

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 200 000,-
Omkostn.: Kr 181 350,-
Total ink omk.: Kr 7 381 350,-
Felleskostn.: Kr 4 731,-
Selger: Anne Grethe Elvhaug

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1931
BRA-i/BRA Total 85/93 kvm
Tomtstr.: 2065.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 219, bnr. 255
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1002250321

SUPER MULIGHET!

Leilighet med hybel, inntekt 13.300,- pr mnd.

Velkommen til Waldemar Thranes gate 64B, en gjennomført og stemningsfull leilighet med en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, god planløsning og fleksible bruksmuligheter.

Hoveddelen er romslig og byr på en lys og luftig stue med store vinduer, et separat og sjarmerende kjøkken, som eventuelt kan bli et soverom til (kjøper er selv ansvarlig for godkjenning), et rolig soverom og et stort bad. Leiligheten har en lun og hjemmekoselig atmosfære, med varme fargetoner og naturlige materialer som skaper en rolig helhet. I tillegg har boligen en egen hybel med egen inngang, romslig kjøkken/stueløsning og eget bad - perfekt for utleie!

Høydepunkter:

- Varmtvann og oppvarming inkl.
- Egen hybeldel m/kjøkken og bad
- Internett inkl.
- To kjellerboder

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	75
Budskjema	95

Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









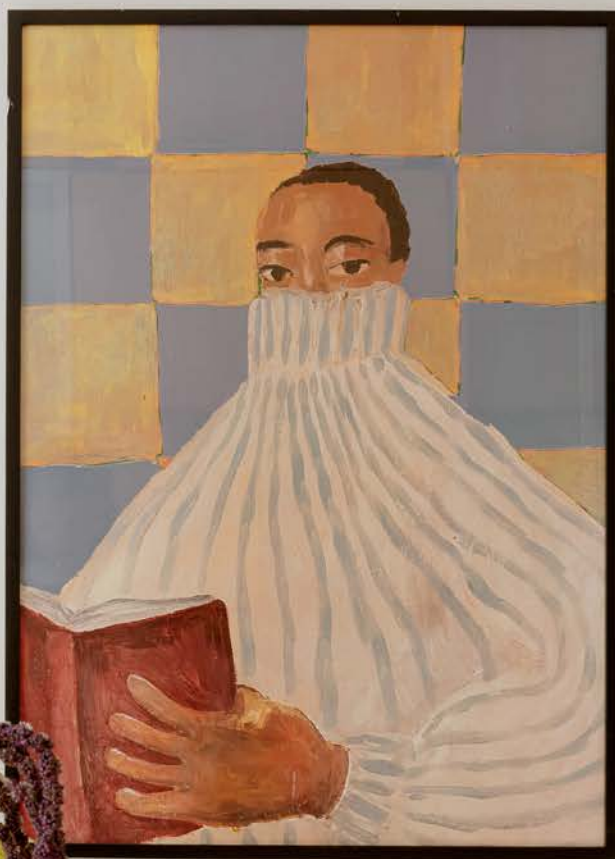




































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 93 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² To kjellerboder.

2. etasje

BRA-i: 85 m² Entre, gang, bad/wc, kjøkken, soverom, stue.

Hybel med bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2065.9 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet på Kiellands plass, midt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Området er et pulserende knutepunkt med flere hyggelig spisesteder og kaféer, også med stor, populær uteservering. Området har gjennomgått en omfattende oppgradering som har ført til en svært positiv utvikling for nærområdet. Restauranter verdt å nevne: Tranen m/ Loftshus Samvirkelag, Bar Amour, Gutta fra Calcutta, Colonel Mustard, Syvern på hjørnet med fler. På Kiellands hus finnes det også en rekke butikker, blant annet Coop Mega, Apotek 1, Ark Bokhandel og vinmonopolet.

I tillegg til de servicetilbud man finner i umiddelbar nærhet, kan man velge å bevege seg vestover mot St. Hanshaugen og Bislett som byr på flere spennende forretninger og hyggelig parkliv. Vender man heller nesen østover kommer man til urbane Grünerløkka med mangfoldige kaféer, restauranter og butikker. Det er også kort vei til Vulkan området, hvor man blant annet finner det populære Mathallen og Smelteverket.

Ringnes Park med Ringen Kino er kun 10 minutters gange unna.

Det finnes flere tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Kiellands park og Iladalen ligger like ved leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter på sommerstid. Den store grønne parken på St. Hanshaugen er også innen gåavstand. Idylliske Akerselven ligger rett ved, hvor man har direkte adkomst til flotte turveier som strekker seg fra Maridalen til Bjørvika. For trening innendørs er det også et godt utvalg av ulike treningssentre i området, som for eksempel SATS Ila og Ringnes Park, Fresh Fitness, Athletica Vulkan og Myrens Sportssenter.

Svært god tilgang til kollektiv transport både vest/øst og nord/sør.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med saltak tekket med taksten. Utvendige fasader er i teglsten. Skillende vegger og etsjeskillere i henholdsvis teglsten og betong. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Oppdaget sopp etter leieboere i 2023 - dette ble utredet av to ulike selskap der det siste Knut Larsen AS ga tilbakemelding om at det ikke var utslag på sopp ol. etter nøye nedvask. Det er ikke oppdaget noen sopp el. etter dette.

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

Ja, kun av faglært (Knut Larsen AS). Målte ingen fukt på bad. Reparerte en skadet flis i dusjen.

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

Ja, kun av faglært (styret i WT64 som har leid inn). Alle rør i B oppgangen ble byttet ut i 2024/2025 etter en oppdaget vannlekkasje i 1. etg. Dette var etter jeg har forstått en

styresak - etter utbygging av øverste etg og behov for nye rør.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Noen skjevheter i gulv og små sprekker i muren etter bevegelse i huset.

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

Ja, kun av faglært (Andersen og Larsen Rørleggerbedrift AS). Byttet ut en radiator i hybelen 2022.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Hybel med egen inngang fra felles gang.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, ble byggmeldt og godkjent av Plan og Bygg før jeg kjøpte boligen.

Tilleggs kommentar

Hybel ble pusset opp i 2022 med nytt kjøkken fra IKEA, fliser i gang og maling av alle flater utenom bad. Det ble montert kjøkken av faglært. Nytt toalett i hybel ble montert september 2025. Hovedleilighet ble malt våren 2025. (stue og gang) Elektrikerarbeid på en ødelagt bryter - august 2025 (faglært).

Innhold

Hoveddel med entré, gang, bad/wc, kjøkken, soverom, stue.

Hybel med bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning.

Utover dette disponerer leiligheten to kjellerboder på ca. 2,5 kvm og 5 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Kjøkken i hybel: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
- Vannledninger: Vannrørene har nådd en alder hvor det vil være risiko for lekkasjer.
- Elektrisk: TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.
- Vannbåren varme: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

- Ventilasjon: Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.
- Bad/wc: Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Løsningen/ utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperatursforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Det bør avklares med sameiet/ borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.
- Bad/wc hybel: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Forhold som har fått TG3:

- Bad/wc: Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en flislagt oppkant ved døren. Resten av gulvet er flatt og stedvis motfall. Det anbefales å lage bedre fall mot sluket. Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka

og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

84880389

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralfyring med radiatorer. Varmtvann og fyring er inkludert i fellesutgiftene.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 983 017

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 932 066

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

7/367

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 4 731,- pr. måned og er fordelt slik:

- Bredbånd kr 210,-
- Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 4 521,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet varmtvann, drift, vedlikehold, felles forsikringer, kommunale avgifter og forretningsførsel. Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 731

Andel fellesformue

Kr 5 259

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Waldemar Thranegate 64

Organisasjonsnummer

985690588

Om sameiet

Sameiet består av 60 seksjoner.

Hentet fra årsrapport:

Arbeid i gården

Det er også i år utført flere utbedringer og arbeid på taket på grunn av flere lekkasjer fra takvinduer og ødelagt takstein. Robyvent, som er involvert som leverandør av de nye avtrekksviftene på taket, har utført det meste av dette.

Vedlikehold av Velux-vinduer i takkonstruksjonen er ferdigstilt i denne omgang, og tilbakemelding fra servicepersonell er at det på flere steder må gjøres tiltak de nærmeste årene. Dette gjelder i all hovedsak mindre lekkasjer i innfestinger som har ført til fuktskader i trevirket. Normalt tilsyn av disse er hvert 5-6 år, men der det ble oppdaget fukt og dårlig feste må vi regne med mer service/arbeid innen normal tid. Det har vært flere lekkasjer i gården - gamle vannrør i og utenfor leiligheter samt i kjeller. Styret har sørget for formidling av kontakt med Gjensidige, og for kontakt med rørleggervakt ved akutte tilfeller. Det er viktig å understreke at sameiere har et ansvar angående lekkasjer i egen leilighet - med spesiell tanke på å holde sluk og avløp rene og åpne - samt å holde radiatorer ved like. Gamle regulatorer og ventiler har vært årsak til flere lekkasjer. Man blir da nødt til å tømme radiatorkurser som beveger seg gjennom mange leiligheter for vann - noe som ikke er heldig på vinterstid. Sameiere som skal bytte radiatorer (eller annet rørleggerarbeid) må varsle styret i god tid, så vi kan informere resten av beboerne i oppgangen om bortfall av varmtvann, lufting av radiatorer etc. Vi minner om at vi har en kundeavtale med Rørlegger Sentralen (sic), og oppfordrer alle sameiere til å bruke dette firmaet da de kjenner gården og vet hvor tappeventiler, fjernvarme og tilsvarende befinner seg.

Rotter/Skadedyr

Rotteproblemet i kjeller er fortsatt under kontroll, og Sameiet har skadedyrkontrollavtale.

Vaktmester & Trappevask

De siste to årene har vi opplevd at vaktmestertjenestene vi betaler for ikke har vært optimale. Sameiet har derfor inngått avtale med Bygårdsservice A/S for trappevask og vaktmestertjenester, og i løpet av 2025 vil det være lett å sammenligne den nye avtalen med den vi hadde med Rene Bygårder & Rene Trapper. Prisen er omtrent den samme, men vi får dobbelt så hyppig trappevask på den nye avtalen. Så langt er vi fornøyde, styret følger med på tjenestene framover.

Vifter og ventilasjon

Styret har jobbet med utskifting av avtrekksvifter på taket. ROBYVENT har bistått med montering av to vifter - med forskjellig innfestingsmetode. Det har her blitt betydelige forsinkelser av flere årsaker, hvor effekt og lyddemping er viktige faktorer, og det virker å være vanskelig å få til tilfredsstillende resultat på begge deler samtidig. Samarbeidet fortsetter denne våren, men det er mulig vi trenger mer ekspertise på denne jobben.

Callinganlegg

Noen beboere opplever fortsatt at callinganlegget ikke fungerer som det skal. Dette står på listen av ikke-akutte saker som må utbedres. Navnelapper oppdateres når styret har tid.

Jordfeil i kjelleren, oppgang E

En jordfeil forårsaket sikringsfall i oppgang E, og forårsaket bortfall av utelys og noen

lamper i kjelleren. Ved service ble det oppdaget at flere av astro-urene som styrer utelysene var defekte. Disse er nå byttet ut med et mer moderne system.

Rydding I portrom

Et gjentakende problem er hensetting av møbler, byggemateriale og andre gjenstander i portrommet. Styret anerkjenner at det er en god ide å bidra til gjenbruk ved å sette ut ting man ikke trenger - slik at andre kan ta bruk av det - men ofte må styret sørge for at dette blir fjernet for fellesskapets regning. Uansett er det viktig å holde portrommet fritt for brennbart materiale og byggmaterialer som kan utgjøre en fare mtp barn, fri rømningsvei osv.

Utbedring av varmeanlegget

Det manglet på et tidspunkt varme i radiatorene i D-oppgangen venstre, ut mot bakgården. Rørlegger fikk løsnet proppen ved å skru på ventilene for denne kursen. Det er fremdeles så mye slagg der, at det er problemer med støy i radiatorene på denne kursen. Her må det åpnes og renses. Dette tilfellet er kun en del av et større problem. Brian, som er vår tildelte rørlegger hos Rørlegger Sentralen AS (sic), sier at vi må investere i en vakuumutskiller. Den vil rense vannet for mikroskopiske luftbobler, som forårsaker korrosjon, samt for den enorme mengden partikler som nå flyter rundt sammen ved vannet og fungerer som sandpapir på innsiden av rørene, samt forårsaker tilstoppelser. Brian tappet litt av vannet, og det er sort som blekk. Han fanget noen av partiklene med en magnet, og de er opptil så store som saltkorn. Nedslipingen av rørene kan medføre en kraftig reduksjon av anleggets levetid. Forrige gang vi hadde en propp og fikk tilkalt en rørlegger, anbefalte også han å installere en vakuumutskiller. Vi har mottatt et anbud på 250.000 kr. Styret oppfatter situasjonen som akutt, og ser for seg at denne utbedringen skal finne sted sommeren 2025, altså i neste styreperiode.

Gjerde mot Waldemar Thranes Gate

Styret ønsker å utnytte utearealet vi har mot WT gate med beplantning og et gjerde som gir mer skjerming enn den lave og delvis ødelagte stålkonstruksjonen vi har i dag. Vi hadde muligheten til å bli med på nabogårdens gjerdeprosjekt ut mot gata i år, men valgte å ikke bruke penger på det av flere årsaker. Vi ønsker gjerde, men syntes også at det naboene har satt opp har et veldig tungt utseende og det ble også dyrere enn forespeilet. Jakten på det perfekte gjerde fortsetter.

Sameieres ansvar - særdeles utleiers ansvar

Styret har opplevd en stigende trend når det gjelder henvendelser angående saker som bør klareres mellom leietaker og utleier. Herunder nevnes nøkler til den enkelte sameiers inngangsdør, smålekkasjer på radiatorer, postkassenøkler etc. Styret oppfordrer utleiere og sameiere med leieboere, til å ta ansvar for det som faller på sameiets enheter. Styret bør ikke bli belastet med det som bør regnes for huseiers ansvar ovenfor leietakere.

Vedlikehold av gården for øvrig

- Styret har sørget for beplantning i bakgården og grøntarealet mot WT's gate og vedlikehold av dette.
- Styret har sørget for endring av navn på ringeklokker og utlevering av nøkler mot fakturering. Oppdatert pris for systemnøkkel er 800 kr + fakturaavgift.
- Styret har sørget for vedlikehold av brannanlegget.
- Styret har sørget for innkjøp av juletre, og for julegrantenning.
- Styret har sørget for vår- og høstdugnad, inkludert containerleie slik at sameiere har fått kaste eget søppel. NB: Spesialavfall må sameiere selv frakte til gjenbrugsstasjoner, vi må stadig betale ekstraavgifter når dette havner i containeren.
- Styret har sørget for opprensning av bod i portrom og gjentakende rydding av søppelskur.
- Styret har sørget for at porten har blitt oljet, og for inn- og utrydding av hagemøbler.
- Styret har sørget for å følge opp klager på støy, festbråk, røyking ved vinduer i bakgården samt andre forstyrrende elementer.
- Styret har sørget for å holde bakgården måkt, strø ekstra ved skiftende varme/kulde, samt følge med på snøsmelting og henge opp varsel ved fare for takras. Etter mange år med forbedring/montering av stadig flere av snøfangere på taket, er det fortsatt noen små takras enkelte steder, men det oppfattes som om problemet er kraftig redusert.
- Muren i bakgården ble malt på vårdugnad, og beboernes oppmøte og innsats var imponerende. Dugnad ble avsluttet med god stemning, pizza og passende leskedrikk.

Forslag til utbedring/fornyelse av husordensregler

Styret har oppfattet enkelte mangler i gjeldende husordensregler, og har i samråd med beboerne kommet med forslag til følgende punkter som bør implementeres for fellesskapets gode:

- Alt byggeavfall ved oppussing anses som utrygt, og må under ingen omstendighet lagres i portrommet grunnet brannfare, blokkering av rømningsvei og for beboeres (særlig barns) sikkerhet. Materiale som må ut etter oppussing skal om nødvendig stables inntil muren i bakgården, og fjernes fortløpende. Avfall som blir stående i mer enn to uker vil bli fjernet og den ansvarlige seksjonseieren vil bli viderefakturert.
- Sigarettneiper og snus skal ikke kastes i busker eller på bakken, men i de dertil oppsatte askebegrene.
- Postkassene skal være utstyrt med profesjonelt utformede navneskilt med gravert, sort skrift på hvit, blank bakgrunn. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å skaffe dette. Dersom dette ikke etterfølges, kan styret selv gå til innkjøp av skiltet og fakturere seksjonseieren for utgiften.
- Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det herske ro i gården.
- Se vedlagte husordensregler for foreslått oppdatering. Reglene må vedtas på årsmøte.

Årsregnskap

Resultatregnskapet for 2024 ligger vedlagt i innkallingen. Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen m/noter et rettviseende bilde av sameiets stilling og drift ved årsskiftet. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling. Styret foreslår at årets resultat overføres egenkapitalen.

RESTANSER

Det blir purret ca. den 20. hver måned. Styret har oversikt på restanser i styreportalen. Uteblir betaling, sendes kravet til inkasso. Skulle betaling fortsatt utebli, sendes kravet til tvangssalg i samsvar med styret.

Vedtatt sist årsmøte

- Styret får mandat til å hyre inn en prosjektleder for styreperioden 2025/2026, fra feks. OBOS, som kan holde i tømmene på tak/takvinduer- og vifteprosjektet, samt utferdige en vedlikeholdsplan for de kommende årene. Tiltaket har en maksimal ramme på 5% av fellesutgiftene.
- Årsmøtet vedtar endringene i husordensreglene, med de endringer som fremkom i møtet: «Styret skal orienteres om oppussing», føyes til først i §3.
- Et område ved søppelskuret gjøres tilgjengelig for å sette ut ting beboerne ønsker å gi bort, i maksimalt én uke. Styret kan avvike ordningen, dersom den vurderes å ikke fungere på en tilfredsstillende måte.
- Styret ønsker å gjøre et området om til sykkelparkering med hekker rundt, på lik linje med de andre sykkelparkeringene. I tillegg til å gi oss noen flere parkeringsplasser for sykler, vil beplantningen gjøre det tilstøtende, lite populære rekreasjonsområdet med bord og stoler mer attraktivt. Noe midler vil måtte settes av i budsjettet til dette, men siden sameiet mangler økonomiske reserver, ser vi for oss at oppgraderingen i hovedsak skal skje gjennom dugnadsarbeide, og i flere etapper. Årsmøtet vedtar planen for bygging av ny sykkelparkering, som beskrevet i forslaget.
- Årsmøtet vedtar at det i september eller tidligere, avholdes en avstemming om utbygging av balkonger mot bakgård.
- Styret oppretter en arbeidsgruppe for å utrede muligheten for å sette tak over sykkelparkeringen og setter av budsjettmidler til dette i neste års budsjett.
- Styret skal innhente anbud/ pris på et oppdatert og moderne callinganlegg til ytterdørene.

Inn- og utflyttingsgebyr til sameiet på kr 300,- pr. gang., det vil altså si at både selger og kjøper skal betale kr 300,-. Gebyret blir fakturert når vi får eierskiftemelding og skal betales i oppgjøret. For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Eier av husdyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets fellesområder.
- b) Innenfor Sameiets område skal husdyr føres i bånd, samt holdes borte fra lekeplassen og beplantninger.
- c) Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for beboerne gjennom lukt, bråk eller på annen måte være til vesentlig ulempe.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 255, seksjonsnummer 13 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/255/13:

03.05.1930 - Dokumentnr: 902496 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1930 - Dokumentnr: 902497 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1931 - Dokumentnr: 990810 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1982 - Dokumentnr: 508852 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 25,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

PRIORITET VEKET FOR INNTIL 90%

AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID

03.09.1982 - Dokumentnr: 508852 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 7/363

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 49 SEKSJONER

27.06.1990 - Dokumentnr: 38703 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 7/363

27.06.1990 - Dokumentnr: 38703 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 7/367

03.05.2012 - Dokumentnr: 342873 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 7/367

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er

forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

Det er laget en hybel i del av leiligheten. Fant ikke søknad om ombygging av leilighet med hybel hos Plan- og bygg, men dette er heller ikke søknadspliktig. Det er ferdigattest for etablering av nytt bad.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

En seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon. Sameiets styre og forretningsfører skal, av registreringshensyn, skriftlig underrettes om overdragelse og utleie. En seksjonseier som leier bort sin seksjon, er ansvarlig for at leietaker følger de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, eller pålegg fra styret eller årsmøtet. Ved gjentatt brudd på sameiets regler kan styret etter skriftlig advarsel pålegge seksjonseieren å avslutte leieforholdet. Etterkommes ikke dette, er det å betrakte som vesentlig mislighold etter vedtektenes § 17.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

180 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

181 350 (Omkostninger totalt)

192 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 381 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 392 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 395 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 181 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitale prospekter
4 500 Fotograf
1 910 Garanti premie/inneståelse
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
19 900 Markedspakke INKL BLINK PAKKE -PREMIUM
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
23 000 Styling
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
12 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 141 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistår av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

07.10.2025

Vedlegg

Waldemar Thranes gate 64 B 0173 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1931

BRA: 93 m²

BRA-i: 85 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

12

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36401>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en flislagt oppkant ved døren.

TG 3 pga: Resten av gulvet er flatt og stedvis motfall.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det er noen trege hendler.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte ut vinduene på sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i soverommet på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Vannledninger

Oppsummering

Det er fordelerskap i badet i hybelen. Det ble ikke observert avløp fra fordelerskapet.

Det er stoppekraner i fordelerskapet og i kjøkkenbenken.

Vannrørene har nådd en alder hvor det vil være risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lage avløp fra fordelerskapet.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 forenklete 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.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte ut radiatorer og jernrør på sikt.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

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

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Våtrom: Bad/wc hybel

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette å dusje i dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er laget en hybel i del av leiligheten. Fant ikke søknad om ombygging av leilighet med hybel hos Plan- og bygg. Usikkert om det er søknadspliktig.

Det er ferdigattest for etablering av nytt bad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.10.2025

Rapportdato
6.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Grethe Elvhaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Waldemar Thranes gate 64 B, 0173 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **219**

Bruksnr: **255**

Festenr:

Seksjonsnr: **13**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1931**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på St.Hanshaugen ved Aleksander Kiellands plass. Det er kort avstand til St. Hanshaugen park og Ilaparken.

Leiligheten ble ombygd og modernisert i 2005. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Sentralfyring med radiatorer. Varmtvann og fyring er inkludert i fellesutgiftene.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligblokk med saltak tekket med taksten.

Utvendige fasader er i teglsten.

Skillende vegger og etsjeskillere i henholdsvis teglsten og betong.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	93	85	8	0	0
Totalt m²	93	85	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	85	85	0	Entre, gang, bad/wc, kjøkken, soverom, stue. Hybel med bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning.	
Totalt m²	85	85	0		

Kommentar til arealberegning

2 kjellerboder på ca. 2,5 m2 og 5 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2+1-lags glass produsert i 1983.	
3 stk lyd og brannklassifisert entredører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det er noen trege hendler.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å skifte ut vinduene på sikt.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i soverommet på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Antatt bjørk kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje.

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.4 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap under benkeplaten, komfyr, induksjonstopp.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2022. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Kjøkkenvifte med kullfilter.

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er laget en hybel i del av leiligheten. Fant ikke søknad om ombygging av leilighet med hybel hos Plan- og bygg. Usikkert om det er søknadspliktig.

Det er ferdigattest for etablering av nytt bad.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Det er felles brannvarslingsanlegg for gården.

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badene.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
-------------	--------------------------

Det er rør i rørsystem til badene, kobberør til kjøkkenbenken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
---	----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er fordelerskap i badet i hybelen. Det ble ikke observert avløp fra fordelerskapet.

Det er stoppekraner i fordelerskapet og i kjøkkenbenken.

Vannrørene har nådd en alder hvor det vil være risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lage avløp fra fordelerskapet.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entré med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

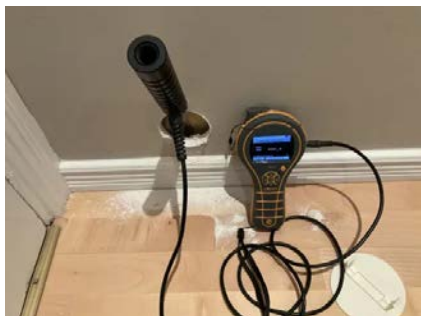
6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme med radiator.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-2	
TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å skifte ut radiatorer og jernrør på sikt.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilerings med spalteventiler i vindu i kjøkken og soverom.	
Ingen ventilerings utover åpning av vindu i stuene.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.11 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/pusset opp i 2005 ifølge tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en flislagt oppkant ved døren.

TG 3 pga: Resten av gulvet er flatt og stedvis motfall.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det en hel servantplate med servantskap, toalett, dusj med glasbyggerstein og glassdør. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Våtrom: Bad/wc hybel



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble antatt pusset opp i 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.	
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk som er plassert under dusjkabinettet.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.	
TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å fortsette å dusje i dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, toalett, dusjkabinett med glassdører/vegger. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig ventilasjon. Det er tilluft ved døren.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene, fliser i gangen, vinylbelegg i entre.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater..

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 267 cm

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er eldre malte trefyllingsdører, og formpressede dører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørsvika	
Oppdragsnr.	
1002250321	

Selger 1 navn
Anne Grethe Elvhaug

Gateadresse	
Waldemar Thranes gate 64B	

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

2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250321

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

Beskrivelse

Oppdaget sopp etter leieboere i 2023 - dette ble utredet av to ulike selskap der det siste Knut Larsen AS ga tilbakemelding om at det ikke var utslag på sopp ol. etter nøye nedvask. Det er ikke oppdaget noen sopp el. etter dette.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

målte ingen fukt på bad Reparerte en skadet flis i dusjen

Arbeid utført av

Knut Larsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle rør i B oppgangen ble byttet ut i 2024/2025 etter en oppdaget vannlekkasje i 1. etg. Dette var etter jeg har forstått en styresak - etter utbygging av øverste etg og behov for nye rør.

Arbeid utført av

styret i WT64 som har leid inn

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

noen skjevheter i gulv og små sprekker i muren etter bevegelse i huset

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

☒ Nei ☐ Ja

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

byttet ut en radiator i hybelen 2022

Arbeid utført av

Andersen og Larsen Rørleggerbedrift AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

- 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel med egen inngang fra felles gang

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, ble byggmeldt og godkjent av Plan og Bygg før jeg kjøpte boligen.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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

- 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

- 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

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Hybel ble pusset opp i 2022 med nytt kjøkken fra IKEA, fliser i gang og maling av alle flater utenom bad. Det ble montert kjøkken av faglært. Nytt toalett i hybel ble montert september 2025. Hovedleilighet ble malt våren 2025. (stue og gang) Elektrikerarbeid på en ødelagt bryter - august 2025 (faglært)

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1002250321

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grethe Elvhaug	2bb7aff8f8452b82f11eb0 770c8e4707da28853d	02.10.2025 09:26:59 UTC	Signer authenticated by One time code

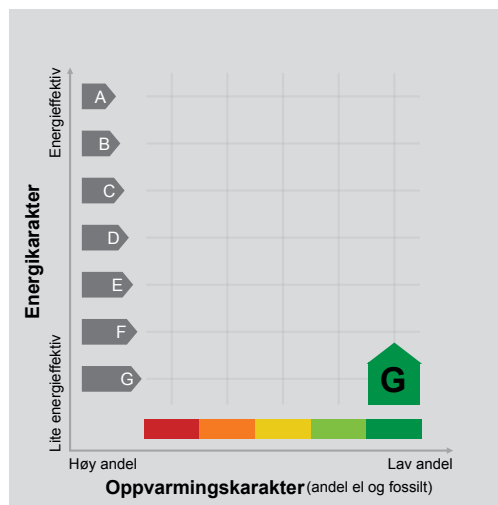
Document reference: 1002250321

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Waldemar Thranes gate 64B
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541708
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-177308
Dato	07.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Waldemar Thranes gate 64B - Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 284 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

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
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

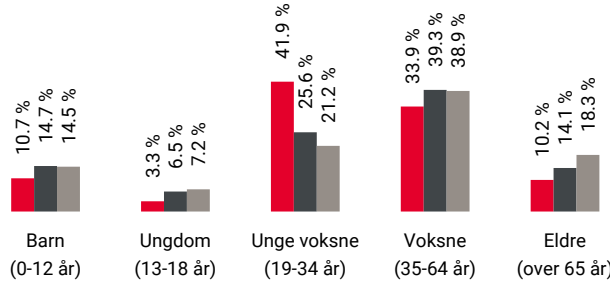
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	2 min 0.2 km
Rema 1000 Ila Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



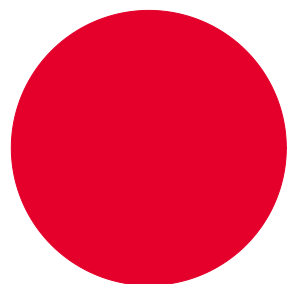
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Falck Ytters plass Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏊 Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min 🚶
🏊 SATS Ila	5 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Fint og sentralt»

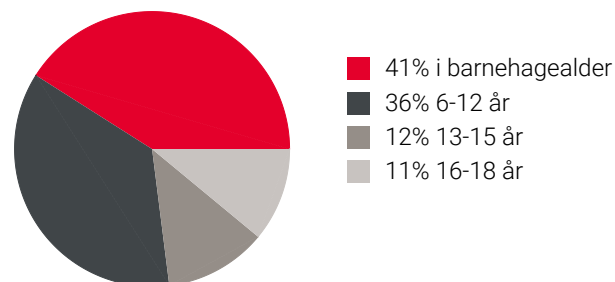
Sitat fra en lokalkjent

“

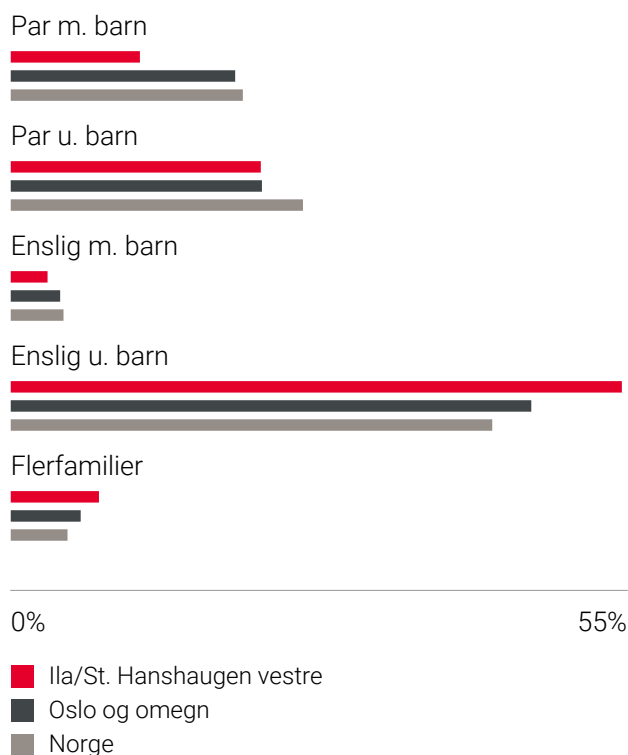
Varer/Tjenester

📍 St.Hanshaugen Senter	3 min 🚶
📍 Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

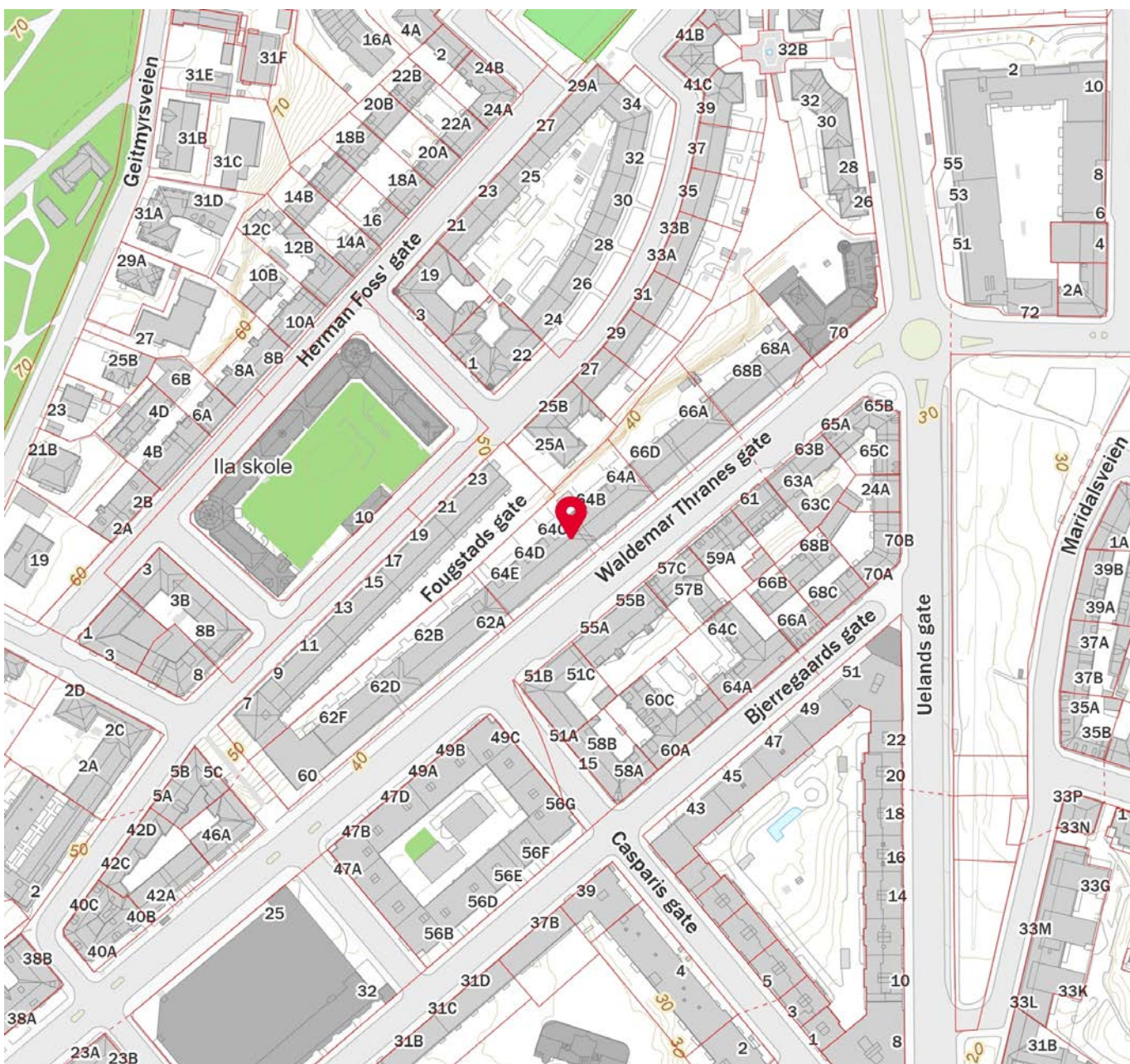
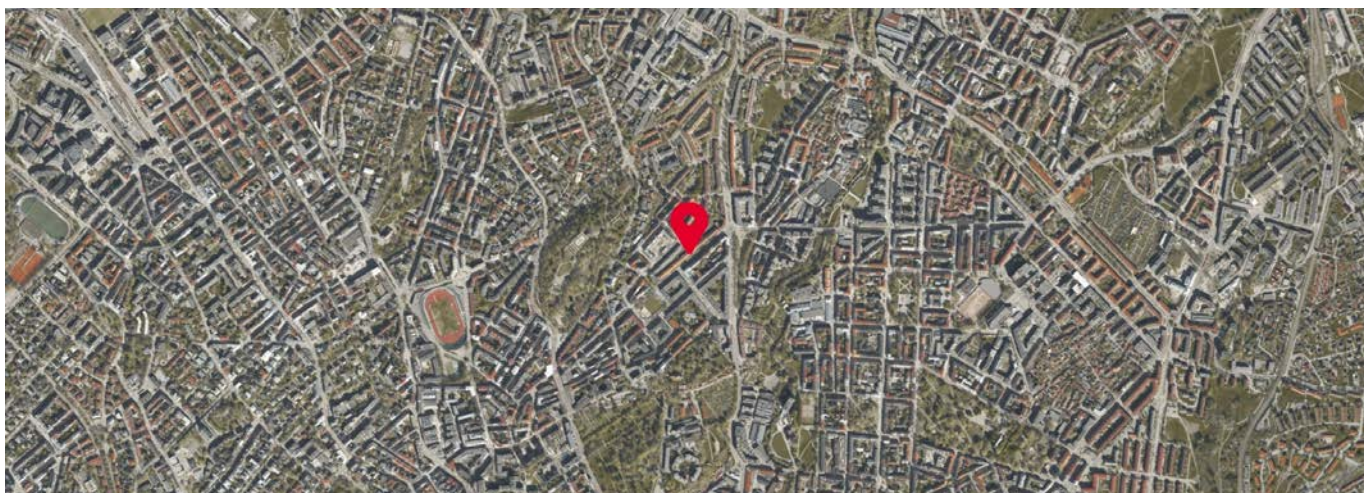


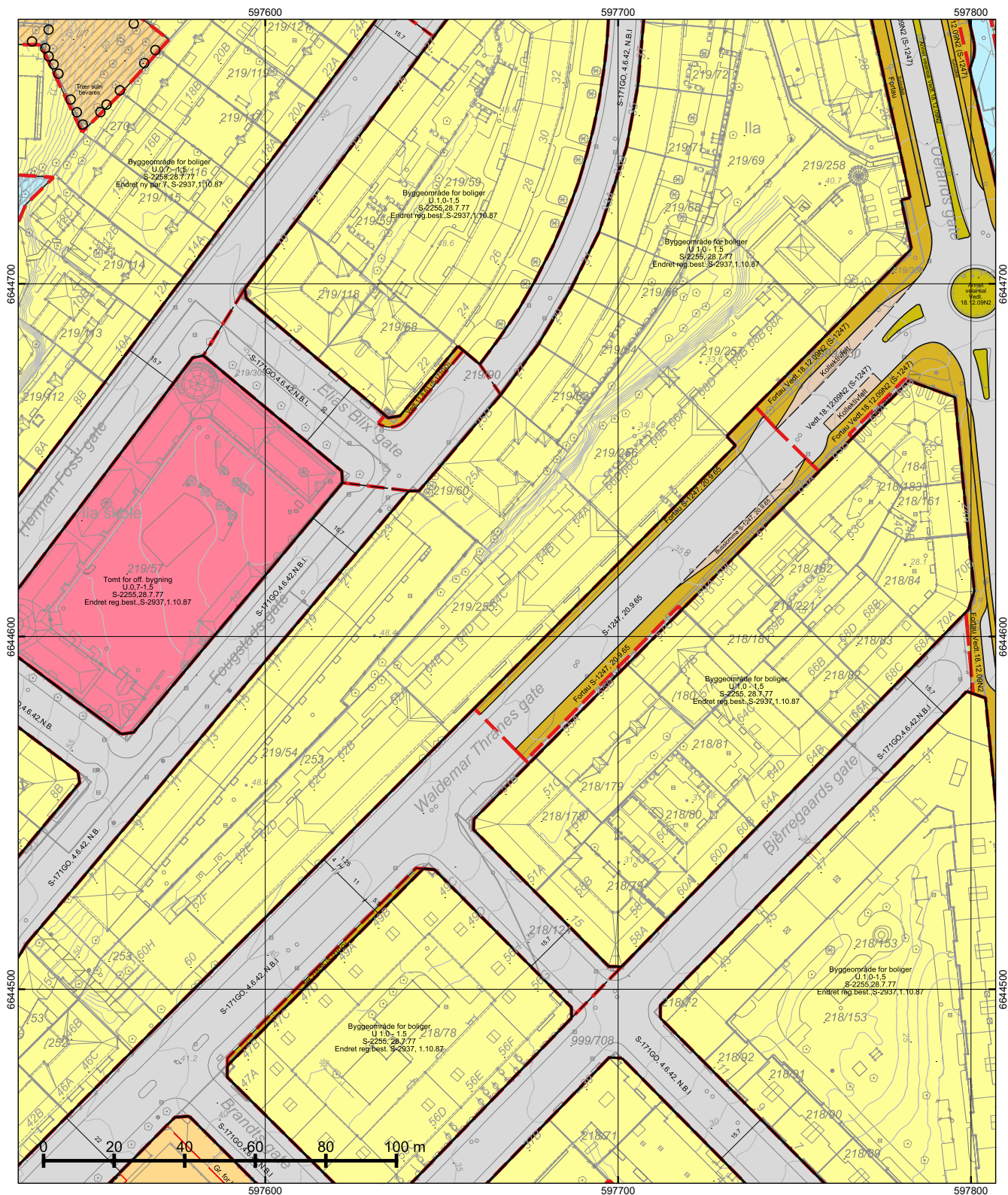
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.09.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

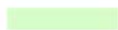
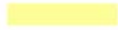
PlottID/Best.nr: 148003/ 86520009
 Adresse: Waldemar Thranes gate 64
 Gnr/Bnr: 219/255

Deres ref.:
 Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	72 - Felles lekeareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	140 - Bolig/forr./kontor
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	661 - Spesialområde bevaring forretning
	664 - Spesialområde bevaring blandet

———— RbBevaringGrense

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

— — — — 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— — — — 913 - Formåavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

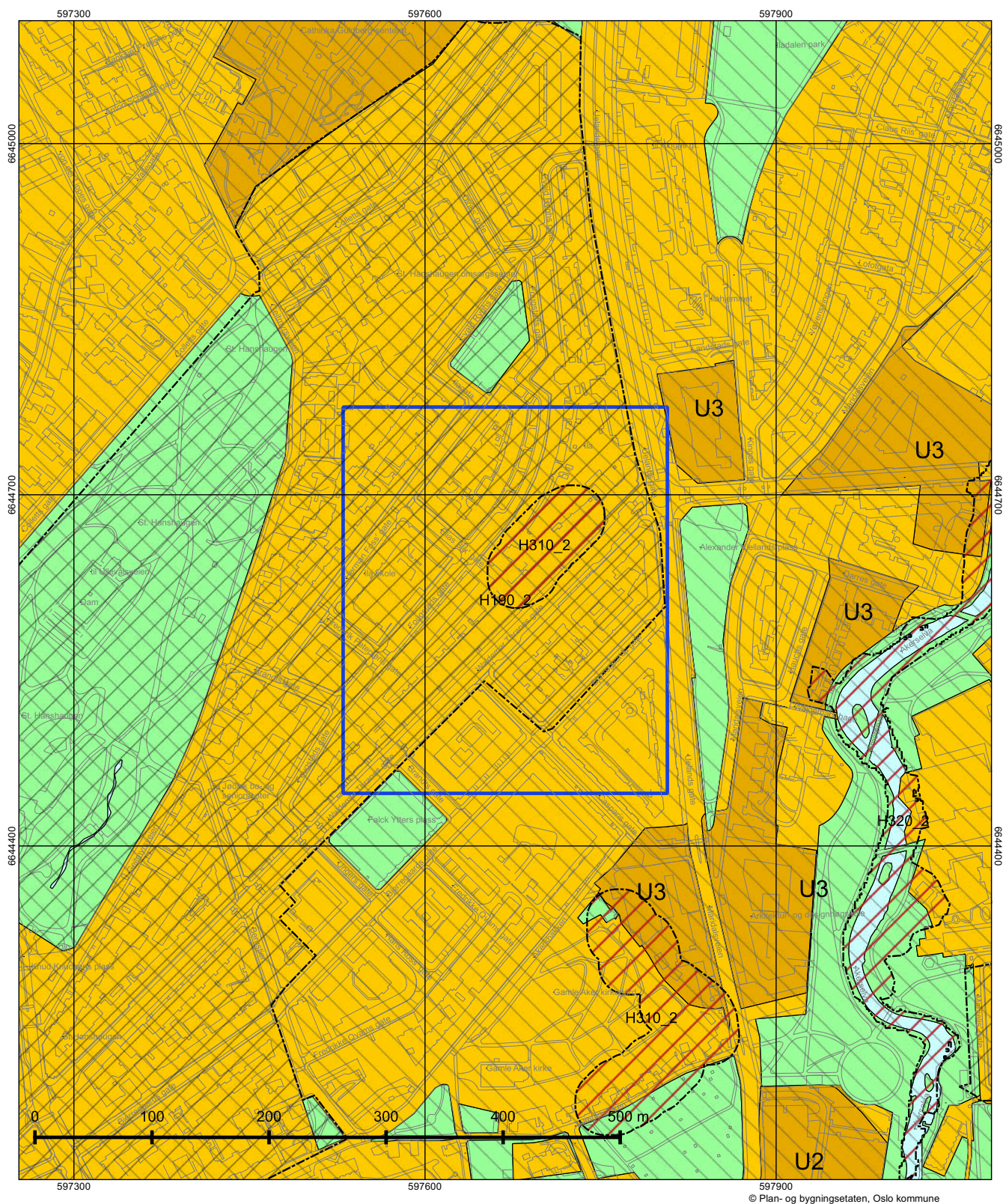
— — — — Grense for bebyggelse

———— Bygningens avgrensning i beb. plan

----- Underjordisk anlegg

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

○ Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 30.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148003/86520009

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Husordensregler

4/300

Fellesarealene

§1. Til fellesarealer hører gårdsrom, portrom, plenareal mot gaten, trappeløp, kjeller og loft, samt vaskerier. Det skal ikke oppbevares gjenstander av noen art på sameiets fellesareal. På utearealer skal sykler bare plasseres på en av de tre anlagte sykkelparkeringsplassene. Motorsykler eller mopeder skal ikke kjøres eller parkeres i gårdsrom.

Ytterport skal alltid holdes låst. Oppgangsdører skal holdes låst når ingen fører tilsyn med gårdsrommet.

Gårdsrommet har mange beplantninger og bed, og det er mange vinduer og utelamper. Fotballspill bør derfor ikke forekomme. Ballspill for øvrig må skje i kontrollerte former. Dette er foreldrenes særlige ansvar.

Leker, barnesykler m.m. skal settes på lekeplassen, helst inne i skuret etter bruk.

Gårdsrommets sittegrupper, griller o.a. er til for å brukes. Dog må hensyn tas når sittegruppene benyttes utover kvelden. Bord og benker som flyttes skal settes tilbake etter bruk.

Det er beboernes felles ansvar å holde gårdsrommets mange bed og beplantninger fri for ugress. Papir, ispinner og annet "småsøppel" skal kastes i søppelkasse, ikke i gårdsrommet.

§2. Søppelkassene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Annet søppel eller kasserte gjenstander/møbler m.v. skal fjernes av den enkelte beboer. Søppel skal pakkes inn så godt som mulig før det legges i kassene, dette for å hindre lukt og utøy. Se oppslag om fjerning av miljøavfall ved søppelskuret.

§3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, m.v. må kun foregå på tørkeplass eller annen av styret anvist plass, og til følgende tider:

Hverdager: Kl. 08.00 - 21.00

Lørdager: Kl. 08.00 - 15.00.

Det er ikke tillatt å riste/banke tøy fra balkonger eller vinduer. Tøy skal heller ikke tørkes eller luftes fra balkonger. Søndager og helligdager skal tøy ikke henge ute.

§4. Uten styrets skriftlige samtykke må det ikke på eiendommens tak, fasader, balkonger eller fellesarealer anbringes skilt, plakater, flaggstenger, parabol- eller andre antenner, eller annet som har betydning for eiendommens utseende.

Leilighetene

§5. Enhver plikter å ta hensyn til sine naboer når det gjelder støy, ved fest, radio, tv, stereoanlegg, m.v., og holde nivået slik at ingen forstyrres. Klage grunnet gjentatt støy bør rettes til vedkommende beboer. Om dette ikke fører frem kan forholdet påklages skriftlig til styret. Ved oppussing som medfører støy med boring, banking og lignende sla naboene varsles. Slik oppussing bør avsluttes innen kl 20.00. Vis hensyn ved festlige anledninger. Naboene bør varsles.

§6. Det kan ikke installeres peis eller andre forbrenningsovner, selv om det går røpiping gjennom leilighetene, idet pipen enten er luftekanal eller dimensjonert for sentralfyren alene.

Kjøkken eller baderomsvifte med avtrekk til felles luftekanaler kan ikke monteres.

Ombygging eller oppussing av leiligheten som medfører bygningsmessige endringer skal skriftlig meldes til styret, som skal godkjenne de planlagte arbeider.

§7. Det er tillatt å holde husdyr. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Eier av husdyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets fellesområder.
- b) Innenfor Sameiets område skal husdyr føres i bånd, samt holdes borte fra lekeplassen og beplantninger.
- c) Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for beboerne gjennom lukt, bråk eller på annen måte være til vesentlig ulempe.

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 64

Vedtatt på sameiermøte 15.03.2013
Oppdatert 24.05.2018 i medhold til den nye loven 16. juni 2017 nr 65

1. Navn

Sameiets navn skal være Sameiet Waldemar Thranesgate 64

2. Eierforhold

Sameiet består av 60 boligseksjoner beliggende på gnr. 219, bnr. 255 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere.

Bruksenheten består av bolig med tilhørende balkong.

Dessuten har seksjonseierne bruksrett til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer,

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal, herunder kjeller, kjellerboder, trappeoppganger, portrom og bakgård.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

4. Seksjonseiernes rettigheter og plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr 65, samt vedtak fattet av årsmøtet. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20 og 21, annet ledd.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider og lignende. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

5. Utleie

En seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon. Sameiets styre og forretningsfører skal, av registreringshensyn, skriftlig underrettes om overdragelse og utleie.

En seksjonseier som leier bort sin seksjon, er ansvarlig for at leietaker følger de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, eller pålegg fra styret eller årsmøtet. Ved gjentatt brudd på sameiets regler kan styret etter skriftlig advarsel pålegge seksjonseieren å avslutte leieforholdet. Etterkommes ikke dette, er det å betrakte som vesentlig mislighold etter vedtektenes § 17.

6. Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for

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 karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Vedlikeholdet skal utføres forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Påførte skader er vedkommende seksjonseier, eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, ansvarlig for å utbedre for egen regning.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Se §32 til §36 i den nye loven av 16.06.2017 nr 65 for mer spesifisering.

7. Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktksom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

8. 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 etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

9. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

10. Fordeling av fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kommunale avgifter til vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold, lys og oppvarming av fellesarealer, utgifter til rengjøring av fellesarealer, vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, kostnader til forretningsførsel, styrehonorar og lignende.

Eiendommens fellesutgifter fordeles i henhold til sameierbrøken, med unntak av det som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kabel-tv fordeles likt pr. husstand.

Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

Et eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

11. Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

12. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på 2G på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. Eierseksjonsloven § 39.

13. Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon til seksjonseiere med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

14. Ordinært årsmøte

- a. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
- b. Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
- c. Seksjonseiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan selv, eller som fullmektig, delta i avstemming om
 1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 2. ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
 3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- d. Ordinært årsmøte skal behandle:
 1. Styrets årsberetning
 2. Sameiets regnskap for foregående år med revisjonsberetning
 3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
 4. Valg av revisor ved behov, og fastsettelse av dennes godtgjørelse
 5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
 6. Budsjett
 7. Andre saker som nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

15. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Hver boligseksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

- a. endring av vedtektene,
- b. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende

bruksenheter

- d. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 & 21 h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §106.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

16. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets leder.

17. Styret

- a. Sameiet skal ha styre bestående av inntil 5 medlemmer og 2 varamedlem som velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt. Leder velges for 1 år og styre- og varamedlemmer for 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og sameiermøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring. Regnskapet følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 10.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

- g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h. Styret kan utarbeide forslag til husordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

18. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

19. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen

Oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper, parabolantenne eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

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

20. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

21. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 39 og vedtektenes punkt 12 anvendes

22. Endring av sameiets vedtekter

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

23. Tvister

Eventuelle tvister i seksjonseierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Waldemar Thranes gate 64B
0173 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre