

aktiv.



Waldemar Thranes gate 63C, 0173 OSLO

**Superfresh og praktisk 1-roms
med alkove. Tilbaketrukket i indre
bakgård.**



Salgssjef/Eiendomsmegler

Marita Friis Stensland

Mobil 469 07 575

E-post mfs@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 38 485,-
Total ink omk.: Kr 4 338 485,-
Felleskostn.: Kr 2 865,-
Selger: Hanne Sundseth Minsås
Ole Martin Minsås

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 32/32 kvm
Tomtstr.: 713.8 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 218, bnr. 183
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1002250180

Tilbaketrukket i indre bakgård. Populære Alexander Kiellands plass

Jakten på det aller første hjemmet er en vanskelig vei for mange. Det er ikke hver dag man får muligheten til å kapre en leilighet som byr på både sjarm, smarte løsninger og en beliggenhet som gir deg gåavstand til byens mest populære områder. Leiligheten ligger svært sentralt men likevel rolig til populære Waldemar Thranes gate. Drømmer du om en sjarmerende, lys og romslig 1-roms leilighet med særdeles sentral beliggenhet? Ja da er denne lille perlen perfekt for deg

- NYERE KJØKKEN OG BAD
- SELVEIER
- PERFEKT PENDLER/UTLEIE-OBJEKT
- LAVE FELLESKOSTNADER
- GOD TAKHØYDE
- STORE VINDUER
- SUPERCENTRALT!
- OPPLEGG FOR VASKEMASKIN
- INTEGRERTE HVITEVARER
- BOD I KJELLER
- FLYTT RETT INN!
- RASK OVERTAGELSE OM ØNSKELIG!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	56
Budskjema	65

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA totalt: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Terrasseområdet utenfor leiligheten er fellesarealer som tilhører sameiet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

713.8 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område ved Alexander Kiellands plass, som er spesielt anbefalt for enslige, studenter og etablerere. Nabolaget er kjent for sitt gode kollektivtilbud med busslinjer som FB5A, FB5B, 21, 34 og 54, som er tilgjengelige innen 2 minutters gange. Det er også kort avstand til Birkelunden med trikkelinjer 11, 12 og 18, som ligger 10 minutters gange unna.

For de som foretrekker å gå, er det kort vei til Oslo S, som ligger 7 minutter unna med bil, og Nationaltheatret stasjon, som er 24 minutter unna. Det er totalt 24 ulike linjer tilgjengelig fra Oslo S, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Området tilbyr et bredt utvalg av dagligvarebutikker, inkludert Coop Mega Alexander Kiellandsp, som ligger kun 2 minutters gange fra eiendommen, samt Matkroken Kingosgate, som er søndagsåpent og ligger 3 minutters gange unna.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Ila skole, som ligger 6 minutters gange unna, og Sagene skole, som er 11 minutter unna. Det finnes også flere

barnehager i området, som Waldemars barnehage, Den Jødiske barnehage og Akersbakken barnehage, alle innen 6 minutters gange.

Sport og fritidstilbud er også lett tilgjengelig, med Alexander Kiellands plass balløkke og SATS Ila innen 4 minutters gange. Dette gjør området ideelt for både aktive og sosiale aktiviteter.

Samlet sett er nabolaget ved Alexander Kiellands plass et svært attraktivt sted å bo, med kort vei til alt man trenger, fra offentlig transport til dagligvarebutikker og fritidstilbud.

Adkomst

Eiendommen ligger i Waldemar Thranes gate 63C, nær Alexander Kiellands plass.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som FB5A, FB5B, 21, 34, og 54 innen 0.1 km fra eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Waldemars barnehage (0-5 år) - 4 min

Den Jødiske barnehage (1-5 år) - 6 min

Akersbakken barnehage (1-5 år) - 6 min

Skoler:

Ila skole (1-7 kl.) - 6 min

Sagene skole (1-10 kl.) - 11 min

Grünerløkka skole (1-7 kl.) - 11 min

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) - 17 min

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 19 min

Foss videregående skole - 7 min

Oslo katedralskole - 12 min

Sport og trening:

Alexander Kiellands plass - Balløkke - 2 min

Falck Ytters plass - 4 min

Fresh Fitness St. Hanshaugen - 4 min

SATS Ila - 4 min

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Byggemåte

Bygård i 3 etasjer pluss kjeller beliggende som indre gård. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Waldemar Thranes gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag

med isolasjon av stubbloftsleire.

Pulttak konstruksjon i tre teknet med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården fremstår som normalt godt vedlikehold byggeår tatt i betraktning.

Standard

Tilstandsrapport - Utdrag:

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med antatt sort granitt benkeplate og nedfelt rustfri

oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjons platetopp (2 kokeplater), oppvaskmaskin og kjøleskap.

Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2014.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkenbatteriet ikke er festet tilfredstillende til benk, samt delvis manglende og løs sokkellist.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i

funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.

Denne skal monteres

av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny

kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

I tillegg anbefales det å feste kjøkkenbatteriet tilfredsstillende til benkeplate.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre

installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende

avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra ombyggingsår har nådd en høy alder og gir økt

risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Badet er antatt oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i bad med antatt

hovedstoppekraner. Adkomst til fordelingsskap via metall deksel fastmontert med skruer. Fordelingsskapet

ble ikke besiktiget innvendig på grunn av mangel på riktig type verktøy for å skru av deksel.

Antatt overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i bad.

Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken for tappesteder i kjøkken fungerte som

tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ombyggingsår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for

lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner for bad ikke var tilgjengelig for besiktigelse/funksjonstest på grunn av manglende tilgjengelighet til fordelingsskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende

fellesopplegg er sameiet sitt ansvar.

Waldemar Thranes gate 63C, 0173 Oslo 5 av 19

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre tilgjengeligheten til antatt lukket fordelingsskap i vegg i bad.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad, fra 2008. Varmekablene var avslått på befaringsdag og derfor ikke funksjonstestet.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

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. Elanlegget 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 til en fullstendig kontroll utført av

registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste

5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalte i en vindusramme.

TG-2 er satt med tanke på stedvis mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,1 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 5,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, en

mindre slagskader i gulvflis i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i silikonfuge i overgang gulv/veggfliser

og i nedre del av veggghjørne i dusjsone, funksjonsfeil ved at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller

krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk og foliemembran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran på gulv og vegger fra 2000 har nådd en alder som gjør

tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på lokal sprekkdannelse i porselensservant og at folien på en dørfront til høyskap

har lokalt løsnet fra underlag.

Øvrig: Gulv Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av bruksslitasje i entre og lokal utskåret del av

parkettgulv i front av løs sokkellist under benkeskap i åpent kjøkken

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene med et beløp på 582 kr. Fant ikke noe mer relevant informasjon i dokumentene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring Asa

Polisenummer

103665

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.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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. og f.gjeld

Kr 4 300 000,-

Omkostninger

108 450 (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))

109 800 (Omkostninger totalt)

120 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv og internett 582,00

Fellesutgifter 2 283,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 865

Andel Fellesgjeld

Kr 38 485

Fellesgjeld pr. dato

01.06.2025

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes Gate 63

Organisasjonsnummer

994412140

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 94927046029

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Restsaldo 1 848 287,00

Innfrielsesdato: 01.09.2042

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Ingen sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Ingen styregodkjenning kreves.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 218, bruksnummer 183, seksjonsnummer 21 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "rehabilitering av skorstein" ved Waldemar Thranes gate 63, datert 30.08.2016.

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av balkonger" ved Waldemar Thranes gate 63 A-B, datert 03.03.2020.

Det foreligger ferdigattest for "rehabilitering av bakgårdsbygning og bruksendring fra næring til bolig" ved Waldemar Thranes gate 63 C, datert 23.08.2000.

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av balkong" ved Waldemar Thranes gate 63 B, datert 22.08.2022.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Ikke oppgitt

offentlig_vann_og_avlop_samlet: Ikke oppgitt

tilknytning_vann_separat: Ikke oppgitt

tilknytning_avlop_separat: Ikke oppgitt

detaljer_privat_vei_vedlikehold: Ikke oppgitt

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

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

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. 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.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Ansvarlig megler

Marita Friis Stensland
Salgssjef/Eiendomsmegler
mfs@aktiv.no
Tlf: 469 07 575

Ansvarlig megler bistås av

Marita Friis Stensland
Salgssjef/Eiendomsmegler
mfs@aktiv.no
Tlf: 469 07 575

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

16.07.2025







Tegningen er en skisse. Avvik kan forekomme.



























Vedlegg

Waldemar Thranes gate 63C 0173 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 32 m²

BRA (ny arealstandard): 32 m²

BRA-i (ny arealstandard): 32 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 omfang, 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33226>

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 TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med antatt sort granitt benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjons platetopp (2 kokeplater), oppvaskmaskin og kjøleskap.

Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2000.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkenbatteriet ikke er festet tilfredstillende til benk, samt delvis manglende og løs sokkellist.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

I tillegg anbefales det å feste kjøkkenbatteriet tilfredsstillende til benkeplate.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra ombyggingsår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Badet er antatt oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i bad med antatt hovedstoppekraner. Adkomst til fordelingsskap via metall deksel fastmontert med skruer. Fordelingsskapet ble ikke besiktiget innvendig på grunn av mangel på riktig type verktøy for å skru av deksel. Antatt overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i bad.

Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken for tappesteder i kjøkken fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ombyggingsår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner for bad ikke var tilgjengelig for besiktigelse/funksjonstest på grunn av manglende tilgjengelighet til fordelingsskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre tilgjengeligheten til antatt lukket fordelingskap i vegg i bad.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad, fra 2000. Varmekablene var avslått på befaringsdag og derfor ikke funksjonstestet.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalte i en vindusramme.

TG-2 er satt med tanke på stedvis mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,1 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 5,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, en mindre slagskader i gulvflis i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i silikonfuge i overgang gulv/veggfliser og i nedre del av vegg hjørne i dusjsone, funksjonsfeil ved at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk og foliemembran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran på gulv og vegger fra 2000 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på lokal sprekkdannelse i porselensservant og at folien på en dørfront til høyskap har lokalt løsnet fra underlag.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av bruksslitasje i entre og lokal utskåret del av parkettgulv i front av løs sokkellist under benkeskap i åpent kjøkken.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2025

Rapportdato
25.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hanne Sundseth Minsås og Ole Martin Minsås**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Taksmann fikk utlevert nøkler.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiet sitt ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Waldemar Thranes gate 63C, 0173 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **218** Bruksnr: **183** Festenr:

Seksjonsnr: **21** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1898 - Bakbygning i Waldemar Thranes gate 63C er ombygget fra næring til boligformål i 2000.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold. Leiligheten ble oppført ny i 2000 da det ble foretatt rehabilitering av bakgårdsbygning og innredning av leiligheter. Bruksendring fra næring til bolig, samt tilbygg ca 15 m2 til bakgårdsbygningen på 3.etasje.

Bygård i 3 etasjer pluss kjeller beliggende som indre gård. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Waldemar Thranes gate. Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Pulttak konstruksjon i tre tekket med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Gården fremstår som normalt godt vedlikehold byggeår tatt i betraktning.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	32	0	Entre, mellomgang, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til bakgård, lukket sovealkove.	
Totalt m²	32	32	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	32	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	32	32	0	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod. Bodene var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdag på grunn av mangel på nøkkel.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ett 2-lags isolerglass vindu fra 2000.	
Det er montert luftespalte i vindusramme.	
2-lags isolerglass vinduer fra 2000 i fløyddør fra stue til felles båkgård.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35), montert ny i 2000.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Innadslående vindu i stue kan ikke åpnes fullt ut i 90 grader, på grunn av at vidusgrep kommer i konflikt med foringsplate på en side av vindusåpning. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 1,0 m. Lukket sovealkove, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for tiltak.	

Overflater og innredning

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

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med antatt sort granitt benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp (2 kokeplater), oppvaskmaskin og kjøleskap. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2000.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkenbatteriet ikke er festet tilfredstillende til benk, samt delvis manglende og løs sokkelist.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>
I tillegg anbefales det å feste kjøkkenbatteriet tilfredsstillende til benkeplate.

Avtrekk

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

Ventilator over komfyr, fra ukjent år.

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

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

Høyde mellom induksjon platetopp og underkant ventilator er målt til ca 49 cm, forholdet er lavere en anbefalt monteringshøyde med tanke brannsikkerhet, det anbefales å utbedre forholdet.

Avtrekkssør fra ventilator er antatt ført inn i felles avtrekkskanal i bygget. Det antas at det ikke foreligger godkjenning fra styret i sameiet på å føre avtrekkssør fra ventilator inn i felles avtrekkskanal, med tanke på luktproblematikk.

Det anbefales å montere kullfilterventilator.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til godkjente tegninger, datert 01.09.1998 utført av Andersson Arkitekter AS. Waldemar Thranes gate 63, bakbygning.	
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
Expeditions-Dokument - Waldemar Thranes gate 63 - Vaaningshus, datert 16.03. 1898. Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 63, bakbygning. Tiltakstype: Verksted. Tiltaksart: Bruksendring, bakbygning. Datert 23.08.2000.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra 2013. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ombyggingsår i ca 2000. Felles avløpsopplegg i gården er fra ca 2000.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra ombyggingsår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

6.6 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Kobber

Plast vannledninger er hovedsaklig benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Noe kobberrør er montert åpent i bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad fra ombyggingsår i ca 2000. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i gården er fra antatt ca 2000. Felles varmtvannsberedere i sentral.

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?

Ja

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Badet er antatt oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i bad med antatt hovedstoppekraner. Adkomst til fordelingsskap via metall deksel fastmontert med skruer. Fordelingsskapet ble ikke besiktiget innvendig på grunn av mangel på riktig type verktøy for å skru av deksel. Antatt overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i bad.

Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken for tappesteder i kjøkken fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ombyggingsår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner for bad ikke var tilgjengelig for besiktigelse/funksjonstest på grunn av manglende tilgjengelighet til fordelingsskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre tilgjengeligheten til antatt lukket fordelingsskap i vegg i bad.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad montert nytt i 2000.	
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, fra 2000. Varmekablene var avslått på befaringsdag og derfor ikke funksjonstestet. Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Mekanisk ventilasjonsanlegg i gården er antatt etablert i ca 2000.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalte i en vindusramme.

TG-2 er satt med tanke på stedvis mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.9 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppført nytt 2000 med bl.a rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran.

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?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater TG-2	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,1 cm. Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 5,5 cm. TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, en mindre slagskader i gulvflis i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i silikonfuge i overgang gulv/veggfliser og i nedre del av veggghjørne i dusjsone, funksjonsfeil ved at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Rustfritt stål gulvsluk fra 2000 med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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	
Klemring til gulvsluk og foliemembran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran på gulv og vegger fra 2000 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på bærejern. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. To fastmonterte høyskap. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på lokal sprekkdannelse i porselensservant og at folien på en dørfront til høyskap har lokalt løsnet fra underlag.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.	

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-1
Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2000.	

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av bruksslitasje i entre og lokal utskåret del av parkettgulv i front av løs sokkellist under benkeskap i åpent kjøkken.	

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i 2025, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,28 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra ombyggings år, som skyvedør til lukket sovealkove.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, ikke funksjonstestet på befaringsdag.
Skyvedørgarderobe mot en langvegg i mellomgang.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250180	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Martin Minsås	Hanne Sundseth Minsås

Gateadresse	
Waldemar Thranes gate 63C	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250180

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250180

Tilleggskommentar

Boligen har vært utleid i hele vår eiertid, og vi har dermed noe begrenset kunnskap om boligen.

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: 1002250180

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Martin Minsås	a9f853c48057c3a3ec4e7f 5981eb8fee79b09755	18.07.2025 12:18:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Sundseth Minsås	45828ff78aa2481dac764e 2f31be49260771c93c	18.07.2025 12:16:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250180

- 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>

Nabolagsprofil

Waldemar Thranes gate 63C - Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	2 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 2 km
Carl Berners plass Linje 5	24 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	6 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	12 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

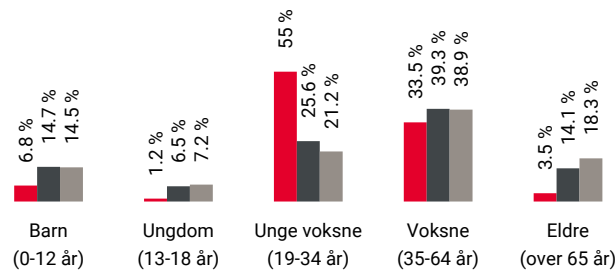
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	2 min 0.1 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	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



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



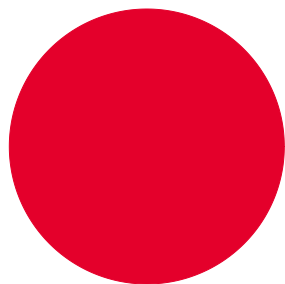
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	2 min	0.1 km
	Falck Ytters plass Ballspill	4 min	0.3 km
	Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min	
	SATS Ila	4 min	

Boligmasse



100% blokk

«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kiellands Hus

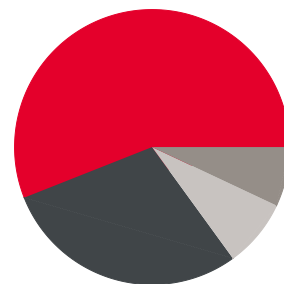
2 min



Apotek Kiellands Hus

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



56% i barnehagealder
29% 6-12 år
7% 13-15 år
8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



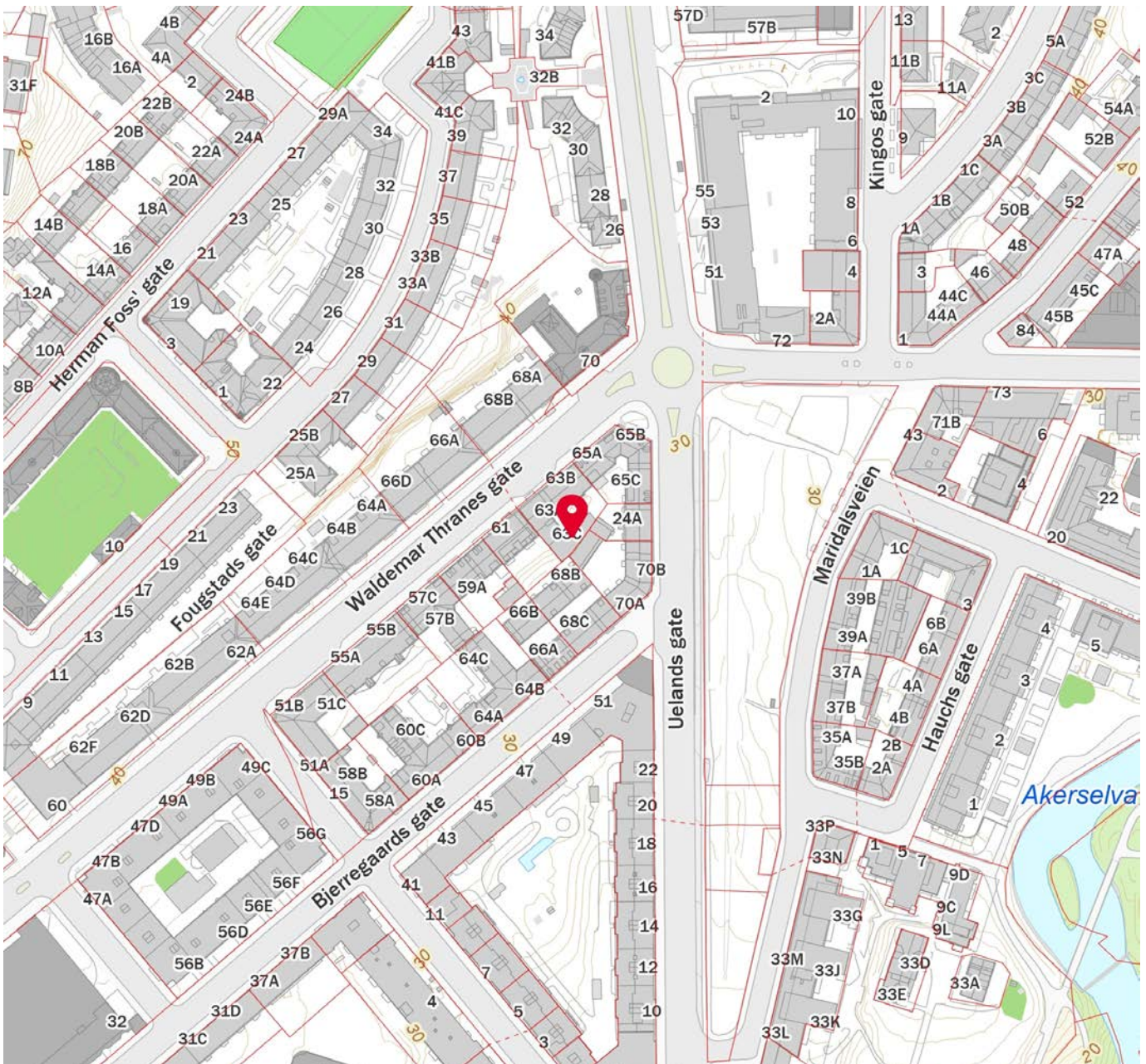
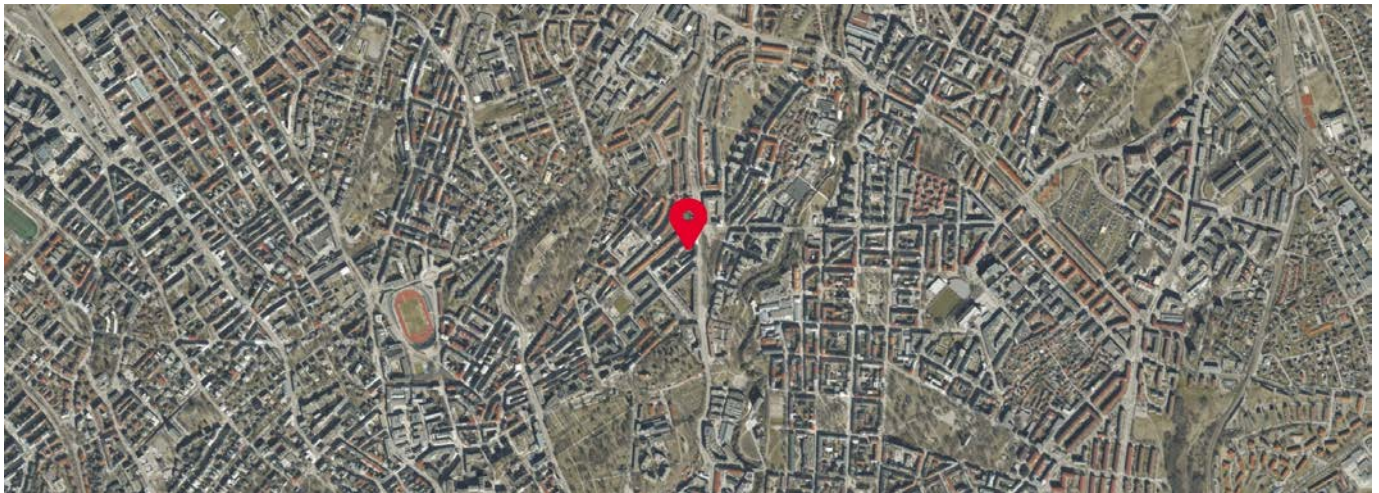
0%

60%

Alexander Kiellands plass
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktsignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 63C
0173 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marita Friis Stensland

Telefon: 469 07 575
E-post: mfs@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 viderefremidlet 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