	17.02.2024 09:00:00	17.02.2024 14:30:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Vaske og slippe vinduer	Timelønn	5000	5,5 h	5,5 h
Rune Janjak		19.02.2024 07:00:00	19.02.2024 17:00:00	0,5 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Sparklet og fikset gipsstukkatur. Sparklet og preppet vinduer	Timelønn	5000	10 h	9,5 h
Wiktor Kicinski		19.02.2024 15:00:00	19.02.2024 17:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Sanding stukateri	Timelønn	5000	2 h	2 h
Rune Janjak		20.02.2024 07:00:00	20.02.2024 16:45:00	0,5 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Preppet vinduer	Timelønn	5000	9,75 h	9,25 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	20.02.2024 14:30:00	20.02.2024 17:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Vinduene	Timelønn	5000	2,5 h	2,5 h
Wiktor Kicinski		20.02.2024 15:30:00	20.02.2024 17:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Acryling windows	Timelønn	5000	1,5 h	1,5 h
Wiktor Kicinski		21.02.2024 14:30:00	21.02.2024 17:30:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Fuging stukateri	Timelønn	5000	3 h	3 h

ANSATT NAVN	ANSATT NUMMER	STARTDATO	SLUTTDATO	PAUSE	PROSJEKTNAVN	PROSJEKTNUMMER	OPPGAVE	KOMMENTAR	LØNNSART	KONTONUMMER	TIMER INKL. PAUSER	TIMER EKSKL. PAUSER
Wiktor Kicinski		22.02.2024 07:00:00	22.02.2024 14:30:00	0,5 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Cleaning, preparing, gruning and fuging windows	Timelønn	5000	7,5 h	7 h
Rune Janjak		22.02.2024 08:30:00	22.02.2024 13:30:00	0,5 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Preppet vinduer, flekkgrunnet	Timelønn	5000	5 h	4,5 h
Wiktor Kicinski		23.02.2024 07:00:00	23.02.2024 09:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Preparing windows for painting	Timelønn	5000	2 h	2 h
Rune Janjak		23.02.2024 10:30:00	23.02.2024 11:10:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Sprøytet vinduer	Timelønn	5000	0,67 h	0,67 h
Rune Janjak		27.02.2024 07:00:00	27.02.2024 10:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Flekket vinduer mot gate og malt siste gang	Timelønn	5000	3 h	3 h
Rune Janjak		27.02.2024 11:45:00	27.02.2024 12:15:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Fuging av bilde mot bakgård	Timelønn	5000	0,5 h	0,5 h
Wiktor Kicinski		27.02.2024 17:00:00	27.02.2024 18:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Acryling windows	Timelønn	5000	1 h	1 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	28.02.2024 07:00:00	28.02.2024 09:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Vinduene	Timelønn	5000	2 h	2 h
Wiktor Kicinski		28.02.2024 11:00:00	28.02.2024 12:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Preparing windows	Timelønn	5000	1 h	1 h

ANSATT NAVN	ANSATT NUMMER	STARTDATO	SLUTTDATO	PAUSE	PROSJEKTNAVN	PROSJEKTNUMMER	OPPGAVE	KOMMENTAR	LØNNSART	KONTONUMMER	TIMER INKL. PAUSER	TIMER EKSKL. PAUSER
Adam Jan Kwiatkowski	07	29.02.2024 16:00:00	29.02.2024 19:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Vinduene	Timelønn	5000	3 h	3 h
Wiktor Kicinski		29.02.2024 16:00:00	29.02.2024 19:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Windows	Timelønn	5000	3 h	3 h
Adam Jan Kwiatkowski	07	01.03.2024 07:00:00	01.03.2024 11:00:00	0,5 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Vinduene	Timelønn	5000	4 h	3,5 h
Wiktor Kicinski		01.03.2024 07:00:00	01.03.2024 11:00:00	0 h	Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A		Tilleggsarbeider Waldemar Thranesvei 51 A	Windows	Timelønn	5000	4 h	4 h
				3,5 h							95,00 h	91,50 h

Håkon Haug
Waldemar Thranes gate 51B
0173 Oslo



Malermester Rune Janjak AS
Eikeleina 58
3472 BØDALEN
Foretaksregisteret: NO 811 722 502 MVA
Telefon:
E-post: rune@janjak.no
www.janjak.no

FAKTURA

Fakturanr.:	11095
Fakturadato:	2024-02-02
Kundenr.:	10170

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2024-02-16
Kontonummer:	1503.34.38106

Ordrenummer:	447	Ordredato:	2024-02-02
Vår kontakt:	Rune Janjak	Leveransedato:	2024-02-02
Leveransested:	Waldemar Thranes gate 51B 0173 Oslo, Norge		

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
OPPSTARTSFAKTURA IHHT. AVTALE. Sparkel og malearbeider	1 stk	75 000,00	75 000,00	18 750,00	93 750,00
Betales til bankkonto 1503.34.38106					**NOK 93 750,00**

Cw Rør AS

Fjellveien 35, 1484 HAKADAL, Norge
E-postadresse: jan-arne@cwror.no
Foretaksregisteret: NO 825 346 392 MVA

Håkon Haug
Waldemar Thranes gate 51B
0173 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.: 1313
Fakturadato: 2024-06-30
Kundenr.: 10091

Betalingsinformasjon
Forfallsdato: 2024-07-30
Kontonummer: 2280.48.59644

Prosjekt: 725 Waldemar Thranes gate 51

Deres kontakt: Håkon Haug
Referanse: Rehabilitering av leilighet.
Leveransedato: 2024-06-30
Leveransested: Waldemar Thranes gate 51B
0173 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Honorar			24 140,00	6 035,00	30 175,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027044526 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	2 096,80	2 096,80	524,20	2 621,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027044527 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	67,20	67,20	16,80	84,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027074827 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	283,20	283,20	70,80	354,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027087603 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	6 324,00	6 324,00	1 581,00	7 905,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027094593 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	1 488,00	1 488,00	372,00	1 860,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027295335 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	7 546,40	7 546,40	1 886,60	9 433,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027298212 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	1 643,20	1 643,20	410,80	2 054,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027301524 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	406,40	406,40	101,60	508,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027304127 Kunde 16247304 CW RØR AS KIRKEGATA	1	4 960,00	4 960,00	1 240,00	6 200,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027310217 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	7 104,00	7 104,00	1 776,00	8 880,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027313436 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	262,40	262,40	65,60	328,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027403989 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	2 960,00	2 960,00	740,00	3 700,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027405427 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	99,20	99,20	24,80	124,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027432278 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	2 440,00	2 440,00	610,00	3 050,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027435359 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	3 316,80	3 316,80	829,20	4 146,00
Prosjekt 725 FAKTURA 027440975 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	23,20	23,20	5,80	29,00

Prosjekt 725 KREDITNOTA 027442568 Kunde 16247301 CW RØR AS	1	-592,00	-592,00	-148,00	-740,00
Sum			64 568,80	16 142,20	80 711,00
Betales til bankkonto 2280.48.59644					**NOK 80 711,00**

Fakturahistorikk

Beskrivelse	*A konto*	*Honorar*	*Annet*	*Totalt*
Faktura nr.1313 av 2024-06-30	0,00	24 140,00	40 428,80	64 568,80
Sum (ekskl. mva)	0,00	24 140,00	40 428,80	64 568,80

Fakturagrunnlag for faktura nummer 1313

Firma: Cw Rør AS
Kunde: Håkon Haug
Prosjekt: 725 Waldemar Thranes gate 51
Valuta: NOK

Aktivitet	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
Fakturerbart arbeid	35,5	680	24 140,00

Ansatt	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
Christian Winther Nilsen	25,5	680	17 340,00
Constantin Enache	10,0	680	6 800,00
Sum	35,5	680	24 140,00

Christian Winther Nilsen

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2024-02-03	Fakturerbart arbeid		2,0	680	1 360,00
2024-02-09	Fakturerbart arbeid		1,0	680	680,00
2024-02-14	Fakturerbart arbeid		5,0	680	3 400,00
2024-04-03	Fakturerbart arbeid		1,0	680	680,00
2024-04-04	Fakturerbart arbeid		2,0	680	1 360,00
2024-04-08	Fakturerbart arbeid		1,5	680	1 020,00
2024-04-25	Fakturerbart arbeid		2,0	680	1 360,00
2024-04-26	Fakturerbart arbeid		3,0	680	2 040,00
2024-05-03	Fakturerbart arbeid		7,0	680	4 760,00
2024-05-06	Fakturerbart arbeid		1,0	680	680,00
Sum Christian Winther Nilsen			25,5	680	17 340,00

Constantin Enache

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2024-04-04	Fakturerbart arbeid		10,0	680	6 800,00

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027044526** Side 1 (1)
Utskriftsdato 02.02.2024
Fakturadato 02.02.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse martin.sagen
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 02.02.2024
Ordrenummer 1016756470
Deres referanse chr
Deres ordrenummer BRANMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 2. februar 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	5118296	KLAMMER 25 MM, M/TORX SKRUER / 100 STK I	100	STK	5,96		596,00
2	5083703	RØR I RØR MULTIPEX® 15/25MM / TG 2556 KVEIL À60	60	M	22,60		1.356,00
3	9841767	TREBOR SPEED FEED 32X165MM / MILWAUKEE	1	STK	246,00	41,20	144,65
		Avgiftspliktig salg MVA	25,00 %		2.096,65		524,16
		Vareverdi					2.096,65
		Ordretotal					2.096,65

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	2.096,65	524,16	0,19	2.621,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 31.03.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 2.621,00
KID **10000100270445262 42**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027044527** Side 1 (1)
Utskriftsdato 02.02.2024
Fakturadato 02.02.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse martin.sagen
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 02.02.2024
Ordrenummer 1016756470
Deres referanse chr
Deres ordrenummer BRANMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 2. februar 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
4	9827321	BATTERI PROCELL AAA 1,5V 10 PK / ALKALISK.	1	BKS	97,70	31,40	67,02
		Avgiftspliktig salg MVA		25,00 %	67,02		16,76
		Vareverdi					67,02
		Ordretotal					67,02

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	67,02	16,76	0,22	84,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 31.03.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 84,00
KID **1000010027044527240**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027074827** Side 1 (1)
Utskriftsdato 09.02.2024
Fakturadato 09.02.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse seyda.secici
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 09.02.2024
Ordrenummer 1016785302
Deres referanse chr
Deres ordrenummer BRAN MAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 9. februar 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	5118473	STØTTEHYLSE 15X 2,5MM MULTIPEX / ROTH NR	2	STK	6,50		13,00
2	5058937	UNION 15 X 1/2" M/I. GJ. / TECTITE CLASSIC 45206	1	STK	84,70		84,70
3	5058962	TIPPUNION 15MM X 1/2" / TECTITE CLASSIC 45267	1	STK	67,30		67,30
4	5600907	KULEVENT.AVS.FRI 1/2 M/HEND. / MESS. EFFEBI	1	STK	291,00	59,30	118,44
		Avgiftspliktig salg MVA		25,00 %	283,44		70,86
		Vareverdi					283,44
		Ordretotal					283,44

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	283,44	70,86	-0,30	354,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 31.03.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 354,00
KID **1000010027074827247**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027087603** Side 1 (1)
Utskriftsdato 13.02.2024
Fakturadato 13.02.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse ola.systad
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 13.02.2024
Ordrenummer 1016798157
Deres referanse Chr
Deres ordrenummer BRANNMANN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 13. februar 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	3401923	MONTERINGSSETT FOR VEGG / 3401923	1	STK	1.615,00	65,03	564,77
2	3401865	SLUK 75MM, 900MM SIDE / PURUS LINE TILE	1	STK	3.750,00		3.750,00
3	2007429	KOBLING MA 75 MM RUSTFRI,JET /	2	STK	107,00		214,00
4	2215356	OVERG. 75X50 MM PP WAFIX SORT / NR. 1460720	1	STK	113,00	72,92	30,60
5	2215333	BEND 75 X 45° PP WAFIX SORT / NR. 1460322	8	STK	34,20		273,60
6	2215342	GREN 75X50X45° PP WAFIX SORT / NR. 1460420	1	STK	174,00	72,92	47,12
7	2214584	OVERGANG 50X40 PP WAFIX HVIT / EKSENTRISK	1	STK	83,30	72,92	22,56
8	2214624	TERS 40 MM PP WAFIX HVIT / WAVIN 1441405	1	STK	58,40	72,92	15,81
9	2214626	TERS 50 MM PP WAFIX HVIT / WAVIN 1441410	1	STK	66,20	72,92	17,93
10	2214542	BEND 50 MM PP WAFIX HVIT 88° / WAVIN 1440313	1	STK	22,40		22,40
11	2214536	BEND 50 MM PP WAFIX HVIT 45° / WAVIN 1440312	6	STK	22,30		133,80
12	2214555	GREN 50 MM PP WAFIX HVIT 45° / WAVIN 1440410	1	STK	31,20		31,20
13	2214541	BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 88° / WAVIN 1440308	2	STK	17,20		34,40
14	2214535	BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 45° / WAVIN 1440307	4	STK	17,20		68,80
15	2214043	RØR 40X1000 MM PP WAFIX HVIT / WAVIN	1	M	60,50		60,50
16	2006429	INNSTIKKHYLSE 75 MM KJ /	2	STK	263,00	67,80	169,37
17	2214054	RØR 50X1000 MM PP WAFIX HVIT / WAVIN 1420107	2	M	67,30		134,60
18	2214504	DOBBELMUFFE 40 PP WAFIX HVIT / WAVIN	4	STK	21,20		84,80
19	2214506	DOBBELMUFFE 50 PP WAFIX HVIT / WAVIN 1440210	6	STK	24,00		144,00
20	2215324	DOBBELMUFFE 75 PP WAFIX SORT / NR. 1460220	8	STK	26,60		212,80
21	2215315	RØR PP WAFIX SORT 75X1000 M/M / WAVIN NR.	2	M	85,80		171,60
22	3488307	PATENTBÅND AR12 PLAST HVIT 10M / CBTEK 10124	1	RUL	266,00	55,10	119,43

Avgiftspliktig salg	MVA	25,00 %	6.324,09	1.581,02
Vareverdi				6.324,09
Ordretotal				6.324,09

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	6.324,09	1.581,02	-0,11	7.905,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 31.03.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 7.905,00
KID **1000010027087603247**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer	**027094593**
Utskriftsdato	14.02.2024
Fakturadato	14.02.2024
Vår referanse	seyda.secici
Kundenummer	16247301
Betaler	16247301
Ordredato	14.02.2024
Ordrenummer	1016805300
Deres referanse	chr
Deres ordrenummer	BRANMAN

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet.	FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato	14. februar 2024
Leveringsmåte	Hentes
Leveringsbetingelser	DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	2215334	BEND 110 X 45° PP WAFIX SORT / NR. 1460342	5	STK	46,60		233,00
2	2215325	DOBBELMUFFE 110 PP WAFIX SORT / NR. 1460240	2	STK	38,60		77,20
3	2214536	BEND 50 MM PP WAFIX HVIT 45° / WAVIN 1440312	2	STK	22,30		44,60
4	2214626	TERS 50 MM PP WAFIX HVIT / WAVIN 1441410	1	STK	66,20	72,92	17,93
5	2011032	BEND MA 110MM 45° /	1	STK	222,00		222,00
6	2007439	KOBLING MA 110 MM RUSTFRI,JET /	2	STK	114,00		228,00
7	2006439	INNSTIKKHYLSE 110 MM KJ /	1	STK	85,60		85,60
8	2256309	OVERG 110 MM PVC MUFFE-BET.SP / FOR PVC OG	1	STK	730,00	62,21	275,87
9	2215317	RØR PP WAFIX SORT 110X1000 M/M / WAVIN NR.	2	M	152,00		304,00
		Avgiftspliktig salg MVA	25,00 %		1.488,20		372,05
		Vareverdi					1.488,20
		Ordretotal					1.488,20

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	1.488,20	372,05	-0,25	1.860,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon

Forfallsdato	31.03.2024
Kontonummer	81010706084
IBAN	NO5481010706084
SWIFT	DABANO22
Beløp	1.860,00
KID	**1000010027094593241**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027295335** Side 1 (1)
Utskriftsdato 03.04.2024
Fakturadato 03.04.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse ola.systad
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 03.04.2024
Ordrenummer 1016996549
Deres referanse chr
Deres ordrenummer BRANMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 3. april 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	5118805	QUICKBOX 15 MM IS F/PLATEVEGG / VEGGBOKS,	9	STK	142,00		1.278,00
2	5118627	FORDELERRØR IS 3 X 15MM / ROTH	3	STK	420,00		1.260,00
3	5118625	FORDELERRØR IS 2 X 15MM / ROTH	2	STK	290,50		581,00
4	5118631	PLUGG TIL FORDELER IS 22 MM / ROTH	2	STK	66,70		133,40
5	5059131	KAPPE 22MM / TECTITE CLASSIC 45874	1	STK	88,70		88,70
6	5118599	ALBUE 22MM IS M/UTVENDIG NIPL / ROTH	1	STK	359,00	68,41	113,41
7	5058967	TIPPUNION 22MM X 3/4" / TECTITE CLASSIC 45292	2	STK	131,00		262,00
8	5648768	AQUALARM 3/4" TRÅDLØS B30118 / 20	1	ESK	4.000,00	50,00	2.000,00
9	5118117	FORDELERSKAP 550X550MM M.NIP / ROTH QIUCK	1	STK	1.830,00		1.830,00
		Avgiftspliktig salg MVA		25,00 %	7.546,51		1.886,63
		Vareverdi					7.546,51
		Ordretotal					7.546,51

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	7.546,51	1.886,63	-0,14	9.433,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 31.05.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 9.433,00
KID **1000010027295335244**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer	**027298212**
Utskriftsdato	04.04.2024
Fakturadato	04.04.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse	mesut.secici
Kundenummer	16247301
Betaler	16247301
Ordredato	04.04.2024
Ordrenummer	1016998730
Deres referanse	chr
Deres ordrenummer	BRANMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet.	FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato	4. april 2024
Leveringsmåte	Hentes
Leveringsbetingelser	DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	2211505	OVERG.KORT 75-50 MM PP / SORT JOTIFLEX	1	STK	89,30	62,80	33,22
2	2214287	OVERG. KORT 50 X 40 MM HVIT / WAVIN NR.	2	STK	20,30		40,60
3	2215334	BEND 110 X 45° PP WAFIX SORT / NR. 1460342	1	STK	46,60		46,60
4	2214541	BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 88° / WAVIN 1440308	2	STK	17,20		34,40
5	2214535	BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 45° / WAVIN 1440307	4	STK	17,20		68,80
6	2214504	DOBBELMUFFE 40 PP WAFIX HVIT / WAVIN	3	STK	21,20		63,60
7	5083703	RØR I RØR MULTIPEX® 15/25MM / TG 2556 KVEIL À60	60	M	22,60		1.356,00
		Avgiftspliktig salg MVA		25,00 %	1.643,22		410,81
		Vareverdi					1.643,22
		Ordretotal					1.643,22

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	1.643,22	410,81	-0,03	2.054,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon

Forfallsdato	31.05.2024
Kontonummer	81010706084
IBAN	NO5481010706084
SWIFT	DABANO22
Beløp	2.054,00
KID	**1000010027298212242**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027301524** Side 1 (1)
Utskriftsdato 04.04.2024
Fakturadato 04.04.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse jonas.leidland
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 04.04.2024
Ordrenummer 1017003027
Deres referanse chr
Deres ordrenummer BRANMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 4. april 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	5052599	NIPPELMUFFE CU 3/4 X18 MAPRESS /	1	STK	164,00	71,42	46,87
2	5052193	BEND CU M/1 M.18 90° MAPRESS /	1	STK	123,00	71,42	35,15
3	5600909	KULEVENT.AVS.FRI 3/4 M/HEND. / MESS. EFFEBI	1	STK	413,00	59,30	168,09
4	5058967	TIPPUNION 22MM X 3/4" / TECTITE CLASSIC 45292	1	STK	131,00		131,00
5	5118475	STØTTEHYLSE 22X 3,0MM MULTIPEX / ROTH NR	2	STK	40,40	68,41	25,52
		Avgiftspliktig salg	MVA	25,00 %	406,63		101,66
		Vareverdi					406,63
		Ordretotal					406,63

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	406,63	101,66	-0,29	508,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 31.05.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 508,00
KID **1000010027301524245**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027304127** Side 1 (1)
Utskriftsdato 05.04.2024
Fakturadato 05.04.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse jonas.leidland
Kundenummer 16247304
Betaler 16247301
Ordredato 05.04.2024
Ordrenummer 1017004669
Deres referanse chr
Deres ordrenummer BRANMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS KIRKEGATA
PRINSENSGATE 7-9
T: 91906146 / CHRISTIAN
0152 OSLO

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 5. april 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	6166498	INNB.SIST. DUOFIX320 H=112 CM / 111.349.00.5	2	STK	2.480,00		4.960,00
		Avgiftspliktig salg MVA		25,00 %	4.960,00		1.240,00
		Vareverdi					4.960,00
		Ordretotal					4.960,00

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	4.960,00	1.240,00		6.200,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 31.05.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 6.200,00
KID **1000010027304127244**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer	**027310217**	Side 1 (1)
Utskriftsdato	08.04.2024	
Fakturadato	08.04.2024	

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse	MORTEN MASSERUD/OB
Kundenummer	16247301
Betaler	16247301
Ordredato	05.04.2024
Ordrenummer	1017007858
Deres referanse	CHRISTIAN
Deres ordrenummer	BRANDMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
BD BRYN
TLF CHRSTIAN 91906146
0667 OSLO

Betalingsbet.	FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato	7. april 2024
Leveringsmåte	Leveres OB erstatter N- foran postnr
Leveringsbetingelser	DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	8000157	BOLIGBEREDER FX120 2+2KW / 1X230V OSO	1	STK	11.900,00	41,06	7.013,86
		MILJØAVGIFT/ELEKTR.					90,00
		Avgiftspliktig salg	MVA	25,00 %	7.103,86		1.775,97
		Vareverdi					7.013,86
		Sum avgifter					90,00
		Ordretotal					7.103,86

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	7.103,86	1.775,97	0,17	8.880,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon

Forfallsdato	31.05.2024
Kontonummer	81010706084
IBAN	NO5481010706084
SWIFT	DABANO22
Beløp	8.880,00
KID	**10000100273102172 45**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027313436** Side 1 (1)
Utskriftsdato 08.04.2024
Fakturadato 08.04.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse thomas.kulsrud
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 08.04.2024
Ordrenummer 1017013905
Deres referanse chr
Deres ordrenummer BRANMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 8. april 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	2215332	BEND 110 X 30° PP WAFIX SORT / NR. 1460341	2	STK	44,80		89,60
2	2215329	BEND 110 X 15° PP WAFIX SORT / NR. 1460340	2	STK	47,70		95,40
3	2215325	DOBBELMUFFE 110 PP WAFIX SORT / NR. 1460240	2	STK	38,60		77,20
		Avgiftspliktig salg MVA 25,00 %			262,20		65,55
		Vareverdi					262,20
		Ordretotal					262,20

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	262,20	65,55	0,25	328,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 31.05.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 328,00
KID **1000010027313436248**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027403989** Side 1 (1)
Utskriftsdato 26.04.2024
Fakturadato 26.04.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse mesut.secici
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 26.04.2024
Ordrenummer 1017102244
Deres referanse Chr
Deres ordrenummer BRANMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 26. april 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	5118303	NIPPEL RETT 1/2"U X 3/4" U GJ. / MULTIPEX ROTH NR	2	STK	99,70		199,40
2	5118306	ALBUE 1/2" X 10 MM M/AVST. / MULTIPEX ROTH NR	5	STK	125,00		625,00
3	4385985	VASKEM.KRAN 1/2"U.X10X3/4" RIR / NIL 6627	1	STK	2.120,00	65,30	735,64
4	5663274	VASKEMASKINKRAN 1/2" X 3/4" / M/TILB.SL.VENTIL	1	STK	327,00		327,00
5	5118302	RETTNIPPEL 1/2" X 1/2" ROTH / INNV. X UTV. GJENGE	1	STK	357,00	68,41	112,78
6	5058962	TIPPUNION 15MM X 1/2" / TECTITE CLASSIC 45267	2	STK	67,30		134,60
7	5118473	STØTTEHYLSE 15X 2,5MM MULTIPEX / ROTH NR	4	STK	6,50		26,00
8	5118597	ALBUE 15MM IS M/UTVENDIG NIPL / ROTH	2	STK	184,00	68,41	116,25
9	4517062	AVLØPSSETT M/TRAKT 40MMX90GR / FALU 70750	1	STK	715,00	62,80	265,98
10	9301474	TRYKKSLANGE 1/2"X15X600MM / ALTECH SUPER	2	STK	449,00	65,30	311,61
11	2225039	SUPERGLIDER 0,4 LTR SPRAY / TERJAN	1	STK	106,00		106,00
		Avgiftspliktig salg	MVA	25,00 %	2.960,26		740,07
		Vareverdi					2.960,26
		Ordretotal					2.960,26

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	2.960,26	740,07	-0,33	3.700,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 31.05.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 3.700,00
KID **1000010027403989247**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027405427** Side 1 (1)
Utskriftsdato 26.04.2024
Fakturadato 26.04.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse Bjorn.Haraldsen
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 26.04.2024
Ordrenummer 1017103949
Deres referanse chr
Deres ordrenummer BRANMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 26. april 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	2214542	BEND 50 MM PP WAFIX HVIT 88° / WAVIN 1440313	1	STK	22,40		22,40
2	2214506	DOBBELMUFFE 50 PP WAFIX HVIT / WAVIN 1440210	1	STK	24,00		24,00
3	2214536	BEND 50 MM PP WAFIX HVIT 45° / WAVIN 1440312	2	STK	22,30		44,60
4	9308216	SLANGEKLEMME ABA 19- 28 AL-ZN / 08134001024	1	STK	17,30	53,40	8,06
		Avgiftspliktig salg MVA		25,00 %	99,06		24,77
		Vareverdi					99,06
		Ordretotal					99,06

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	99,06	24,77	0,17	124,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 31.05.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 124,00
KID **1000010027405427246**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027432278** Side 1 (1)
Utskriftsdato 03.05.2024
Fakturadato 03.05.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse MORTEN MASSERUD/OB
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 02.05.2024
Ordrenummer 1017122674
Deres referanse CHRISTIAN
Deres ordrenummer BRANNMANN

Leveringsadresse
CW RØR AS
BD BRYN
tlf christian 91906146
0667 OSLO

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 2. mai 2024
Leveringsmåte Leveres OB erstatter N- foran postnr
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	6166737	BETJ.PLATE SIGMA 30 DOBBELTSP. / 115.883.KJ.1	1	STK	1.660,00	46,60	886,44
2	6166599	BETJ.PLATE SIGMA 30 HVIT MATT / DOBBELTSKYLL,	1	STK	2.910,00	46,60	1.553,94
		Avgiftspliktig salg MVA 25,00 %			2.440,38		610,10
		Vareverdi					2.440,38
		Ordretotal					2.440,38

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	2.440,38	610,10	-0,48	3.050,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 28.06.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 3.050,00
KID **10000100274322782 40**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027435359** Side 1 (1)
Utskriftsdato 03.05.2024
Fakturadato 03.05.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse STIAN DAHL/OB
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 03.05.2024
Ordrenummer 1017130723
Deres referanse Christian Nielsen
Deres ordrenummer BRANMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 3. mai 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	6167421	KLOSETTSTUSS PAKKE 90MM / GEBERIT	1	STK	483,50		483,50
2	4513366	FLASKEVANNLÅS 1.1/4" X 40 HVIT / PURUS JOTI	2	STK	70,30		140,60
3	3491346	PLATEPL. DUO-MAX ELZ TSP 10/50 / 1382130	6	STK	44,90	53,40	125,54
4	2214541	BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 88° / WAVIN 1440308	4	STK	17,20		68,80
5	2214504	DOBBELMUFFE 40 PP WAFIX HVIT / WAVIN	2	STK	21,20		42,40
6	9827671	STRIPS HVIT 200 MM 100 STK / 1323927.	1	PK	128,00	31,40	87,81
7	5648776	AQUALARM SENSORPLATE B3011845 /	2	ESK	358,00	50,00	358,00
8	5118124	DØR + RAMME 550 MM F/FORD.SKAP / ROTH QUICK	1	STK	849,00		849,00
9	2214043	RØR 40X1000 MM PP WAFIX HVIT / WAVIN	1	M	60,50		60,50
10	5648752	AQUALARM STRØMADAPTER 5V F/S B / 3011802	2	ESK	266,00	50,00	266,00
11	5648751	AQUALARM TRÅDLØS SENSOR B30118 / 1	2	ESK	835,00	50,00	835,00

Avgiftspliktig salg	MVA	25,00 %	3.317,15		829,29
Vareverdi					3.317,15
Ordretotal					3.317,15

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	3.317,15	829,29	-0,44	4.146,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 28.06.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 4.146,00
KID **1000010027435359245**

BRØDRENE DAHL

FAKTURA

Fakturanummer **027440975** Side 1 (1)
Utskriftsdato 06.05.2024
Fakturadato 06.05.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse ola.systad
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 06.05.2024
Ordrenummer 1017136323
Deres referanse chr
Deres ordrenummer BRANMAN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 6. mai 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	5110223	LOKK TIL FORDELER M/PAKN. 1/2" / 1033619 WIRSBO	1	STK	76,40	69,73	23,13
		Avgiftspliktig salg MVA		25,00 %	23,13		5,78
		Vareverdi					23,13
		Ordretotal					23,13

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	23,13	5,78	0,09	29,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 28.06.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp 29,00
KID **1000010027440975241**

BRØDRENE DAHL

KREDITNOTA

Fakturanummer **027442568** Side 1 (1)
Utskriftsdato 06.05.2024
Fakturadato 06.05.2024

CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
1484 HAKADAL

Vår referanse Jenny.Cayanan
Kundenummer 16247301
Betaler 16247301
Ordredato 06.05.2024
Ordrenummer 1017138357
Deres referanse Chr
Deres ordrenummer BRANNMANN

Leveringsadresse
CW RØR AS
FJELLVEIEN 35
T: 40388821 / JAN-ARNE
1484 HAKADAL

Betalingsbet. FRI LEV.MND + 30 DG
Leveringsdato 6. mai 2024
Leveringsmåte Hentes
Leveringsbetingelser DDP DELIVERY DUTY PAID

Linje	Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rab. %	Beløp
1	2214624	TERS 40 MM PP WAFIX HVIT / WAVIN 1441405	-1	STK	58,40	72,92	-15,81
2	2214504	DOBBELMUFFE 40 PP WAFIX HVIT / WAVIN	-2	STK	21,20		-42,40
3	2214506	DOBBELMUFFE 50 PP WAFIX HVIT / WAVIN 1440210	-1	STK	24,00		-24,00
4	2214542	BEND 50 MM PP WAFIX HVIT 88° / WAVIN 1440313	-1	STK	22,40		-22,40
5	2215325	DOBBELMUFFE 110 PP WAFIX SORT / NR. 1460240	-1	STK	38,60		-38,60
6	2215324	DOBBELMUFFE 75 PP WAFIX SORT / NR. 1460220	-2	STK	26,60		-53,20
7	2215333	BEND 75 X 45° PP WAFIX SORT / NR. 1460322	-1	STK	34,20		-34,20
8	2007429	KOBLING MA 75 MM RUSTFRI,JET /	-1	STK	107,00		-107,00
9	3491346	PLATEPL. DUO-MAX ELZ TSP 10/50 / 1382130	-3	STK	44,90	53,40	-62,77
10	5118473	STØTTEHYLSE 15X 2,5MM MULTIPEX / ROTH NR	-2	STK	6,50		-13,00
11	5648776	AQUALARM SENSORPLATE B3011845 /	-1	ESK	358,00	50,00	-179,00
		Avgiftspliktig salg	MVA	25,00 %	-592,38		-148,10
		Vareverdi					-592,38
		Ordretotal					-592,38

Valuta	MVA grunnlag	MVA	Avrunding	Total
NOK	-592,38	-148,10	0,48	-740,00

Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3- 14 , jfr. 3-22). For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Brødrene Dahl AS.

Brødrene Dahl AS
Org.nr NO 945757280MVA (Foretaksregisteret)
Hovedkontor Brynsengveien 5, 0667 OSLO
Postadresse Postboks 6146, Etterstad
NO-0602 OSLO
Telefon +47 22 72 55 00
Telefax +47 22 65 87 65
E-post post@dahl.no

Betalingsinformasjon
Forfallsdato 28.06.2024
Kontonummer 81010706084
IBAN NO5481010706084
SWIFT DABANO22
Beløp -740,00
KID **10000100274425682 42**

Energiattest



Adresse **Waldemar Thranes gate 51B, 0173 OSLO**	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253208**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80537530**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **178**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **215,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 241 kWh**



Waldemar Thranes gate 51B, 0173 OSLO

Detaljering

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

Waldemar Thranes gate 51B, 0173 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 218, bnr. 178, Snr.15 i Oslo

Adresse: Waldemar Thranesgt.51B, 0173 Oslo

Onr. 155260008

Felleskostnader kr./mnd. 3430,- /Gjeld/formue se årsregnskap 2024.

Felleskostnader kr/mnd. Kr. 3.430,-.

Felleskostnader inkluderer Oslo kommune Kommunale avgifter, Forsikret i Gjensidige, Regnskap, Brannvarslingsanlegg vedlikeholdsavtale, Trappevask, Strøm, Fjerning av graffiti.

Fordeling av felleskostnader

Renteutgifter kr. 0,-.

Avdrag kr. 0,-.

Driftsutgifter = Årlige felleskostnader.

Utestående krav Se årsregnskap 2024.

Forsikret i Gjensidige. Polisenr. 83255293 Forfall, hver måned Beløp: Kr. 24.388,-.

Andel fellesgjeld Sameiet tar ikke opp felles lån. Seksjonseierne må være forberedt på at det kalles inn beløp utover husleien ved behov.

Långiver / lånenr. Sameiet har ingen felles lån.

Andre opplysninger: Som følge av en pågående tvist med utbygger av loft/stallbygningen, se også Årsregnskapet for 2024. Slik styret ser det kan det påløpe en kostnad oppad begrenset til kr. 45.000,- for seksjon 15 som følge av denne tvisten.

Eventuelt/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld: Ingen planlagt økning av felleskostnader. Men det vil vurderes dersom kommunale avgifter og/eller forsikringspremien øker.
Det skal kjøpes/monteres sykkelstativer, nye søppelkasser som er brannsikre og eventuelt utemøbler til bakgården. For finansering se: Andel Fellesgjeld.

Event. Varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende: Ingen nylige

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett	
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper	Ja
Er dyrehold tillatt /Ja/Nei/Krever styregodkjenning	Nei
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten	Nei

Gebyr(er)	
Eierskiftegebyr	KR. 4.000,-.
Innhenting av opplysninger	
Ev. andre gebyrer	
Kontonummer for gebyrer	8398.10.72556

Styreleder i sameiet

Navn	Svein Haugerud
Adresse	Holmenkollveien 93A, 0173 Oslo
Telefon	92613453
E-post	sameiet@sveinhaugerud.no

Send svar til aleksander.setsaas@privatmegleren.no

Årsregnskapet for 2025 er oversendt revisor. Oversendes Privatmegleren så fort det foreligger.

Dato og sted: Oslo 2/2-2026

Underskrift: Svein Haugerud

Til årsmøtet i Sameiet Waldemar Thranesgt. 51

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Waldemar Thranesgt. 51 som viser et underskudd på NOK 278.573. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Øvrig informasjon
Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for

slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av vedtektenes frist for avleggelse av årsregnskap.

Oslo, 28. januar 2026
Leo Revisjon DA



Olav Heggard
Statsautorisert revisor

Sameiet Waldemar Thranesgate 51

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av sameiet Waldemar Thranesgate 51. Sameiet er lokalisert i Oslo.

Status på prosjektet: Rehabilitering av oppganger og stallen.

Utbygger, Abitar AS
Ble i første halvdel av 2024 ferdig med 4 stk. loftsleiligheter. Disse ble solgt i løpet av månedene juni - august.

Rehabilitering av stallbygningen. Utbygger er i gang med rehabiliteringsarbeidene. Styret mener at arbeidene tar unødvendig lang tid.

Sameiet
Sameiets rehabilitering av fasadene, Firma Oslo Byggrehab AS.
De er nesten ferdig. Noen problemer vedr. pussen rundt Puffen. Det skal fikses opp i.

Sameiets rehabilitering av oppgangene:
Fremdriften ble hindret av Abitar AS. Men Oslo Byggrehab AS kom etter hvert i gang. Beregnet ferdig i løpet av sommeren 2025.

Sameiets rehabilitering av bakgården:
Renovar AS støpte dekket i begynnelsen av august. Håper å få startet opp med innredning av bakgården i 2025. Men først må Abitar AS bli ferdig med sine arbeider.

Etter at dekket var støpt så monterte kaldbakken Blikkenslager sliss beslag i bakgården.

Rett Elektro AS har skiftet lamper i oppgangene.

Vi kappet/skiftet ut en del av det 75 mm soil avløpsrøret som går fra kjeller til loft i oppgang B venstre. Det ble konstatert at røret innvendig må rehabiliteres. Planlagt utført 2025.

Fortsatt drift

Styret er kjent med at sameiet sin egenkapital er tapt men mener likevel at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Sameiere har lån til sameiet som dekker opp den negative egnekapitalen. Disse lånene står tilbake for all annen gjeld.

Styret kjenner ikke til noe forhold av viktighet for å bedomme sameiets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskap og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedommelsen av regnskapet.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, og finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Det er ingen ansatte i selskapet.

Likestilling:
Det er ingen ansatte i selskapet. Styret er 100% mannsdominert.
Styret arbeider aktivt for å fremme likestilling i selskapet.

Ytre miljø

Etter styrets oppfatning driver ikke sameiet virksomhet som driver miljøforurensing og det er således ikke iverksatt spesielle tiltak.

Oslo, den 27. januar 2026

I styret for Sameiet Waldemar Thranesgate 51

Svein Haugerud
Styrets leder

Årsoppgjør for

SAMEIET WALDEMAR THRANESGT. 51

914212391

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 173 070	18 238 959
Sum driftsinntekter	1	**2 173 070**	**18 238 959**
Driftskostnader			
Varekostnad		0	-8 200 369
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	3	-2 477 596	-10 027 696
Sum driftskostnader		**-2 477 596**	**-18 228 065**
Driftsresultat		**-304 527**	**10 894**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		268	26 156
Annen finansinntekt		25 686	0
Sum finansinntekter		**25 954**	**26 156**
Netto finans		**25 954**	**26 156**
Årsresultat	4	**-278 573**	**37 050**
Overføringer			
Annen egenkapital		-132 805	37 050
Udekket tap		-145 767	0
Sum overføringer		**-278 573**	**37 050**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		14 958	1 129 190
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	983 849	3 363 206
Ikke fordelte fakturaer		484 007	1 351 219
Avsetning tap på andre fordringer	6	-380 473	0
Sum fordringer		**1 102 341**	**5 843 614**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		479 609	169 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**479 609**	**169 511**
Sum omløpsmidler		**1 581 951**	**6 013 125**
SUM EIENDELER		**1 581 951**	**6 013 125**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	132 805
Udekket tap	7	-145 767	0
Sum opptjent egenkapital		**-145 767**	**132 805**
Sum egenkapital		**-145 767**	**132 805**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		852 721	1 272 412
Annen kortsiktig gjeld		874 997	4 607 908
Sum kortsiktig gjeld		**1 727 718**	**5 880 320**
Sum gjeld		**1 727 718**	**5 880 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 581 951**	**6 013 125**

OSLO, 27.01.2026

Svein Haugerud
styrets leder

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Annen driftsinntekt

	2024	2023
Innbetaling til dekning av felleskostnader	844 730	788 830
Innbetalinger til dekning av vedlikehold bygning	1 302 764	9 245 835
Inntekt ved salg av loft	0	8 200 000
Annen driftsrelatert inntekt	25 575	4 294
Sum driftsinntekter	**2 173 069**	**18 238 959**

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Vedlikehold bygninger	1 307 250	9 283 177
Offentlige avgifter	363 076	306 097
Forsikringer	237 560	234 338
Andre driftskostnader	569 710	204 084
Sum driftskostnader	**2 477 596**	**10 027 696**

Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	132 805	0	132 805
Årsresultat	-132 805	-145 767	-278 573
Egenkapital 31.12.2024	**0**	**-145 767**	**-145 767**

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 6 - Tapsavsetningen på fordringer

Tapsavsetning er foretatt etter en konkret vurdering av utestående fordringer.

Avsetningen er begrunnet i pågående tvist knyttet til betaling av deler av de aktuelle kostnadene.

Note 7 - Fortsatt drift

Sameiet sitt resultat for 2024 ble et underskudd på kr 278 572. Dette medfører at sameiet sin egenkapital er negativ med kr 145 767.

Hovedårsaken til underskuddet er at sameiet har avsatt kr 380.473 til tap på fordringer. Sameierne har totalt lånt inn kr 874.887 i sameiet som skal dekke et eventuelt tap i sameiet.

På grunnlag av dette mener styret at sameiet sin egenkapital er forsvarlig og det er ingen vesentlig risiko for fortsatt drift.

Årsmøte sameiet Waldemar Thranes gate 51

Dato: 30 juni 2025.

Tidspunkt: Kl.18:00.

Sted: Holmenkollveien 93A.

Innholdsfortegnelse

Årsmøte sameiet Waldemar Thranes gate 51 1

Fremmøtte: *2*

Registrering av fullmakter: *2*

Godkjenning av innkallingen: *2*

Gjennomgang av årsberetning: *2*

Innsendte forslag: *4*

Forslag 1 fra Charbel og Silja om dyrehold i sameiet: 4

Forslag 2 fra Svein om elektriske sparkesykler: 5

Bakgård: *5*

Budsjett for inneværende år *6*

Diverse diskusjon: *6*

Innbrudd: 6

Brukstillatelse: 6

Søppel i sameiet: 6

Radon: 7

Ekstra styremedlem: 7

2 stk. vedlegg 7

Fremmøtte:

Fremmøtte:

- Seksjon 1, 2, 3, 4, 5, 9, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20 og 21 – Ved Svein
- Seksjon 7 – Ved Steinar
- Seksjon 8 – Ved Halvor
- Seksjon 10 – Ved Magnus og Erik
- Seksjon 11 – Ved Sigrid
- Seksjon 23 – Ved Charbel og Silja

Ikke til stede:

- Seksjon 6
- Seksjon 14
- Seksjon 15
- Seksjon 22
- Seksjon 24
- Seksjon 25

Registrering av fullmakter:

- Seksjon 14: Svein har fått fullmakt fra Martin.
- Seksjon 22, 24 og 25: Charbel har fått fullmakt fra Vetle, Emilie og Ulrik.

Godkjenning av innkallingen:

Godkjent, ingen innvendinger.

Gjennomgang av årsberetning:

Styret beskriver store problemer med Abitar AS. Både i forbindelse med fremdrift og kostnader som skal betales av Abitar AS. Sameiet kontaktet av den grunn Intrum i 2024 for inndrivelse av utestående fordringer ovenfor Abitar AS. Årlig kostnad, åpning av konto hos Intrum er ca kr.3.000,-.

Beløpene det er snakk om er utlegg som sameiet har hatt i 2024 og 2025, samt strøm fakturaer som går lenger tilbake i tid som skal betales av Abitar AS. Når det gjelder strømfakturaen så er beløpet ganske betydelig, ca. kr. 55.000,-. Det som er skjerpende, er at Abitar AS har koblet seg til sameiets strøm måler uten å spørre sameiet om tillatelse til det. De har med andre ord stjålet strøm av sameiet. Fakturert beløp relatert

til dette strømforbruket er pr.dags dato ikke innbetalt av Abitar AS. Prosessen Intrum gjennomfører for sameiet har nå gått så langt at konkursvarsel er sendt Abitar AS som følge av at disse fakturaene fremdeles ikke er innbetalt.

Det meste som skulle utføres av tiltak i 2024 er utført. Blant annet lamper og lys i oppgang A og B.

Styret har beskrevet i innkallelsen at i 2025 bør vi se på følgende tiltak:
1. Montere lamper/lys i oppgang C og baktrappen og i den gamle kjeller delen.
2. Innvendig rehabilitering av 3 stk.75 mm røropplegg samt rørinspeksjon av bunnledningen.
3. Finne en løsning på portrom/bakgården. Antall søppelcontainere og permanent plassering av disse.
4. Montere stativ for sykkelparkering.
5. Måle radon nivået.

Pr. dags dato er tiltak:
1 og 2 utført.
3 og 4 blir utført når stallbygningen er ferdig.

Bakgården skal innredes, men vi avventer til de er ferdige med stallen.

Spørsmål som dukker opp jevnlig er: Når blir stallbygningen i bakgården ferdig. Styret er av den oppfatning at rehabiliteringsarbeidene går usedvanlig tregt. Styret har gjentatte ganger bedt Abitar AS om å oversende en fremdriftsplan. Men en slik er fremdeles ikke mottatt.

Det er Firesafe AS, Stopp Tagging AS og Rene Trapper AS som er faste utgifter og slik blir det fremover også. Vi undersøker malingstyper på fasaden slik at «Stopp Tagging» vet hvor hardt de kan spyle på veggen.

Det er besluttet at felleskostnadene ikke skal økes. I budsjettet er det kr. 50.000,- i overskudd, og dette burde holde for mindre kostnader. Ekstra kostnader utover kostnader som er beskrevet i budsjettet dekkes av den enkelte seksjonseier fortløpende, slik praksis alltid har vært i sameiet. Det understrekes at sameiet drives nøkternt og dette verdsettes av seksjonseierne.

Styret opplyser, under Regnskap og finansiell stilling i innkallelsen at faktura fra Renovar AS fremdeles ikke er innbetalt da Renovar AS ikke har utført tiltak relatert til fakturert beløp. Deler av dette beløpet har styret benyttet til å betale for enkelte andre fakturaer som styret normalt ville innkalt ekstra beløp for å dekke. Innkallelse av ekstra beløp vil komme når Renovar AS har utført sine arbeider og ovenfornevnte faktura blir betalt.

Revisjon av fjorårets regnskap er ikke i orden enda. Men dette er ikke en bekymring i årsmøtet, det er ingenting som tilsier at dette ikke skal gå orden.

Innsendte forslag:

Det presiseres at det må være 2/3 flertall for at vedtekter skal endres.

Forslag 1 fra Charbel og Silja om dyrehold i sameiet:

Svein legger frem styrets syn på denne saken. Og Charbel legger frem hans og Silja sitt syn på saken.
I etterkant diskuteres det hvilke alternativer vi har i denne enkeltsaken.
Svein presiserte at det åpnes for muligheter for å ha hund i sameier selv om:
Dyrehold ikke er tillatt.

Men da må -
1. Gode grunner tale for det.
2. Og dyret må ikke være til sjenanse for andre.
Gode grunner kan for eksempel være at man er svaksynt og har førerhund eller om du er ansatt i politiet og har hund i tjenesten. I disse to tilfellene så vil sameiet ha vanskelig med å nekte beboere å ha hund.
Grunner som taler imot hundehold, er at den er til sjenanse for andre.

For vedtektsendring:

- Seksjon 22 (Med fullmakt)
- Seksjon 23
- Seksjon 24 (Med fullmakt)
- Seksjon 25 (Med fullmakt)

Mot vedtektsendring:

- Seksjon 1, 2, 3, 4, 5, 9, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20 og 21
- Seksjon 7
- Seksjon 8
- Seksjon 10
- Seksjon 11
- Seksjon 14 (Med fullmakt)

Ikke til stede:

- Seksjon 6
- Seksjon 15

Stemmefordeling, forslag 1:
For forslag innsendt av Charbel og Silja: 233
Imot forslag innsendt av Charbel og Silja: 1765

Blanke stemmer: 164

Forslaget ble avvist og vil ikke bli tatt inn i sameiets vedtekter.

Forslag 2 fra Svein om elektriske sparkesykler:

Det fjernes ordlyden «lithium» og «leiligheter» i forslaget.

For vedtektsendring:

- Seksjon 1, 2, 3, 4, 5, 9, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20 og 21
- Seksjon 7
- Seksjon 8
- Seksjon 10
- Seksjon 11
- Seksjon 14 (Med fullmakt)

Blank stemme:

- Seksjon 22 (Med fullmakt)
- Seksjon 23
- Seksjon 24 (Med fullmakt)
- Seksjon 25 (Med fullmakt)

Ikke til stede:

- Seksjon 6
- Seksjon 15

Stemmefordeling forslag 2, med endringer som beskrevet over:

For forslag innsendt av Svein: 1765
Imot forslag innsendt av Svein 0
Blanke stemmer: 397

Forslaget ble godkjent og vil bli tatt inn i sameiets vedtekter.

Bakgård:

Vedr. sykkelparkering -
Se vedlegg/tegning 1: Plassering sykkelstativ.
Det er planlagt montering av sykkelstativ fra hjørnet av stallbygningen langsmed begge sider av nedsenket areal som vender ut mot bakgården og videre langs fasaden av Bjerregårds gate 55 og Waldemar Thranesgt.51 frem til baktrappen. Merket med rødt på tegningen. Eventuelt også sykkelparkering parallelt med lengderetningen på

stallbygningen omtrent midt mellom gården og stallbygningen.
Merket med orange på tegningen.

Det ble diskutert hvor søppelcontainerne skal plasseres. Det er flere alternativer, se vedlegg/tegning 2: Plassering søppelcontainere.
Alternativ 1: Søppelcontainerne kan bli stående i portrommet, der de står i dag.
Merket med blått på tegningen.
Alternativ 2: Søppelcontainerne plasseres langs gjerdet mellom portrommet og stallen, seksjon 26. Merket med grønt på tegningen.
Alternativ 3: Søppelcontainerne plasseres parallelt med lengderetningen på stallbygningen omtrent midt mellom gården og stallbygningen.
Merket med orange på tegningen.

Alle de tre løsningene krever antageligvis brannhemmende tiltak.

Budsjett for inneværende år

Her er det ingen nevneverdige endringer fra 2024. Husleien beholdes slik den er i dag.

Diverse diskusjon:

Innbrudd:

I påsken var det innbrudd i bod 1 og 2. Disse ble tatt på fersken av de som jobbet med stallen. Det var to boder som stod åpne og dette ble varslet innad i sameiet.

Det oppfordres til at port og alle dører til fellesarealer alltid lukkes/låses, selv når de står åpne med en stein eller lignende.

Brukstillatelse for seksjonene 22-23-24-25:

Det er innvilget midlertidig brukstillatelse i enhetene på loftet, men ikke ferdigattest. Årsmøtet vet ikke hva som kommer til å skje dersom ferdigattesten ikke går i orden innen fristen.
Flere branntiltak skal utføres, blant annet skal det monteres en brannsjalusi bakgården foran vinduet mellom portrommet og oppgang C som følge av bruksendring av loftet. Montering av tiltakene skal utføres av Abitar AS. Men selv etter gjentatte purringer er de pr.dags dato ikke utført.

Søppel i sameiet:

Det snakkes om at det ofte er gule isekk utenfor sameiet, disse må det bestilles henting av så raskt som mulig. Det står ofte mye søppel i portrommet mellom gata og

bakgården, dette skyldes antakeligvis leietakere. Det understrekes at det er viktig at beboerne kjører bort søppel selv dersom den ikke får plass i søppelcontainerne.

Radon:

Det er målt noe høye radon forekomster i gården, vi ønsker å undersøke hvilke tiltak som må utføres.

Umiddelbart tiltak:
Befaring med firma for måling av radon nivå i gården.

Ekstra styremedlem:

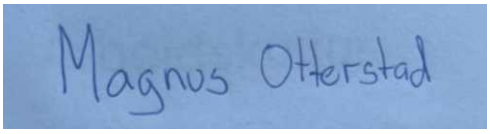
Mai Le Mortensen går inn i styret sammen med Svein som kontaktperson i sameiet.
Dette er gjort for å gjøre det enklere å slippe inn de som er på befaringer eller lignende.

2 stk. vedlegg -
Vedlegg 1: Plassering sykkelstativ.
Vedlegg 2: Plassering søppelcontainere.

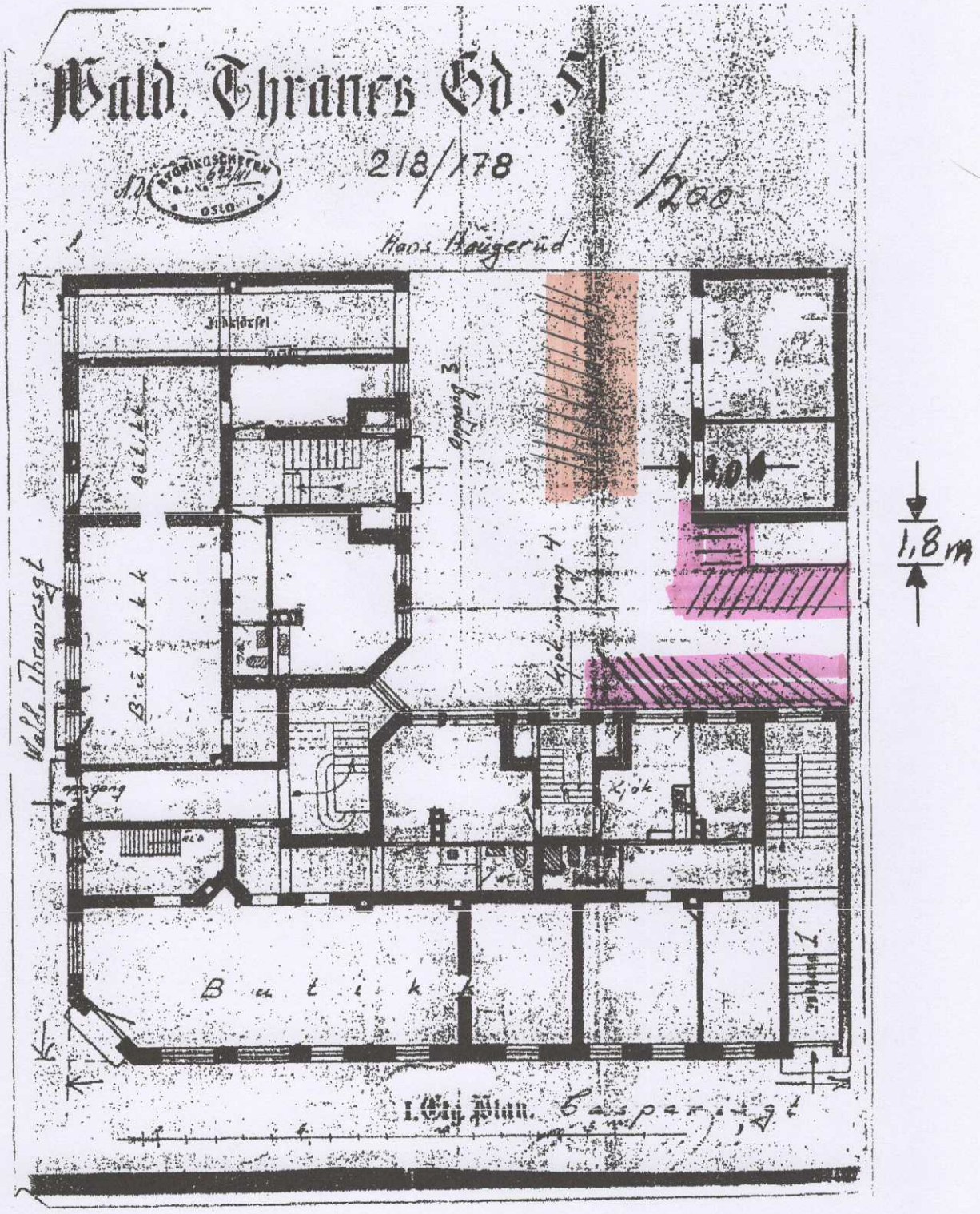
Oslo, den 28 juli 2025

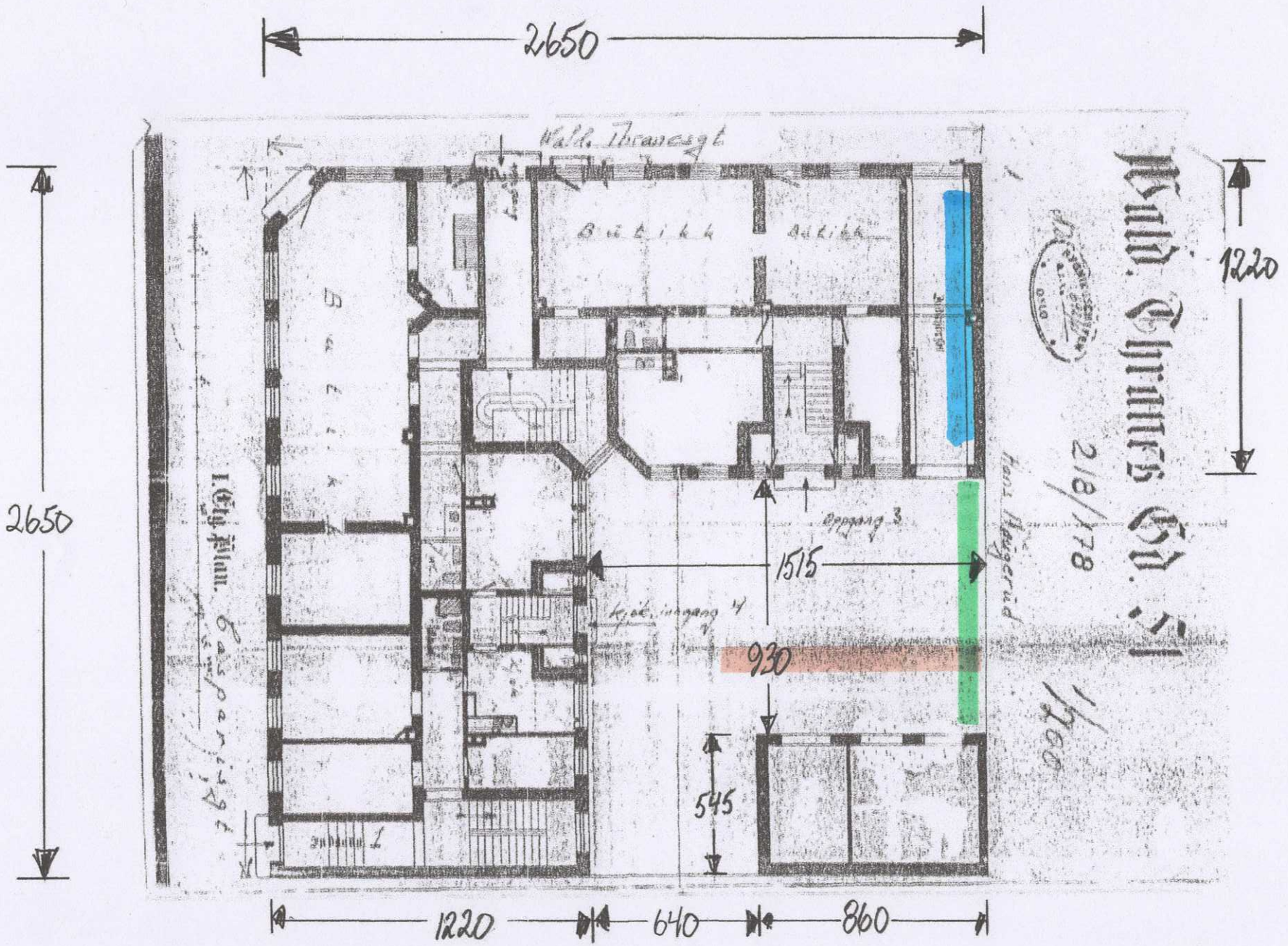
Signatur:

Referent: Styreleder:






Wald. Thranes Gd. 51
218/178
1/200
Hans Haugerud
Jernklosett
Gang
Kjøk.
Kjøk
Wald. Thranesgt
Inngang
Butikk
1,8 m


2650
2650
1220
1515
930
545
1220
640
860
Oppgang 3
Oppgang 4
Kjøk. inngang 4
Vald. Thranesgt.
Bakkegt.
Bakkegt.
Bakkeg

VEDTEKTER
FOR SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 51
Org.nr. 914212391

Vedtatt 29.02.2024.
Oppdatert på årsmøtet 30.06.2025.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Navn er sameiet Waldemar Thranesgate 51, og har gårdsnummer 218 og bruksnummer 178 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.12.1997.

Sameiet består av 22 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.
Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal

informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Elektriske sparkesykler og andre fremkomstmidler som benytter batterier skal ikke parkeres/oppbevares:
I innvendige fellesarealer, i egne eller felles boder eller i portrommet.
Sykkelen/Fremkomstmiddelet skal heller ikke parkeres inntil husveggen

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Hver seksjon har en kjellerbod. Se vedlegg:1 og 2.

Seksjonene 1-21 har eksklusiv bruksrett til arealet som utgjør de gamle toalettene i henholdsvis baktrapp og oppgang C. Toalettet grenser til egen seksjon.
Den eksklusive bruksretten er gitt i tråd med reglene i eierseksjonslovens §25.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.
Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Næringsseksjonene skal ikke betale for trappevask. De benytter ikke trappeløpene, og har egen inngang direkte fra gateplan.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikt for seksjonseiere med terrasse omfatter -
a) innvendig vedlikeholde av terrassen
b) rens av sluk samt holde avløpsrør åpent frem til varm sone
c) reparere skade på sluk og avløpsrør frem til varm sone
d) drifte/reparere/skifte ut varmekabler i terrassegulv og i avløpsrør fra sluk

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

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

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

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,

kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst to medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrets leder sin stemme utslaget. Hvis styrets leder ikke er til stede gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Det er fyringsforbud i peiser, kaminer etc. i gården.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Budsjett 2026.

Sameiet.

Utgifter.

Trappevask – Rene Trapper (kr.4.522,- x 12)	kr. 54.264,-	
Strøm – Telemark Kraft / Elvia AS	kr. 45.000,-	
Regnskap (JDK: kr. 16.650,-) + (Leo Revisjon: kr. 15.000,-)	kr. 35.000,-	
Brannvarslingsanlegg – vedlikeholdsavtale – Firesafe AS	kr. 15.000,-	
Stopp Tagging	kr. 10.000,-	
Forsikring – Gjensidige. (Kr.24.388 x 12 = Kr. 292.656,-.)	kr. 258.828,-	
Diverse	kr. 25.000,-	
		Kr. 443.092,-.
Kommunale Avgifter – Oslo Kommune (Kr.105.000,- x 4 = Kr. 420.000,-.)		Kr. 420.000,-.
Samlede kostnader 2026	**TOTALT**	**Kr. 863.092,-.**
Sameiets samlede inntekter (Husleie)		Kr. 865.000,-
Sameiet får høyst sannsynlig i løpet av 2025 en inntekt / utbytte fra Gjensidige Forsikring på ca. kr. 25.000,-.		Kr. 25.000,-
Samlede inntekter 2026	**TOTALT**	**Kr. 890.000,-**

Større rehabiliteringskostnader etc. betaler den enkelte seksjonseier fortløpende, slik praksisen alltid har vært i sameiet.

4094.98
9 2.41

Anmeldelse
Beregning
Erklæring
6 Tegninger
4/10 1 Skrivelse.
1 Situationsplan.
1 Skemakes.
12/1.99 1 Tegning
Beregning
2/2. Erklæring

915/98

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og Stald

paa Matr.-No. 81. Wm. Thranes Gade

Indleveret 4de Oktober 1898 Attesteret 27de April 1900

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 5te Oktober 1898

O. Bjelke Holtermann

81/98

Tomten er maalt til Wm. Thranes Gade efter en Gadelinie af 15,7 m. Intet at bemærke.

Kra. 5/10-98.

Bjarne Tolk

Reguleringschefen 94/98

Den langs Veidemen Thranes Gade angivne Bygningslinie 5,0 Meter indenfor Gaden er offentlig bekjendt. Gadernes Bredde er 15,7 m. Intet at bemærke.

7/10 1898.

Theodor Gallis.

Overensstemmer med de Sundhedskommissionen i Kristiania 10de Oktober 1898

O. Bjelke Holtermann

Anmeldelse
2 Tegninger

BYGNINGSVÆSENET
21
1923

Expeditions-Dokument

angaaende forandr. av stald og vognremse til garage.

paa Matr.-No. 51 Wm Thranes Gate

Indlevert 31 januar 1923 Attesteret

(anpliket sendt bandagent)

W. S. til indstilling.

131
1923

3/2 23.

J Pettersen

Tilbakesender Hr. Bygningsinspektøren.
Der er herfra gitt Tilladelse om at indskikke det allerede igangsatte Arbeide.

1. Der må ved statiske Beregninger redegjøres for såvel den gamle Gulvkonstruktions i tidligere Staldrum som for det nye Gulv i tidl. Vognskur samt for Overdækning over den nye Bratspiring.
2. Der må redegjøres for fremtidig Benyttelse av 2den Etg (tidligere Høloft).
3. Saken bør fortrinsvis forelegges Gatebrukskommisjonen til Uttalelse.

Kra 5/2 23 J W Jacobsen.

131/23

ANMELDELSE.

2 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSSJEFEN Bl.nr. 692/41 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående install. av W.C.s

på matr.nr. 51 Wdm. Thranes gate.

Innlevert 7. juli 1941. Attestert 20/5 - 50

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 8/7-1941.

GM/TB

Ad: 51. Wm. Thranes gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales.

W.C.rommene må ha en effektiv ventilasjon. Forøvrig må vedlagte regler for innreding av W.C.rom følges.

Oslo helseråd den 11. juli 1941.

Etter fullmakt.

[illegible] chefens d.nr. [illegible] 1941

Tegnestue.

N. d. til ienstilling.

Oslo 15/7. 41.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innredning av bad og W.C, og
nedføring av tak i leilighet i 2.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Waldemar Thranesgt. 51.		69/026

Byggherre

Herr IVAR KJEKSRUD
Louisesgt. 28
OSLO 1.

Ansvarshavende

D.s.

Dato 19. november 1969.

KR/KL.

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

Kaare Regbo
Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

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

Sig. Gr. 6008 ANDVORD 2284/69

Innredning bad i 1., 2., 3., 4. og 5. etg.

Arbeidsstedet: Wdm. Thranes gate 51

Mal: 75/145

I Byggesak

Hans Haugerud,
Lindemannsgt. 2,

Oslo 2.

Ansvarshavende

Ing. Hans Haugerud,
Lindemannsgt. 2,

Oslo 2.

KR/TA

Dato
23. januar 1976.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo

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

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Waldemar Thranes gate 54 (NB! riktig nr: 51)				JOUR.NR.	87/104173
ARB.'S ART	Innredn. bad og wc i 2, 3,4 og 5 etg.				GNR./BNR.	218/0178
BYGGHERRE	Hans Haugerud, Kildeveien 17 B, 0590 Oslo				BYGN.ENH.NR	080537530
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		30.10.87	09.12.87			

Ansvarshavende godkjent 18.11.87: murmester Ulf Aanerud. Gebyr er betalt. Etter dette innen meldinger/opplysninger i saken.

Tlf.-henvendelse 09.05.94 til ansv.havende: skal sjekke saken.
" " til byggherre (også hjemmelshaver pr.d.d. i hht. GAB): han opplyser at gatenr. er feil, skal være 51, og at arbeidet er utført og tatt i bruk i 88. GAB-register bekrefter opplysning om at nr. 54 ikke eksisterer.

Konklusjon: Antas ingen vesaentlige mangler i en sak av denne størrelse og karakter. Saken henlegges uten ferdigattest.

9. mai 1994

Dag Høvland

Attestert, Oslo 11-5-94

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X	X	X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			09.05.94	Dag H.
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			09.05.94	Dag H.
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201401651-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Dato: 17.06.2014 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WALDEMAR THRANES GATE	Eiendom:	218/178/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Waldemar Thranes gate	Adresse:	Kildeveien 17 B, 0590 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske

FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 51

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.06.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

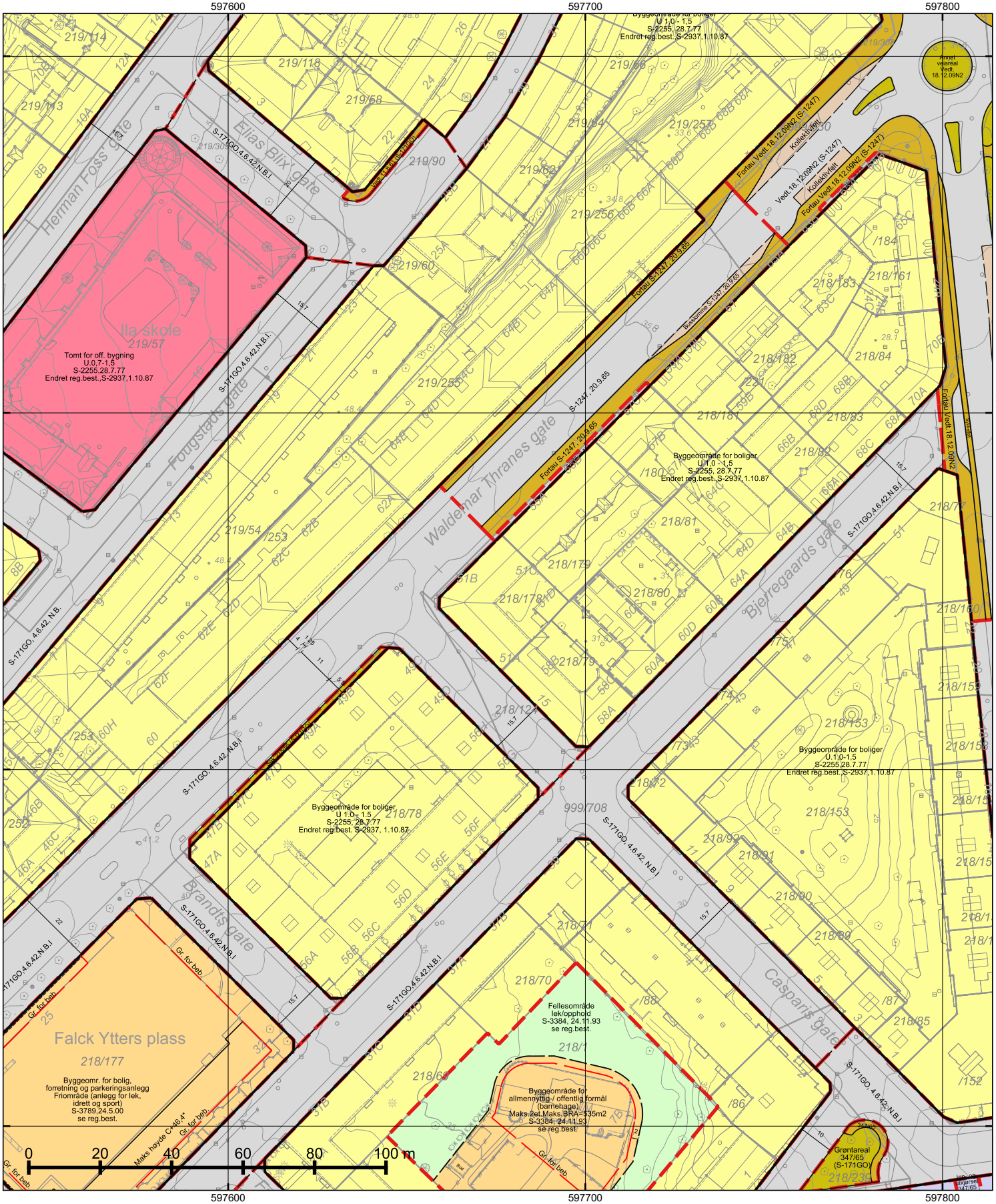
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2014 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Kopi til:
Sameiet Waldemar Thranes gate 51, c/o Svein Haugerud, Kildeveien 17 B, 0590 OSLO, haugeru3@online.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.09.2023
Bruker: tas
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

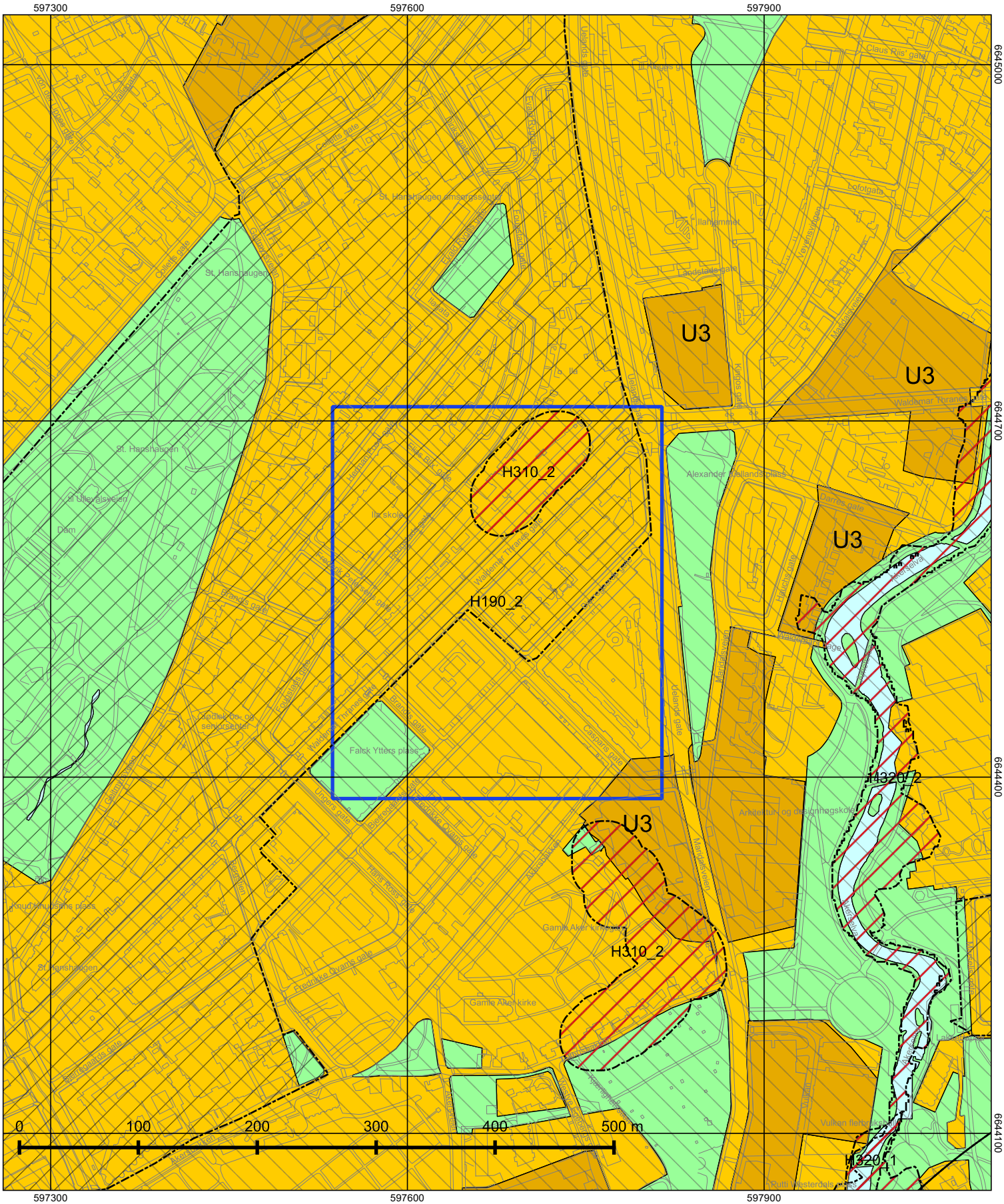
PlottID/Best.nr: 315387/ 86478120
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002285
Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 51B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/178

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: 12.09.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 315387/86478120
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002285

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



Waldemar Thranes gate 51B

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.3 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	2 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	3 min

FINN

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	2 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	3 min

SPORT

Falck Ytters plass	2 min
Alexander Kiellands plass - Balløk...	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SATS Ila	5 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

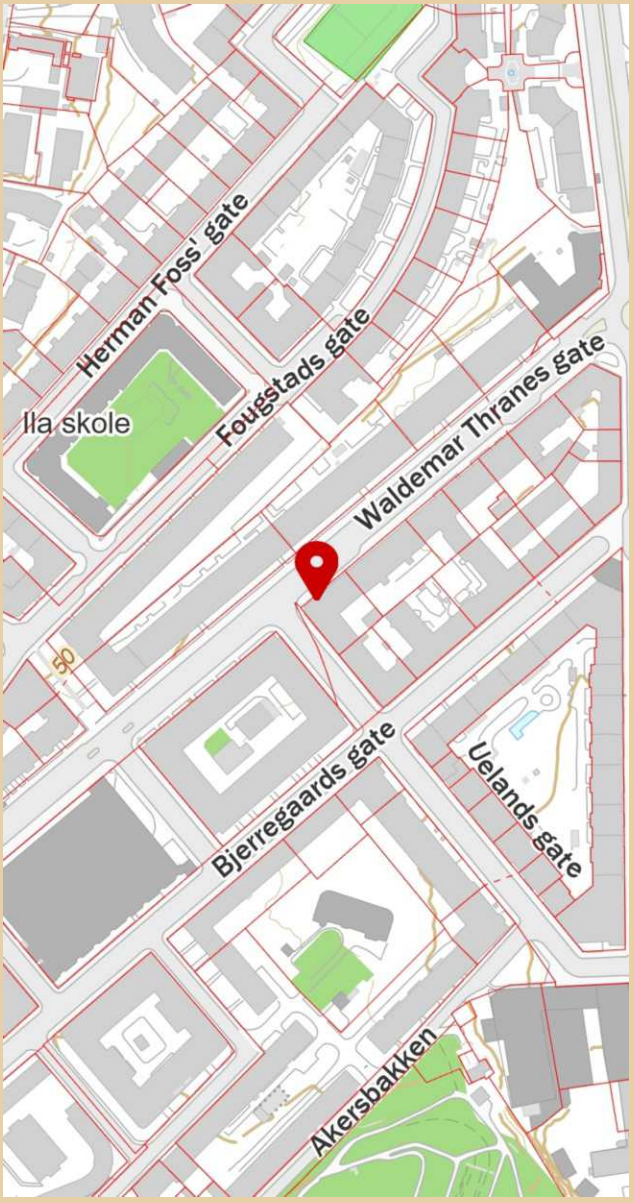
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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 51B

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.3 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	2 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	3 min

FINN 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	2 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	3 min

SPORT

Falck Ytters plass	2 min
Alexander Kiellands plass - Balløk...	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SATS Ila	5 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

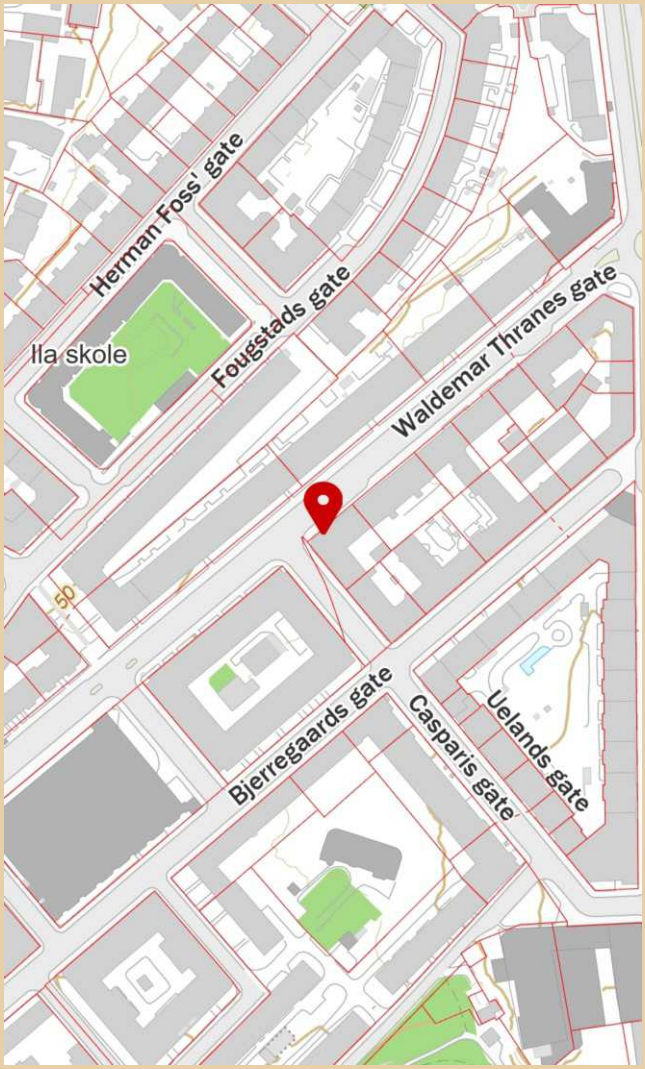
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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 51B

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

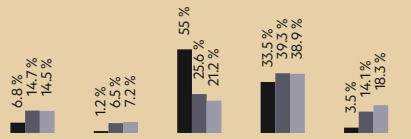
BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.3 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	2 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 55/100

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

SPORT

Falck Ytters plass	2 min
Alexander Kiellands plass - Balløkk...	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SATS Ila	5 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

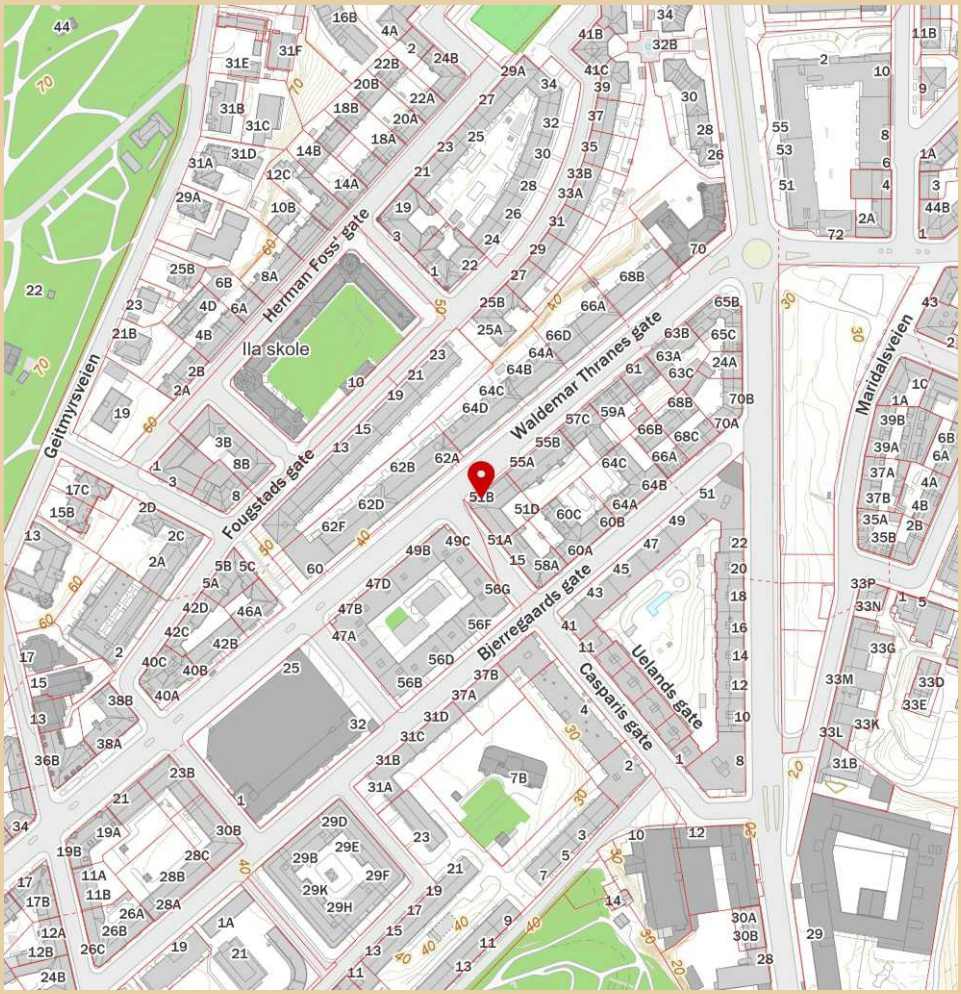
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 51B, 0173 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 178, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Aleksander Setsaas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 982 51 022

E-post: aleksander.setsaas@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.
