

Boa



Luan Bui Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 465 02 526 E-post luan@boaeiendom.no

WALDEMAR THRANES GATE 57 C

PRISANTYDNING
3 290 000,-

ST.HANSHAUGEN/KIELLANDSPASS: Eksklusiv 1-roms - Høy
standard fra '25 - Skreddersydde løsninger fra The Apartment
Store

BRA-I
20 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til en godt utnyttet 1-roms andelsleilighet, med sentral beliggenhet i eksklusiv bygård fra 1905. Arkitekt utviklet i samarbeid med "The Apartment Store" som tilbyr en revolusjonerende tilnærming til innredning av boliger med et moderne og funksjonell design med smarte løsninger – en fullverdig bolig på 20 kvm. Leiligheten holder en høy standard fra 2025, med 1-stavs parkett, helt nytt bad og effektivt designer kjøkken. Beliggenheten er meget sentral, med et rikt utvalg butikker, restauranter og utdanningstilbud i kort gangavstand.

- Ettertraktet område nær «alt»
- To oppgraderte bakgårder
- God takhøyde, med hems i stuen
- Smart oppbevaring under hemsen
- Skaplass i trappetrinnene
- Mye naturlig lys fra stort vindu
- Kjøkkenet er optimalt utnyttet
- Takhøye skap i hendig L-form
- Åpne hyller for luftigere uttrykk
- Plaketopp og stekeovn integrert
- Kjøl/frys levert av Vestfrost
- Flott bad med lekre fliser
- Varmkabler og downlights
- Regnfallsdusj og vegghengt wc
- Disponerer kjellerbod på ca. 2,7 m2

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Primærom (P-ROM)	20 m ²
Bruksareal (BRA)	22 m ²
BRA-I	20 m ²
BRA-E	3 m ²
Tomteareal	603 m ²
Antall rom	1
Antall soverom	1
Etasje	2
Byggeår	1905
Utbyggingsår	2025
Energimerking	G - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 3 290 000,-
Andel fellesgjeld	kr 138 728,-
Felleskostnader/mnd	kr 2 460,-
Omkostninger	
Boligkjøperforsikring	kr 9 900
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 297
Vederlag for dekning av dok.avg	kr 67 197
Dokumentavgift	kr 0

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Velkommen inn i en arealeffektiv 1-roms, en fin inngang til boligmarkedet. Leiligheten ligger i 2. etasje, med adkomst via de flotte trappeoppgangene i bygget. Inspirasjonen er hentet fra London, med nye lysekroner, trapper i støpejern, originale håndløpere og nye reposfliser i klassisk mønster. Selve leiligheten holder en høy standard fra 2025, med nye dører, ny belysning og stilren 1-stavs eikeparkett fra Amundsen.

Stue

Veggene er sparklet, himlingen nedsenket og gulvet avrettet med flytsparkel. Ytterdøren er utstyrt med Nimly smartlås, og leiligheten har dørklokkesystem fra Defigo. Fra oppgangen kommer man rett inn i oppholdsrommet, en lekker stue med åpen kjøkkenløsning og ekstra god takhøyde. Lyset strømmer inn via et stort sprossevindu, og for å beholde det lyse og luftige er veggene malt i en dus og delikat gråtone.

Kjøkken

Kjøkkenet er utnyttet optimalt, med takhøye skap og god arbeidsflyt i L-form. De smarte løsningene er levert av The Appartement Store, hvor en moderne Kvik-innredning har glatte fronter i samme farge som veggene – stilrent og gjennomført. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt oppvaskkum i Fragranite.

To høyskap ved ytterdøren brytes opp av åpne hyller for et luftigere uttrykk, uten at det går på bekostning av den gode oppbevaringen. Benken fortsetter opp på veggen, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator fra Eico. Integrert i innredningen er det stekeovn og induksjonstopp levert av Blomberg, i tillegg til en kombinert kjøl/frys fra danske Vestfrost.

Soverom

Både arealet og takhøyden er godt utnyttet, med hems i høyden, plassbygd sofaløsning og et uttrekkbart spisebord på veggen. Hemsen består av en plassbygd sengeløsning med tilhørende nisje og spiler mot stuen. Tilknyttet hemsen har arkitektene etablert en smart oppbevaring, både under sengen og i trappen opp til hemsen.

Bad

Dagene får en god start på badet; delikat, moderne og gjennomført med et eksklusivt preg og en nydelig atmosfære. For et helhetlig uttrykk er det benyttet samme type fliser på gulv og vegger. Flisene har et grått, lekkert mønster, utstyrt med varme i gulvet.

På badet er det downlights, vegghengt toalett og opplegg for en smal vaskemaskin. Et nedsenket dusjhjørne har regnfallsdusj og innfellbare vegger. Baderomsinnredningen består av en heldekkende servant med skuffer og matchende speilskap. Leiligheten har også tilgang på fellesvaskerier i 2., 3. og 4. etasje.

Bod

Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 2,7 kvm.

Gårdsplass

Uteområdene består av to koselige bakgårder, hvor den største har ny markterrasse og ny belegningsstein i fiskebensmønster. Terrassen har tilhørende grill og blomsterkasser, i tillegg til nye sittegrupper med ladestasjoner, og et spisebord med parasoll og stoler. Den minste bakgården har ny markterrasse med sykkelparkering, el-uttak og vaskestasjon.

Fasade og Fellesareal

Leiligheten er en del av Tranegården, en klassisk bygård fra 1905. Bygården er oppgradert med inspirasjon fra London, og her får du følelsen av å være på hotell i storbyen når du entrer bygget. Fasaden er representativ, med bed av granittstein, tilhørende blomsterkasser og kobberhette over døren.

Inne ønskes man velkommen av flotte oppganger med et eksklusivt preg.

Område

Beliggenheten er prima, med kort gange til alt man trenger – og mer til. Rett utenfor døren har man tilgang på et rikt utvalg butikker, en rekke spisesteder og et godt kollektivtilbud. Leiligheten ligger i et sentralt og ettertraktet boligområde på St. Hanshaugen, nær Sagene, Grünerløkka, Bislett og Majorstuen. Bydelen er urban med et godt utvalg av handlegater, shoppingssentre, uteliv, restauranter og utdanningstilbud. Du kan blant annet gå til OsloMet og Tannlegehøyskolen.

Offentlig transport

Kollektivtilbudet er dessuten utmerket, så her kan man fint bo uten bil. St. Hanshaugen park ligger 5 minutters gange fra leiligheten. Området har et godt kollektivtilbud via buss og trikk, og blant annet trafikkerer buss nr. 21, 33, 34 og 54 stedet. Nærmeste holdeplass er Alexander Kiellendsplass, rett utenfor døren, et pulserende knutepunkt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka.

Skoler

Med bil tar det ca. 3 min til Majorstuen, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Flere høyskoler ligger i gang- og sykkelavstand, blant annet Kunsthøgskolen, Arkitektelhøgskolen, Westerdals, OsloMet – storbyuniversitetet, Veterinærhøgskolen, Tannlegehøgskolen og Universitetet på Blindern.

Rekreasjonsområder

Store grøntområder med turstier og lekeplasser. Det er heller ikke mange minutter å gå til Stensparken. I nærområdet finnes dessuten fotballbane, svømmehall, tennisanlegg og flere treningssenter – deriblant Bislett Bad & Trening.

Bislett stadion har fotballbane, innendørs løpebane og stort utendørs friidrettsanlegg. En spasertur langs Akerselva kan absolutt anbefales, med flere gangveier og broer over til Grünerløkka. Langs Akerselva kan du spasere ned til sentrum, eller opp forbi Nydalen, Frysja og videre innover mot Maridalsvannet.

Matbutikk

St. Hanshaugen har kjøpesenter med stor Rema 1000 – rett utenfor døren. Røtter og Gutta på haugen tilbyr eksotiske matvarer av høy kvalitet. Det er også et godt utvalg av ulike forretninger og servicetilbud i nærmiljøet. Det er gangavstand til de aller fleste urbane bydeler, og leiligheten har umiddelbar nærhet til den populære Mathallen på Vulkan.

Servicetilbud

Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger godt innenfor rekkevidde. Det samme gjør Grünerløkkas spennende og unike utvalg av vintagebutikker innen mote og interiør, samt spisesteder, barer og frisører. Smalhans supplerer med gode, tradisjonelle delikatesser og Tranen på Alexander Kiellands plass har blitt et populært møtested for både søndagsbrunsjen og helgepilsen. På St. Hanshaugen vil du trives!

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Diverse iht selgers egenerklæring.

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

-Ja -Rørlegger -kun av faglært -Arbeid utført av -Johansen VVS.

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

-Nei.

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

-Ja -Nytt elektrisk anlegg -kun av faglært -Arbeid utført av -Proff Elektriker AS.

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

-Nei.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

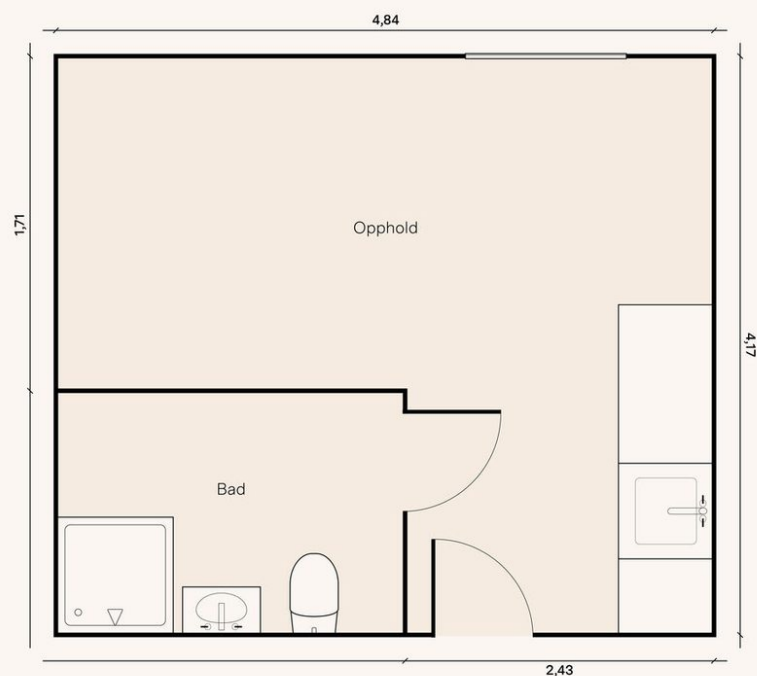
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

RANGERING



Waldemar Thranes gate 57C

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa















BELIGGENHET

1-roms leilighet, i bygningens 2. etasje. Attraktiv og sentral beliggenhet på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka.

Flotte turmuligheter langs Akerselva, samt på St.Hanshaugen med sine flotte parkområder, samt uteservering.

Boligen ligger meget sentralt nær Alexander Kiellands Plass med mange uteserveringer om sommeren, treningssenter og Kiellands Hus med butikker m.m.

Gangavstand til Ringnes Park Senter med butikker, kino treningssenter.

Gangavstand også til Grünerløkka med sitt mangfold av kaféer, butikker og yrende uteliv. Ila butikkssenter rett over veien.

Forøvrig kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder, som "Gutta på Haugen", Java, Pascal, og Kaffebrenneriet.

God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo.

Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitektthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Gulvoverflater: Gjennomgående 1-stavs eikeparkett i hovedrommet. Gulvet ble avrettet med flytsparkel i 2025. På badet er det fliser.

Vegger: Glatte, malte veggflater i hovedrommet. På badet er det fliser.

Himling: Glatt, malt himling i hele leiligheten. Takhøyden er ca. 3 m i hovedrommet og ca. 2 m på badet.

Bad: Baderommet er ifølge eier nytt i 2025 og er adskilt fra hovedrommet med en ny innerdør. Rommet har flislagte gulv og vegger, og det er termostattyrtte varmekabler i gulvet. Innredningen består av et servantskap med glatte fronter og heldekkende servant, med et speil montert over. Dusjsonen er nedsenket og utstyrt med et termostattyrt blandebatteri. Toalettet er veggmontert. Det er installert et nyere stålsluk med klemring. Ventilasjon er naturlig, med en synlig ventil i himlingen og luftespalte ved døren.

Takhøyden på badet er ca. 2 m.

Kjøkken: Leiligheten har et moderne kjøkken fra 2025 levert av Kvik, med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er godt utnyttet med både skap- og benkeplass, og har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøll/frys og ventilator med avtrekk ut av bygget. Det er montert komfyrvakt i tråd med gjeldende krav.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.07.2025.

Bygning: Bygningen ble tatt i bruk i 1902 og er oppført i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk, med byggeår oppgitt til 1905. Bygningen ble ombygget til hospits i 1980-årene. Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein og pusset fasade. Som del av nylige oppgraderinger er fasaden i 1. etasje kledd med ny murpuss, og bakfasadene er pigget ned, slammet opp på nytt og malt. Etasjeskillere er i trekonstruksjoner fra byggeårene, og antas å være isolert med stubbloftfyll. Gulvet i leiligheten ble avrettet med flytsparkel i 2025.

Tak: Bygningen har saltak i trekonstruksjon, tekket med papp/shingel. Taket er vasket og inspisert. Det er montert nye nedløp og takrenner i kobber.

Vinduer: Leiligheten har vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår fra 1988. Som del av nylige oppgraderinger er alle vinduer på frontfasaden pusset ned, malt og kledd med kobber i underkant. Vinduer på bakfasadene er pusset opp og malt.

Dører: Entrédøren er en ny (2025) brann- og lydklassifisert dør fra Swedør med Nimly smartlås. Innerdøren til badet er ny (2025) og har ett speil. I bygget er alle portromsdører og inngangsdører nye, levert fra Gjørnma.

Trapper/adkomst: Adkomst til leiligheten skjer via felles trapperom. Trappene er i støpejern. I trapper og fellesareal er det lagt nytt gulvbelegg fra Bolon, og det er nye fliser i trapperepos. De originale håndløperne er behandlet.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet

INNHold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

Leiligheten disponerer kjellerbod på 2,7 m².

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

PARKERING

Borettslaget disponerer ikke egne parkeringsplasser. Parkering skjer i gate etter gjeldende bestemmelser fra Oslo kommune, med mulighet for beboerparkering i området.

Flere muligheter til leie av parkeringsplass i umiddelbar nærhet.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".

For mer info om beboerparkeringsordningen, se:

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

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommer ligger under følgende kommunedelplan:

KDP-17 Formål: områdeavgrensning for indre Oslo.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan ses hos megler.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

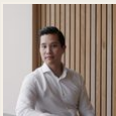
Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Luan Bui

Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 465 02 526
luan@boaeiendom.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Boa eiendomsmegling Oslo Vest AS	
Oppdragsnr.	
1-25-0099	

Selger 1 navn
Tord Johan Rieber

Gateadresse	
Waldemar Thranes gate 57 C leili 210	

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/avtalenr.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger
Arbeid utført av	Johansen VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran på gulv og vegger
-------------	------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse	Det er oppdaget fukt på taket i Borettslaget. Styret i prosess med å få dette utbedret av entreprenør ved å bytte tak.
-------------	--

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

Beskrivelse	Det er på våren observert rotter i bygget. Primært i kjeller. Skadedyrsfirmaet Pelias er engasjert av styret til å utbedre dette.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg
Arbeid utført av	Proff Elektriker 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, 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

Nei

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bytting av tak på borettslaget

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er på våren observert rotter i bygget. Primært i kjeller. Skadedyrsfirmaet Pelias er engasjert av styret til å utbedre dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tord Rieber	45bf3fa65b067e88f12e5e e8ef588aff35785f18	31.07.2026 11:10:03 UTC	Signer authenticated by One time code

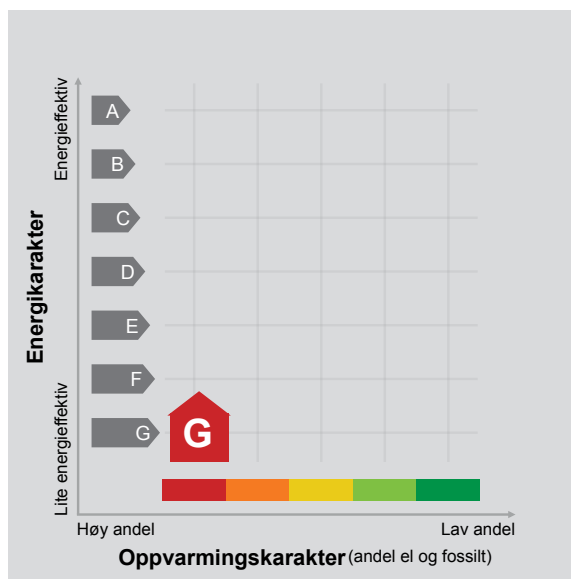
Document reference: 1-25-0099

- 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 57C
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80537565
Bruksenhetsnummer	H0210
Merkenummer	Energiattest-2025-175053
Dato	01.10.2025



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

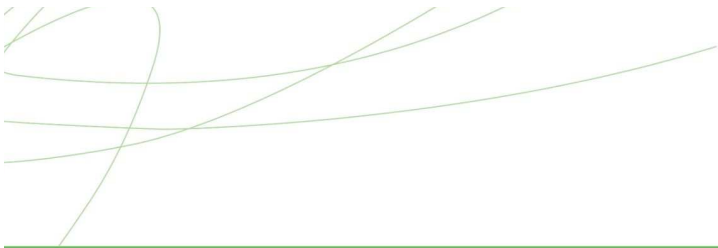
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

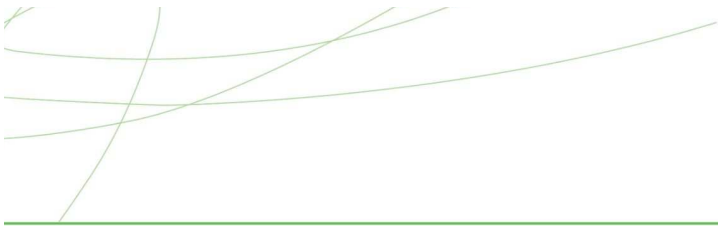
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tetting av luftlekkasjer**
 - **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1901
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 20
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Waldemar Thranes gate 57C - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	2 min
Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	0.2 km
Birkelunden	10 min
Linje 11, 12, 18	0.8 km
Nationaltheatret stasjon	23 min
Totalt 10 ulike linjer	1.9 km
Carl Berners plass	24 min
Linje 5	1.9 km
Oslo S	7 min
Totalt 24 ulike linjer	2.3 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	5 min
550 elever, 28 klasser	0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	11 min
517 elever, 27 klasser	0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	12 min
538 elever, 22 klasser	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	16 min
412 elever, 30 klasser	1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	19 min
104 elever, 8 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	7 min
600 elever, 20 klasser	0.6 km
Oslo katedralskole	11 min
560 elever, 21 klasser	0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

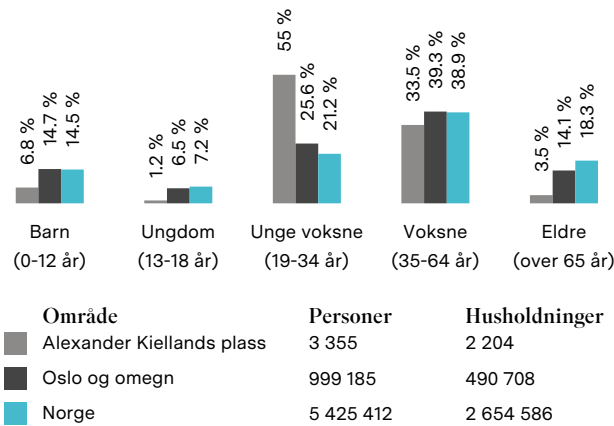
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	5 min
64 barn	0.4 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	6 min
29 barn	0.4 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	5 min
39 barn	0.4 km

Dagligvare

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



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 2 min
Ballspill 0.2 km



Falck Ytters plass 3 min
Ballspill 0.2 km

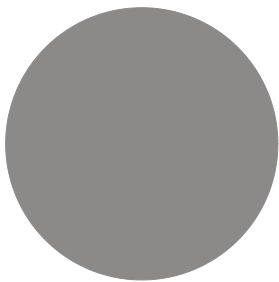


Fresh Fitness St. Hanshaugen 3 min



SATS Ila 5 min

Boligmasse



100% blokk

«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

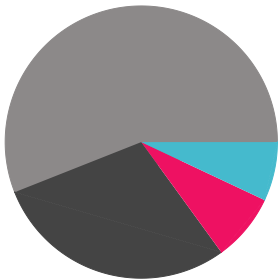


Kiellands Hus 3 min



Apotek Kiellands Hus 3 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

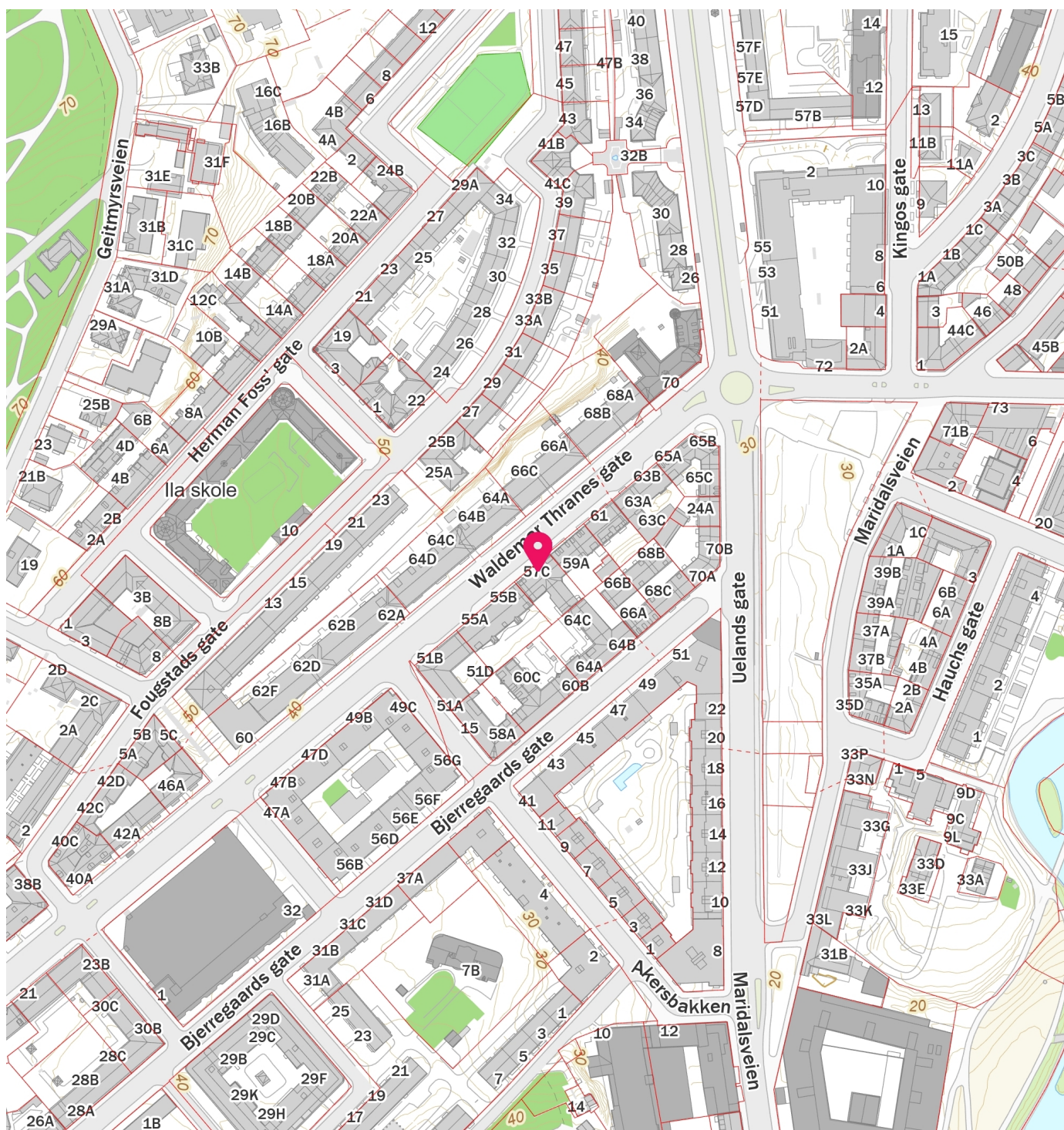
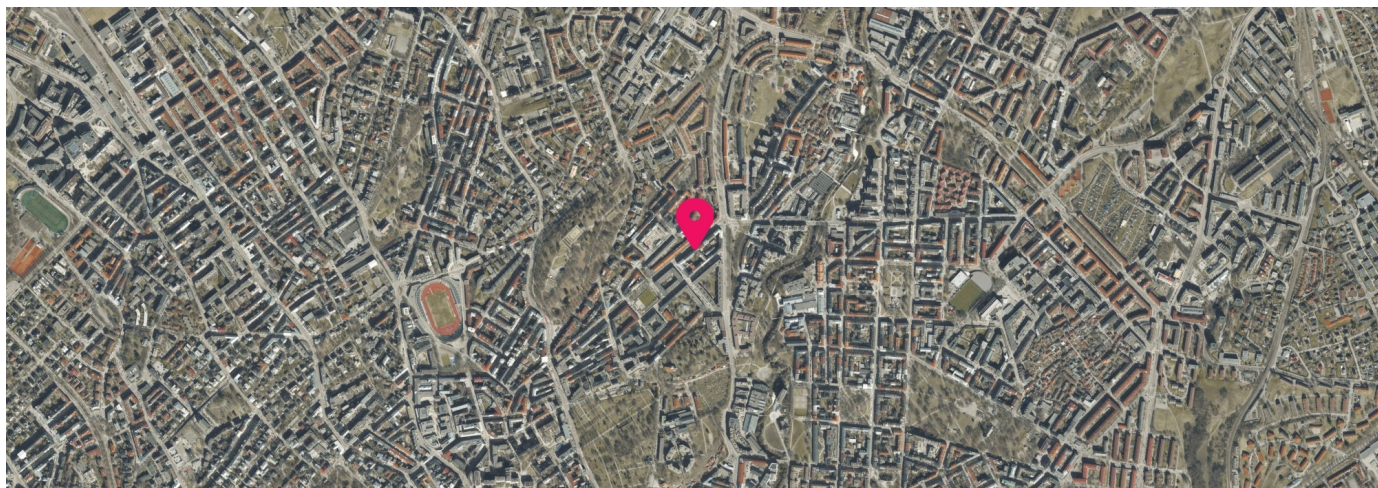


0% 60%

Alexander Kiellands plass
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

📍 Waldemar Thranes gate 57 C, 0173 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 180, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 23 m² BRA-i: 20 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 20856-25239

Referansenummer: TQ5810

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Sæther



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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



Rapportansvarlig

Morten Sæther

Morten Sæther

Uavhengig Takstingeniør

ms@taksator.no

924 14 270



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet i bygningens 2. etasje med attraktiv og sentral beliggenhet på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka. Overflater og nytt kjøkken i 2025.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Elektrisk oppvarming.

Kjøkkeninnredning med smarte løsninger fra: The Apartement Store.
Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Det er opplyst å være fra 2025.
Veggmontert klosett.
Dusjsone med dusjutstyr.

Leiligheten disponerer en kjellerbod i fellesareal.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

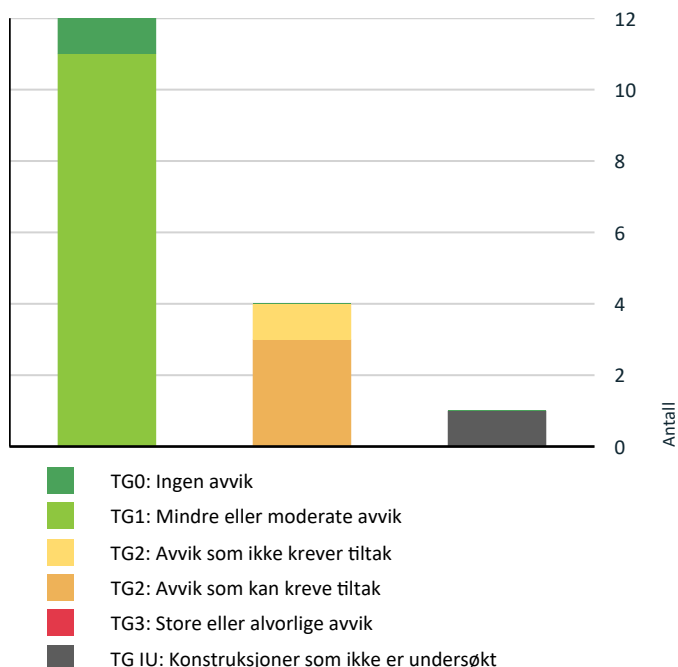
[Gå til side](#)

1-roms leilighet 2.etasje:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- I henhold til byggetegninger/plantegninger fremlagt av eier:
- Tidligere felles bod fra felles korridor er tatt med i denne seksjonen.

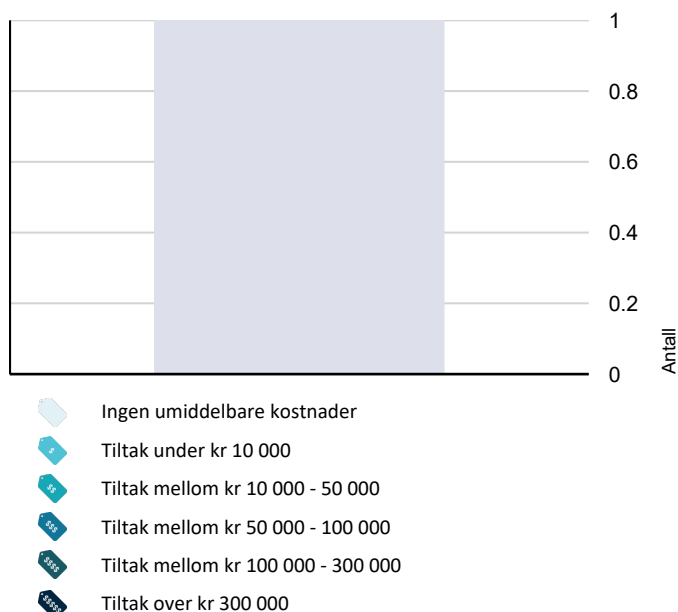
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattat beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.
Det tas forbehold om at gjennstående arbeider ved befaring blir utført i henhold til dagens standard/krav, og at utbygger kan fremlegge dokumentasjon på arbeid hvis det er behov for dette.
Ansvaret ligger hos utbygger.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid pga at arbeidene ikke er helt ferdigstilt.

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet 2.etasje:

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 [Våtrom > 2 .etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)

 [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

 [Våtrom > 2 .etasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



[Kjøkken > 2 .etasje > Entre/kjøkken/stue/soverom](#) > [Gå til side](#)
Avtrekk

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET 2.ETASJE:



Byggeår
1905

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

Vinduer

Vindu med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår fra 1988.

—

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

På befaring ble det påvist noe tregt vindu.
Det mangler vridere på befaring.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må/bør påregnes.
Vindu som mangler må utbedres.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er montert elektronisk lås på døren.

—

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

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Trapper og reposer i støpejern med teppe i trinn.
Flislagt gulv i 1.etasje (trapperom).
Ellers teppe i korridorer.

Ellers tapet og malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein og pusset fasade.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med papp/shingel.

–

Bygningen ble oppført i 1905 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
1-stavs eikeparkett.

Vegger:
Glatte malte veggflater.

Himling:
Glatt malt himling som himlingsflater.
Himlingshøyden ble i oppholdsrom er målt til ca. 2,64 m.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene., antas isolert med stubbloftfyll.
Det er opplyst av utbygger at gulv er avrettet med flytsparkel i 2025.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller.

Tilstandsrapport

Lokale skjevheter kan forekomme.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innerdør med ett speil til badrom.

–

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

VÅTROM

2 .ETASJE > BAD

Generell

Flislagt badrom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2025.
Badrom er helt nytt.

–

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enkelt opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2 .ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,42 m.

2 .ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Tilstandsrapport

Varmekablene var ikke på ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.

—

Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og overkant sluk, målt til ca. 35 mm.
Dette er i henhold til dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

2 .ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Nyere stålsluk med klemring.

—

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

—

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

2 .ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Nedsenket dusjsone med dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert klossett, type med sealing bag.

2 .ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Synlig ventil i himling, luftespalte ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ukjent om ventil er tilkoblet kanal.

Bør sjekkes nærmere.

2 .ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Baderom er helt nytt.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

KJØKKEN

2 .ETASJE > ENTRE/KJØKKEN/STUE/SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med smarte løsninger fra: The Apartement Store.
Komfyrvakt og waterguard er montert.
Ventilasjon med kullfilter fra Eico.
Hvitevarer fra Blomberg, stekeovn og induksjonsplatetopp, Kjøleskap fra Vestfrost med frysedel.
Benkeplate i laminat med kum i FrAGRanite.

2 .ETASJE > ENTRE/KJØKKEN/STUE/SOVEROM

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i plast med fordelerskap i vegg over klosett.
Drenering av skap under wc.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Det er påvist nye avløpsrør til kjøkkeninnredning/bad.

Ellers er det ukjent alder på avløpsrør.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondens problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det avklares med sameiet/borettslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere veggventiler eller spalte ventiler i vinduer.

Varmtvannstank

Det er opplyst av utbygger at varmtvann kommer fra felles beredere, trolig plassert i kjeller.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med evt panelovner.

Varmekabler på badet, var ikke på ved befaring.

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.

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

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap lokalisert ved entrèdør.

Automatsikringer.

Hovedmåler/hovedsikringer i felles tavle.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Tilstandsrapport

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

–

Det var ikke tilkoblet noe strøm ved befaring.

Det må tas ett forbehold om at dette er ok, når alt er ferdig.

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en EI-kontroll.

Anlegget er under oppføring, ikke testet.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Det er opplyst om at systemet skal virke som det skal når arbeidene er utført.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Tilstandsrapport

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

—

På befaring ble det påvist at detektorer ikke var montert ferdig og systemet ikke er oppe å går ennå.

Det må tas ett forbehold om at dette er ok, når alt er ferdig.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

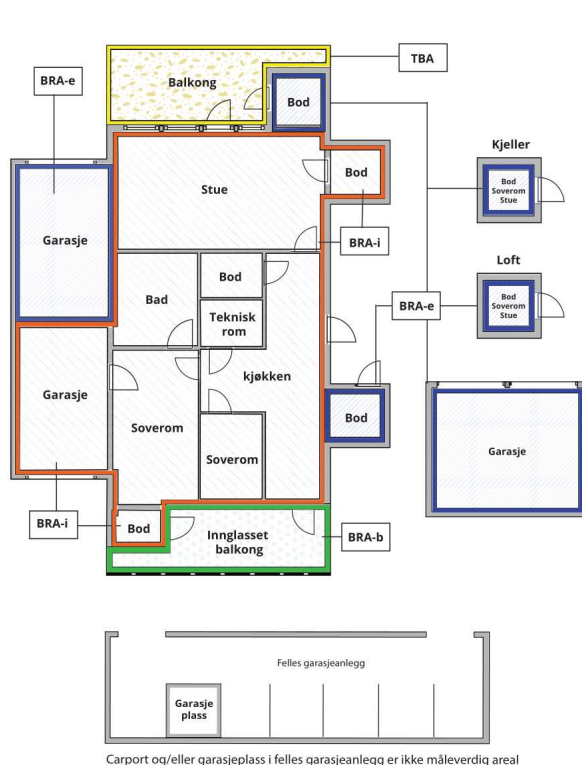
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1-roms leilighet 2.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 .etasje	20			20	
Kjeller (fellesareal)		3		3	
SUM	20	3			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 .etasje	Entre/kjøkken/stue/soverom, bad		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

2.etasje/BRA-i:

Entrè/stue/kjøkken/soverom og bad

—

Kjeller(fellesareal BRA-e):

Leiligheten disponerer en bod med ett gulvareal på ca. 2,7 m².

Bod er merket med nr. 11.

—

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

—

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I henhold til byggetegninger/plantegninger fremlagt av eier:

- Tidligere felles bod fra felles korridor er tatt med i denne seksjonen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av utbygger:

2025:

- Avretning av gulv (flytsparkel).
- Oppgradering av overflater: nytt gulv, sparklet vegger og nedsenket himling.
- Nye innerdører og entrèdør.

Bad: Helt nytt.

Nytt kjøkken fra KVIK.'

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
1-roms leilighet 2.etasje:	20	0

Kommentar

1-roms leilighet 2.etasje:

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Carl/utbygger/byggeleder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	180	0	25	603.6 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Waldemar Thranes gate 57 C

Hjemmelshaver

Borettslaget Waldemar Thranes Gate

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0210

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

Boligselskap

Borettslaget Waldemar
Thranes Gate

Eierandel

18 / 1438

Organisasjonsnr

932320460

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1-roms leilighet, i bygningens 2. etasje. Attraktiv og sentral beliggenhet på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka. Flotte turmuligheter langs Akerselva, samt på St.Hanshaugen med sine flotte parkområder, samt uteservering. Boligen ligger meget sentralt nær Alexander Kiellands Plass med mange uteserveringer om sommeren, treningssenter og Kiellands Hus med butikker m.m. Gangavstand til Ringnes Park Senter med butikker, kino treningssenter. Gangavstand også til Grünerløkka med sitt mangfold av kaféer, butikker og yrende uteliv. Ila butikkssenter rett over veien. Forøvrig kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder, som "Gutta på Haugen", Java, Pascal, og Kaffebrenneriet. God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo. Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitektthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum.

Om tomten

Felles eiet tomt på 603,6 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr xxxx,— pr. md.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder. Bygningen ble tatt i bruk i 1902 og oppført i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk. Opplyst av ambita/norges eiendommer: OMBYGGET TIL HOSPITS I 1980 ÅRENE.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styret.

—

Opplyst av utbygger:

Fellesarealer:

Gulv: Trapper og fellesareal: Lagt med nytt gulvbelegg fra Bolon, nye fliser i trapperepos med klassisk mønster, originale behandlede håndløpere.

Trapperom: Vegger sparklet og malt. Speil i inngangspartiet.

Nye lysekroner i fellesareal, ny belysning på vegg,

Vegger: Ganger i fellesareal er tapetsert med brystningslist og malt på underside.

Lister: Nye profilister.

Fasader:

Frontfasade: Alle vinduer er pusset ned og malt, alle vinduer er kledd med kobber i underkant, nye nedløp og takrenner i kobber, 1 etasje er kledd med ny murpuss og ny fasadebelysning.

Alle portromsdører og inngangsdører er nye fra Gjørnna levert av Flotte Bygårder. Nye bed med granittstein og tilhørende blomsterkasser.

Overhengende hette i kobber over inngangsdør.

Tak: Vasket og inspisert.

Bakfasader: Pigget ned, slammet opp på nytt og malt, vinduer er pusset opp og malt.

Minste bakgård: Etablert ny platting med sykkelparkering og vaskestasjon samt el-uttak. Uttak for varmt og kaldt vann.

Store bakgård: Lagt ny stein i fiskebensmønster, ny platting med tilhørende grill og blomsterkasser, nye sittegrupper med ladestasjoner, spisebord med parasoll og stoler. Nye blomsterbed med ny granittkantstein. Nye portromsdører. Uttak for varmt og kaldt vann.

Nye postkasser i portrommet.

Vaskerom: Nytt og eget vaskerom i 2, 3 og 4. etasje med maskiner.

Lagt opp ny fiber i hele gården

Utstysliste fra utbygger

Strøm: Nytt el anlegg med nytt sikringsskap

Baderom: Nye moderne fliser på vegg og gulv, smøremembran uten mansjett, ny innredning, ny belysning

Kjøkken: Kvik, Vestfrost hvitevarer, Laminat benkeplate,

Parkett: enstavs eikeparkett fra Amundsen Gulv

Lister: Hvitmalte lister

Maling: Malt i lyse og delikate overflater

Belysning: Ny belysning

Dører: Nye brann- og lyddører fra Swedør med Nimly smartlås

Dørklokkesystem fra Defigo

Oversikt over leverandører

Proff Elektriker AS

DFD AS

Flottebygårder AS

Johansen VVS AS

Viken gulvavretting AS

Landskapsmesteren AS

Låshuset Sikkerhetstjenester AS

Bygg Danilowicz

Optimera AS

Brødrene Børresen Fliser AS

Vika kjøkken AS

Amundsen Gulv AS.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Utbygger/byggeleder på plass	16.06.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.06.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Materiallist/leverandør oversikt	01.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	
2	03.07.2025	
3	04.10.2025	Rettet opp i bod og navn på kjøkkenleverandør.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TQ5810>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Årsregnskap 2024

Borettslaget Waldemar Thranes Gate 57

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 932 320 460

RESULTATREGNSKAP

BORETSLAGET W ALDEM AR THRANES GATE 57

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		6 000 000	0
Sum driftsinntekter		6 000 000	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	569 435	0
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	15 005 565	0
Annen driftskostnad	2	258 450	0
Sum driftskostnader		15 833 450	0
Driftsresultat		-9 833 450	0
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultat før skattekostnad		-9 833 450	0
Skattekostnad på resultat	4	1 261 706	0
Årsresultat		-11 095 156	0
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		11 095 156	0
Sum overføringer		-11 095 156	0

BALANSE

BORETTSLAGET W ALDEM AR THRANES GATE 57

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	160 000 000	0
Sum varige driftsmidler		160 000 000	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		160 000 000	0
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		235 000	235 000
Sum fordringer		235 000	235 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 715	0
Sum omløpsmidler		259 715	235 000
Sum eiendeler		160 259 716	235 000

BALANSE

BORETTSLAGET W ALDEM AR THRANES GATE 57

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital		-235 000	-235 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		229 430	229 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-15 590 627	0
Sum opptjent egenkapital		-15 590 627	0
Sum egenkapital	6, 7	-15 361 197	229 430
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	8	174 359 206	0
Sum annen langsiktig gjeld		174 359 206	0
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	4	1 261 706	0
Konserngjeld	8	0	5 570
Sum kortsiktig gjeld		1 261 706	5 570
Sum gjeld		175 620 912	5 570
Sum egenkapital og gjeld		160 259 716	235 000

Oslo, 25.06.2025

Styret i Borettslaget Waldemar Thranes Gate 57

Eспен Aubert
styreleder

Anne Katrine Aubert
styremedlem

Pål Edseth
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av de benyttede regnskapsprinsipper vises til avsnittene nedenfor og til de enkelte notene, der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern, med Peak Xv AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapslovens regler for mellomstore foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO.

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt.

Det er ikke foretatt avsetning til utsatt skatt på merverdi eiendom, da borettslag ikke betaler skatt. Borettslaget har selskapsligning i 2024, men vil etterhvert overgå til deltakerligning av andelshaverne av borettslaget når forutsetningene er oppfylt.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres, men skal ikke avskrives. Etter hvert vil gjennomført vedlikehold være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse på eiendommen. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede..

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 Fusjon

Borettslaget har i 2024 ervervet 100% av datterselskapet Waldemar Thranesgate 57 AS. Deretter ble det gjennomført en ulovsfestet fusjon etter borettslagsmodellen med datterselskapet, der datterselskapet var overdragende selskap og ble slettet i forbindelse med fusjonen.

Ved fusjonen ble samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i overdragende selskap overført til det overtakende borettslaget. Fusjonene har skjedd med regnskaps- og skattemessig kontinuitet

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

Selskapet har i 2024 ikke sysselsatt noen årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

REVISOR

Det er i året ikke kostnadsført noen revisjonshonorar.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	56 943 487	56 943 487
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	119 106 042	119 106 042
= Anskaffelseskost 31.12.24	176 049 529	176 049 529
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	1 043 964	1 043 964
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24	15 005 565	15 005 565
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	16 049 529	16 049 529
= Bokført verdi 31.12.24	160 000 000	160 000 000
Årets ordinære avskrivninger	569 435	569 435
Årets nedskrivninger	15 005 565	15 005 565
Økonomisk levetid	100 år	

Eiendommen er under utvikling til borettslagsleiligheter.

Eiendommen er nedskrevet til antatt markedsverdi i 2024.

Eiendommen er pantsatt for MNOK 144 ved årsskiftet.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 261 706	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	1 261 706	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-9 833 450	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	15 568 475	0
Skattepliktig inntekt	5 735 025	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 261 706	0
Sum betalbar skatt i balansen	1 261 706	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	141 221 832	41 259 265	-99 962 567
Sum	141 221 832	41 259 265	-99 962 567
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-141 221 832	-41 259 265	99 962 567
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Det er ikke foretatt avsetning til utsatt skatt på merverdi eiendom, da borettslag ikke betaler skatt. Borettslaget har selskapsligning i 2024, men vil etterhvert overgå til deltakerligning av andelshaverne av borettslaget når forutsetningene er oppfylt

Note 5 Andelskapital

Andelskapitalen består av 47 andeler á pålydende kr 5 000, samlet kr 235 000. Samtlige andeler eies av Waldemar Thranes gate 57 Invest AS.

Styrets leder i borettslaget, Espen Aubert, er hovedaksjonær i konsernspissen, Peak XV AS.

Note 6 Fortsatt drift

Borettslagets egenkapital er negativ med kr 15 361 187 pr. 31.12.2024, etter at eiendommen ble nedskrevet til antatt virkelig verdi ved årsskiftet. Borettslagets gjeld til morselskapet overstiger langt det udekkede tapet, og gjelden er helt i det vesentligste heller ikke betalbar på sikt. Gjelden vil etterhvert konverteres til borettsinnskudd, og det vil da bli etablert pant i borettslagets eiendom for borettsinnskuddet for fellesskapet av andelseierne, jfr. Brl § 2-11 (1).

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	235 000	0	-5 570	0	229 430
Årets resultat				-11 095 156	-11 095 156
Fusjon				-4 495 471	-4 495 471
Pr 31.12.2024	235 000	0	-5 570	-15 590 627	-15 361 197

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	174 359 206	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	5 570
Sum	174 359 206	5 570

Langsiktig konserngjeld er til morselskapet, og skal helt eller for det meste, etter hvert konverteres til borettsinnskudd. Gjelden er dermed helt eller i det vesentligste ikke betalbar på sikt.

PENNEO

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

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

Aubert, Espen

Styreleder

På vegne av: Borettslaget Waldemar Thranes gate 57

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1320144

IP: 84.212.xxx.xxx

2025-06-25 05:34:30 UTC



Edseth, Pål

Styremedlem

På vegne av: Borettslaget Waldemar Thranes gate 57

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2757903

IP: 62.101.xxx.xxx

2025-06-25 08:18:52 UTC



Aubert, Anne Katrine

Styremedlem

På vegne av: Borettslaget Waldemar Thranes gate 57

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1540278

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-06-26 09:11:53 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Budsjettforslag

Borettslaget Waldemar Thranes gate 57

		Budsjett	Kommentar
INNTÉKT			
3600	Driftskostnad	1 205 100	
3601	Tillegg varmtvann	91 080	
3620	TV / Bredbånd	179 352	
Sum inntekt		1 475 532	
KOSTNAD			
5330	Styrehonorar	-94 000	Ca kr 1 500 - 2 000 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-14 100	NB! Denne må du beregne manuelt. 14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-40 000	Strøm til fellesareal
6200	Strøm varmtvann	-91 080	Gjelder andelene fra 2. til og med 4. etasje. Kr 10,- pr. kvm.
6310	Vaktmester	-90 000	Estimat. Avtale må inngås
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-138 000	660 ltr x 3, 2 ganger i uka. Hentegebyr ig låst dør-gebyr
6329	Vann og avløp årsgebyr	-104 000	Vann inn. kvm x 1,30 x 39,94 (31,95+mva). (Beregnet areal 2.000 kvm)
6329	Vann og avløp forbruk	-85 000	Vann ut/avløp. kvm x 1,30 x 32,68 (26,14+mva).
6361	Fast renhold	-85 000	Estimat, avtale må inngås
6364	Matteleie	-25 000	Estimat, avtale må inngås
6390	Andre driftskostnader	-3 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Snømåking, strøing, feiing	-8 000	F.eks abonnement fjerning istapper. Strøsand
6420	Bevar HMS	-6 500	Bevar HMS lisens pr. år
6500	Verktøy og redskaper	-2 000	
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-2 000	
6551	Lås og beslag	-2 000	
6601	Vedlikehold	-80 000	Generelt vedlikehold av bygningsmasse, fellesareal etc.
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-20 000	Bepantning/sittegruppe
6617	Brannvernustyr og -varsling	-20 000	Årskontroll brannalarmanlegg. Estimat avtale må inngås
6621	Vedlikehold tekniske anlegg	-51 000	Callinganlegg Defigo, service- og vedlikeholdsavtale
6700	Revisjonshonorar	-8 000	Estimat. Revisor fra stiftelsesdokumentet
6710	Forretningsførerhonorar	-87 500	Iht. tilbud med Usbl april 2025
6714	Andre tjenester	-30 000	E-post i portal, IN--avtale, sikring hos Klare
6951	TV/Bredbånd	-179 352	Ihht avtale med Office Link
7500	Forsikringer	-204 000	Eksisterende avtale med Tryg for perioden 20.1.2025-19.1.2026
7718	Fellesarrangement	-1 000	
7770	Betalingskostnader	-4 000	Klare, bankgebyr
7790	Andre kostnader	-1 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker
Sum kostnad		-1 475 532	
Driftsresultat		0	
FINANSPOSTER			
8151	Renter lån	-444 000	
Netto finansposter		-444 000	
Årsresultat		-444 000	
8970	Overført til annen egenkapital	-444 000	
Sum overføringer		-444 000	
DISPONIBLE MIDLER			
Årsresultat		-444 000	
Endring disponible midler		-444 000	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år. Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Fordeling felleskostnader Borettslaget Waldemar Thranes gate 57 27.06.2025

Andelsnr	Bolig nr	BRA-i kvm	Etasje	Innskudd	Fellesskjeld	Kjøpesum	Driftskostnad	Tillegg varmtvann ikke akonto	Bredbånd	Renter	Avdrag	Sum felleskostnader pr mnd år 1	Avdrag pr mnd fra år 11	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode	total
2	H101	73,0	1	5550000	256647	5806647	4115		318	1187		5 620	293	5913	
3	H102	54,0	1	4400000	203468	4603468	3267		318	941		4 526	232	4758	
4	H103	59,0	1	4800000	221965	5021965	3490		318	1027		4 835	253	5088	
1	H104	131,0	1	8600000	397688	8997688	6706		318	1839		8 863	454	9317	
11	H201	24,0	2	3700000	171098	3871098	1927	240	318	791		3 276	195	3471	
12	H202	16,0	2	2700000	124855	2824855	1569	160	318	577		2 624	142	2766	
13	H203	19,0	2	3200000	147977	3347977	1703	190	318	684		2 895	169	3064	
14	H204	21,0	2	3000000	138728	3138728	1793	190	318	642		2 943	158	3101	
15	H205	13,0	2	2700000	124855	2824855	1435	130	318	577		2 460	142	2602	
16	H206	10,0	2	2500000	115607	2615607	1301	100	318	535		2 254	132	2386	
19	H207	18,0	2	3000000	138728	3138728	1659	170	318	642		2 789	158	2947	
18	H208	13,0	2	2800000	129480	2929480	1435	140	318	599		2 492	148	2640	
17	H209	17,0	2	3000000	138728	3138728	1614	190	318	642		2 764	158	2922	
10	H210	20,0	2	3000000	138728	3138728	1748	180	318	642		2 888	158	3046	
9	H211	14,0	2	2800000	129480	2929480	1480	140	318	599		2 537	148	2685	
8	H212	18,0	2	3100000	143353	3243353	1659	200	318	663		2 840	163	3003	
7	H213	14,0	2	2800000	129480	2929480	1480	140	318	599		2 537	148	2685	
6	H214	12,0	2	2500000	115607	2615607	1391	120	318	535		2 364	132	2496	
5	H215	14,0	2	2500000	115607	2615607	1480	130	318	535		2 463	132	2595	
26	H301	24,0	3	3900000	180347	4080347	1927	240	318	834		3 319	206	3525	
27	H302	16,0	3	3200000	147977	3347977	1569	180	318	684		2 751	169	2920	
28	H303	19,0	3	3100000	143353	3243353	1703	190	318	663		2 874	163	3037	
29	H304	35,0	3	4000000	184971	4184971	2418	350	318	855		3 941	211	4152	
30	H305	10,0	3	2500000	115607	2615607	1301	100	318	535		2 254	132	2386	
33	H306	18,0	3	2900000	134104	3034104	1659	170	318	620		2 767	153	2920	
32	H307	13,0	3	2700000	124855	2824855	1435	140	318	577		2 470	142	2612	
31	H308	17,0	3	3100000	143353	3243353	1614	190	318	663		2 785	163	2948	
25	H309	20,0	3	3000000	138728	3138728	1748	180	318	642		2 888	158	3046	
24	H310	14,0	3	2800000	129480	2929480	1480	140	318	599		2 537	148	2685	
23	H311	18,0	3	3500000	161850	3661850	1659	200	318	749		2 926	185	3111	
22	H312	14,0	3	2900000	134104	3034104	1480	170	318	620		2 588	153	2741	
21	H313	12,0	3	2500000	115607	2615607	1391	120	318	535		2 364	132	2496	
20	H314	14,0	3	2700000	124855	2824855	1480	130	318	577		2 505	142	2647	
36	H401	24,0	4	3700000	171098	3871098	1927	240	318	791		3 276	195	3471	
37	H402	16,0	4	2950000	136416	3086416	1569	180	318	631		2 698	156	2854	
38	H403	19,0	4	3000000	138728	3138728	1703	190	318	642		2 853	158	3011	
39	H404	21,0	4	3000000	138728	3138728	1793	190	318	642		2 943	158	3101	
40	H405	13,0	4	2700000	124855	2824855	1435	130	318	577		2 460	142	2602	
41	H406	10,0	4	2500000	115607	2615607	1301	100	318	535		2 254	132	2386	
44	H407	18,0	4	2900000	134104	3034104	1659	170	318	620		2 767	153	2920	
43	H408	13,0	4	2800000	129480	2929480	1435	140	318	599		2 492	148	2640	
42	H409	17,0	4	3000000	138728	3138728	1614	190	318	642		2 764	158	2922	
35	H410	54,0	4	4500000	208092	4708092	3267	540	318	962		5 087	237	5324	
34	H411	60,0	4	5000000	231214	5231214	3535	600	318	1069		5 522	264	5786	
46	H501	79,0	5	8000000	369942	8369942	4383		318	1711		6 412	422	6834	
47	H502	114,0	5	11000000	508671	11508671	5947		318	2353		8 618	580	9198	
45	H503	87,0	5	8500000	393064	8893064	4741		318	1818		6 877	448	7325	
				173000000	8000000										

Fellesskostnadene er stipulerte og endringer må påregnes

Fellesskostnader:

Fellesskostnadene er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger og generelle driftskostnader. Bredbånd fra levert fra Office Link. Strøm og oppvarming via eget abonnement. Andel 5-44 har varmtvann via felles bereder i borettslaget og betaler inn et tillegg i fellesskostnadene for å dekke dette.

Fellesskjeld

Borettslaget har lån hos Waldemar Thranes gate 57 Invest AS. Rente 5,55%, avdragsfritt 10 år, nedbetaling 30 år. Lånet skal refinansieres med et borettslagslån via DNB, så snart vilkårene for dette er opplyst. Forbehold om endrede rentevilkår.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET WALDEMAR THRANESGATE 57

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39. Siste endret på ekstraordinær generalforsamling XX.XX

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Borettslaget Waldermar Thranesgate 57.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen:

1. Waldemar Thranes gate 57, gnr. 218, bnr. 180 I Oslo kommune

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Boret"). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 47 andeler, hver pålydende kr 5 000.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, dog slik at stifteren kan eie flere andeler frem til de er solgt.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.
7. Stifteren av borettslaget

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve eiendommen.

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd
- b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til en hver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til en hver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndrivning

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 40 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 60 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Tv- og bredbånd fordeles likt på alle andeler

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg m.v.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a. Opptak av navnefortegnelse

- b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
 - c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
- 2. Godkjenning av årsberetning fra styret
 - 3. Godkjenning av årsregnskap
 - 4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
 - 5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
 - 6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - 7. Valg av revisor

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

- 1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
- 2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
- 3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
- 4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. Styret

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer, slik generalforsamlingen til enhver tid beslutter.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- c. salg eller kjøp av fast eiendom
- d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører etter generalforsamlingens beslutning.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

13 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

----- O -----