

Trondheimsveien 111B



Velkommen til

Trondheimsveien 111B



Salgsoppgaven produsert 19. februar 2025

HØYT OG LUFTIG PÅ CARL BERNER

Lys toppleilighet med mulighet for 4-roms - Fin utsikt og sentral beliggenhet - Fyring inkl. - Oppussingsobjekt

Prisantydning	5 290 000,-
Fellesgjeld	154 039,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 445 389,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 666,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1933

Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- <b>Velkommen til Trondheimsveien 111B, en gjennomgående toppleilighet med en sentral beliggenhet på populære Carl Berner i bydel Grünerløkka. Dette området byr på en rekke forretninger og servicetilbud, samt flere hyggelige parker. Her har du mulighet til å skape din drømmeleilighet!

- Muligh. 4-roms
- Fyring og fellesvaskeri inkl.
- Ingen forkjøp
- Ingen dok.avgift
- Vinduer fra 2020/2007
- Takhøyde målt ca. 2,59 i stuen
- Oppussingsobjekt med mye potensial
- Nærhet til flere fine turmuligheter og parker
- Gjennomgående toppleilighet med rause vindusflater
- Godt med lagringsplass i en kjellerbod og en loftsbod
- Godt kollektivtilbud med T-bane, trikk og buss, rett utenfor døren
- Hyggelig nabolag med nærhet til en rekke restauranter, caféer og butikker

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	76 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, Bad, Kjøkken, Stue, To soverom.
Total BRA: 68 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Tyder



Plantegning.

Tyder



Alternativ planløsning. Eventuelle søknadspliktige endringer og godkjenning fra Plan & Bygg er kjøpers ansvar.

Velkommen til Trondheimsveien 111B!

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder:
Entré, Bad, Kjøkken, Stue, To soverom.
I tillegg disponerer leiligheten to boder, én loftsbod på ca. 4 m^2, og én kjellerbod på ca. 4 m^2. Videre har borettslaget en felles loftsbod, felles vaskekjeller, felles sykkelbod og en hyggelig felles bakgård.

Leiligheten har en god intern beliggenhet med en praktisk planløsning. Leiligheten er gjennomgående med rause vindusflater, som skaper en hyggelig atmosfære. Denne leiligheten har hovedsakelig eldre standard, og det må påregnes oppussing for å møte dagens krav til utstyr og standard. Her kan du med andre ord skape din drømmeleilighet!

Her har du muligheten til å bo med nærhet til en rekke forretninger og servicetilbud, samt et godt kollektivtilbud. Grünerløkka er kjent for sitt kulturliv og kulturscener. I tillegg er Grünerløkka bugnende med små kaféer, populære barer, og restauranter med smaker fra hele verden. Dette er et perfekt område for deg som ønsker å bo med alle fasiliteter innen gangavstand.








GOYA MUNCH
SPQR
INNI KUNSTEN

































Ditt nye nabolag!

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Carl Berner. Boligområdet er veletablert og meget populært. Her bor du i umiddelbar nærhet til både grønne områder og et rikt utvalg av servicetilbud, samtidig som du har enkel tilgang til offentlig kommunikasjon. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker å bo i veletablerte omgivelser, med alt du trenger innen gangavstand.

Aktiviteter og fritid:
Rett utenfor døren er det kort vei til alt byen har å by på, med noe for enhver smak. Gangavstand til Grünerløkka, Torshov, Løren og Tøyen med sine populære gatekafeer, restauranter og nisjeforretninger. Et lite steinkast unna ligger også idylliske Rosenhoff med kolonihage og trehusbebyggelse. På Carl Berner har du et stort utvalg av forskjellige forretninger, restauranter, treningssentre og øvrige servicefasiliteter i umiddelbar nærhet. Carl Berner Torg er blitt et flott tilskudd til området. Her finner du blant annet Coop Mega, Kaffebrenneriet og matservering. Det er også gangavstand til Grünerløkka og Torshov med sine mange tilbud innen mat og uteliv. Grünerløkka er kjent for sitt kulturliv og kulturscener. I tillegg er Grünerløkka bugnende med små kaféer, populære barer, og restauranter med smaker fra hele verden. For den naturglade og aktive ligger idylliske Ola Narr-parken tidligere kjent som "kollen" som ligger få minutters gange unna leiligheten. Fra kollen har du en meget flott utsikt over hele byen med bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid eller avslapning og soling på sommerstid. For øvrig kan man fint benytte seg av andre parker i nærhet som Tøyenparken, Botanisk hage eller Sofienbergparken ved en gåtur.

Treningsmuligheter:
For treningsglade er området et paradis. SATS ligger bare en kort spasertur unna. Her finner du et bredt utvalg av gruppetimer, styrketrening, kondisjonsapparater og mer. I tillegg finner du også Fresh Fitness og Bare Trening i umiddelbar nærhet fra leiligheten. Området har også flere mindre treningsstudioer og yogastudioer. Det er også gode rekreasjonsmuligheter i nybygde Tøyen Bad.

Offentlig kommunikasjon:



Området gir utmerkede muligheter for offentlig transport. Knutepunktet Carl Berner ligger kun 2 minutters gange unna, med hyppige avganger for både buss, trikk og T-bane, slik at du enkelt kan komme dit du skal. Både Sinsen og Carl Berner T-bane tar deg direkte til BI og Blindern. For deg som er glad i marka og flotte turstier, tar Sinsen T-bane deg direkte til Sognsvann, og 31-bussen tar deg til flere innfallsporter i Lillomarka. Holdeplassen Rosenhoff ligger også med en kort gange fra leiligheten leiligheten, hvor både trikk og buss, samt flybuss til Gardermoen, har avganger. Buss 31 kjører hele natten.

Studiesteder:
Beliggenheten på Trondheimsveien 111B gir deg kort avstand til flere studiesteder i Oslo. Universitetet i Oslo på Blinder ligger kun en kort busstur unna, men Handelshøyskolen BI er lett tilgjengelig fra området. I tillegg finner du Bjørknes Høyskole, som tilbyr en rekke studier innen helse, psykologi og samfunnsfag, i gangavstand fra leiligheten. Dette gjør leiligheten til et perfekt valg for studenter som ønsker enkel tilgang til både studier og et liv i et av Oslos mest attraktive nabolag.

Se vedlagt nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Trondheimsveien 111D

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	**12 min**
463 elever, 26 klasser	1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**15 min**
535 elever, 23 klasser	1.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**17 min**
527 elever, 28 klasser	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**8 min**
417 elever, 28 klasser	0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**14 min**
506 elever, 30 klasser	1.1 km
Hersleb videregående skole	**15 min**
Foss videregående skole	**18 min**
600 elever, 20 klasser	1.3 km

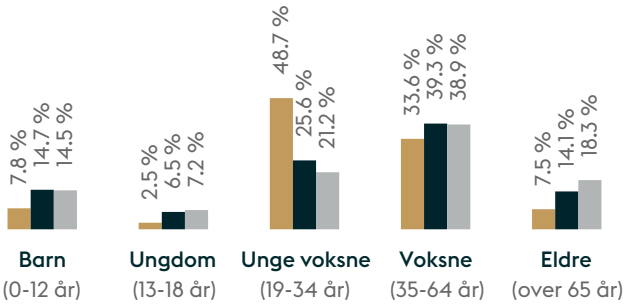
Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grensev...	**1 min**
Linje 21, 28	0.1 km
Carl Berners plass	**2 min**
Linje 17	0.1 km
Carl Berners plass	**2 min**
Linje 5	0.2 km
Tøyen stasjon	**13 min**
Linje RE30, R31	0.9 km
Oslo S	**6 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.1 km

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år...	**3 min**
84 barn	0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	**4 min**
202 barn	0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	**4 min**
53 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Lindeberglia Ballbinge	7 min
Rosenhoff	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	5 min

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Informasjon

Trondheimsveien 111B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0107/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 111B, 0565 OSLO
Gnr 226, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 15 i TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG, org.nr. 955 235 886

Selger
Vesna Bosnjakovic

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
154 039,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 444 039,- (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 445 389,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 454 689,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
4.etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 76 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, Bad, Kjøkken, Stue, To soverom.
Total BRA: 68 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

Gjennomgående toppleilighet med eldre standard, i et bygg fra 1933. Leiligheten har hovedsakelig eldre standard og det må påregnes oppussing for å møte dagens krav til utstyr og standard. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Et oppussingsobjekt gir deg muligheten til å skape ditt drømmehjem fra bunnen av. Med litt kreativitet og gode ideer kan du forvandle en eldre bolig til et moderne og stilfullt hjem som passer akkurat dine behov og ønsker. Fordelen med et oppussingsobjekt er at du ofte kan kjøpe til en lavere pris enn en ferdig renovert bolig, og samtidig øke verdien på eiendommen gjennom oppgraderinger.

Det kan være alt fra å male vegger og bytte gulv, til å gjøre større endringer som å pusse opp bad eller kjøkken, eller til og med endre romfordelingen. Mange velger å investere i oppussing for å tilpasse boligen til sin personlige stil eller for å øke boligens verdi før salg.

Et oppussingsobjekt er for de som ønsker å bruke tid og krefter på å skape noe unikt. Det gir rom for å sette sitt eget preg på eiendommen, samtidig som det gir en spennende mulighet til å lære og utvikle seg som huseier. Hvis du er klar for å ta på deg prosjektet, kan et oppussingsobjekt være en fantastisk mulighet til å skape en bolig du virkelig kan kalle hjem.

Entré/gang:
Romslig entré med enstavs laminat. Praktisk plassbygd originalt garderobeskap i entréen. Dørcalling.

Stue:
Enstavs laminat på gulv og malt tapet på vegg. Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i stuen. God takhøyde og rause vindusflater skaper et hyggelig oppholdsrom. Her er det også gode møbleringsmuligheter.
Nabo har valgt å flytte kjøkken ut i stuen og åpne veggen mellom dagens stue og soverom. Dette for å kunne etablere en romslig åpen stue- og kjøkkenløsning, samt etablere et nytt soverom der kjøkken eksisterer i dag.

Soverom 1:
Gulv med enstavs laminat og tapet på vegg. Rommet er av god størrelse med gode møbleringsmuligheter. Hvedsoverommet er innredet med et praktisk garderobeskap med profilerte fronter.

Soverom 2:
Gulv med trestavs laminat og tapet på vegg. Rommet er innredet med et praktisk garderobeskap med trefronter. Her er det ellers gode møbleringsmuligheter.

Kjøkken:
Gulv med trestavs laminat. Malt tapet og malt betongoverflater i himling. Klassisk kjøkkeninnredning fra 1950-tallet. Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Malte fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate. Benkebeslag med utslagskum og kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet og røropplegget er rehabilitert i regi av borettslaget i 2000/2001. Badet er innredet med enkel servant, dusjhjørne på gulv og gulvmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Oppdriftsventilasjon er med ventil på veggen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

VVS:
- Felles varme tilknyttet radiatorer.
- Ledningsnett for vann i kobber forøvrig.
- Åpent ledningsnett i krumbelagt kobber i badet.
- Veggmontert varmtvannsbereder på 100 liter, produsert i 2000, montert i badet.
- Varmtvannsbereder på ca. 30 liter, av eldre dato, montert i benkeskapet på kjøkkenet

Elektriske anlegg:
- Varmekabler på badegulvet.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

- Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stuen, 14 mm i kjøkkenet og 23 mm på hele lengden i hovedsoverommet.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Varmtvann:
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Berederne har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

- Ventilasjon:
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

- Kjøkkeninnredning:
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte

punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

- Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje:
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje:
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrader.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett våtromsrehabilitering, inklusive vann- og avløpsrør 2000/2001, opplyst av eier før meg (salgsoppg). Styret sitter på dokumentasjon på dette.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett våtromsrehabilitering (membran), inklusive vann- og avløpsrør 2000/2001, opplyst av eier før meg (salgsoppg). Styret sitter på dokumentasjon på dette.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett våtromsrehabilitering, inklusive vann- og avløpsrør 2000/2001, opplyst av eier før meg (salgsoppg). Styret sitter på dokumentasjon på dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt vedlikehold borettslag med følgende arbeider: 2014 Maling av grunnmur og inngangs dører på hele bygget 2015 Nytt tak på tårnhuset oppg.4 og nye takluker på resten av bygget 2015 Nye elektriske hoved tavler 2015 Maling av oppganger og ny belysning 2015 Nye porttelefoner 2015 Nye postkasser 2015 Maling av fasade og vinduskarmer ut mot Trondhjemsveien 2015 Tetting av alle branngjennomganger i kjeller 2015 montering av 7 nye branndører i kjeller 2015 Ny utebelysning 2015 Nytt elektrisk opplegg på fellesvaskeri 2015 Oppgradering av fellesvaskeri og innkjøp av ny tørketrommel 2016 Nye brannslokningsapparat i alle leiligheter og fellesareal. Nye røykvarslere der det var nødvendig 2008 Nye vinduer mot bakgården 2004 Utført betongreparasjoner og etterisolering opp til gesims, samt malt fasade. 1988 Nytt vaskeri, Asfaltering av gårdsplass. 1989 Ny porttelefon, Ny elektrokjele. 1990 Nye stigeledninger. 1991 Maling av oppgangene, nye vindusglass oppganger, nytt vinylbelegg i sideganger oppg. 1, overflatebehandling av trapper i 4 oppganger. 1992 Gjenmuring av brannbalkongdør. 1993 Nye vinduer mot gårdsplass.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 Arbeider utført av ARKEL elektiske på sikringsskap. Gjort av autorisert
elektriker, forsikrtsmessig. Dokumentasjon oversendt takstmann.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2023 Tilsyn av ELVIA på elektrisk anlegg. Funnet noen stikkontakter uten jording. Dette ble utbedret av elektriker og dokumentasjon er oversendt ELVIA, samt saken er tilfredstillende avsluttet. Ingen andre bemerkninger. Tilsynsrapport og sluttrapport er oversendt takstmann.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Nye lydisolerende (trelags isolerglass) vinduer mot Trondheimsveien. Utført
og dokumentert av montør. 2020: Tak, vegger og lister er malt. Originale dører er malt og installert. Arbeid utført av oss.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Andelsleilighet i bygård fra 1933 med grunnmur i betong, yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur. Bygget har etasjeskillere i betong. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.

Vinduer og dører:
- Entrédør i brannklasse B-30.
- Profilerte originale innvendige dører.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert 2020.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Felles varme tilknyttet radiatorer. Varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke selv bebodd boligen, men opplyser om følgende strømforbruk: Månedlig forbruk snitt: 330kwh. Årlig forbruk: 3960kwh 2024.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 666,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader i måneden kr. 7.666,-
Felleskostnadene fordeles seg slik:
Internett: kr. 106,-
Felleskostnader: kr. 7.560,-

Felleskostnadene inkluderer: Fyring/varme, felles vaskeri, kommunale avgifter,

rennovasjon, trappevask, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld. vaktmester, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 7.666,- i mnd. Se punktet under felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm. Se punktet under energi for mer informasjon.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 166 604,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 666 417,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

I Sameiet Trondheimsveien 111, eies den ene seksjon av Trondhjemsveien Borettslag og den andre seksjonen eies av Carl Berner Forretninger A/S som består av 13 forretningslokaler med boder.

Trondheimsveien 111 Borettslaget med gnr. 226, bnr. 64 i Oslo kommune.
Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.
Trondeimsveien 111 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Borettslagets forretningsfører er OBOS.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget de siste årene:
2020: Utskifting deler av tak og vinduer ut mot Trondheimsveien.
2016 Nye brannslokningsapparat i alle leiligheter og fellesareal. Nye røykvarslere der det var nødvendig.
2015: Nytt elektrisk opplegg på fellesvaskeri. Og nye elektriske hovedtavler
2015: Nye postkasser og porttelefoner.
2015: Maling av fasade og vinduskarmer ut mot Trondhjemsveien.

2015: Nytt tak på tårnhuset oppg.4 og nye takluker på resten av bygget
2015: Maling av oppganger og ny belysning.
2015: Ny utebelysning.
2015: Montering av 7 nye branndører i kjeller.
2015: Tetting av alle branngjennomganger i kjeller.
2014 Maling av grunnmur og inngangs dører på hele bygget.
2008: Skifte av vinduer mot bakgård.
2004: Fasade oppussing.
2000: Våtromsrehabilitering.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 154 039,- pr. 14.02.2025

Borettslagets totale lån og vilkår:
Lånenr.: 11467105
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,68%
Restsaldo: 518.256,00,-
Andelens restsaldo: 6.010,75,-
Andelens kapitalkostnad: 17.213,77,-
Innfrielsesdato: 01.11.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Lånenr.: 98208289543
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%
Restsaldo: 4.119.166,00,-
Andelens restsaldo: 136.824,99,-
Andelens kapitalkostnad: 839,98,-
Innfrielsesdato: 28.02.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Oppdatert fellesgjeld i megleropplysninger gjelder kun for lånene som er tatt opp i borettslaget
Borettslaget hefter i tillegg for 85% av lån nr. 9820.73.64266 og 71,5% av lån nr. 9820.75.23186 i (s.5017) Trondheimsveien 111 Sameie, der borettslaget er en av to seksjoner.
Borettslaget har også 4 aksjer i Carl Berner Forretninger AS (s.5016) hvor det er tatt opp lån. Se vedlagt regnskap for mer informasjon.

Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om andelens restgjeld og kapitalkostnader på boligselskapets lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et samlet årsresultat i 2023 på kr. 349 974,-. I 2023 gikk kr. 52 748,- til posten drift og vedlikehold.

Borettslaget var budsjettert med et totalt årsresultat på kr. 675 425,- i 2024. Det var videre budsjettert med kr. 26.000,- til posten drift og vedlikehold.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det følger av husordensreglene at dyrehold kan tillates etter særskilt søknad til styret, såfremt dette ikke er til ulempe for andre beboere.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring(35704)
Polisenr. 687835

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 295 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet gårdsrom med sittegruppe og plen samt belegningsstein, flaggstang.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument innlevert 21.08.1929. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Rommet som i dag benyttes som soverom ved siden av stue, er originalt tegnet inn som stue i byggetegningene. Endringen av bruken av rommet har gått fra hoveddel til hoveddel, og tiltaket er således ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, etter S-2255.
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Rv4 - 20066 Carl Berners plass - arealoverføring / fradeling til veigrunn - mangler
Saksnummer: 2024/00964 - Eiendomssak
Mottatt sak: 24.05.2024
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201405181
Status: Under behandling

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/226/64:
19.08.1930 - Dokumentnr: 900539 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

14.12.1992 - Dokumentnr: 60176 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 625/1000
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 375/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at

eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 4 671,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3900,- (inkl. 2x visninger).
Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 108,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 110 669,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. februar 2025

Megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Trondheimsveien 111B

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TRONDHEIMSVEIEN 111 B, 0565 OSLO

Gnr: 226 Bnr: 64 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	14/02/2025
Utskriftsdato:	19/02/2025
Oppdragsnummer:	97477
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3- roms andelsleilighet i boligblokk med 2 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 4. etasje.

Standard

Leiligheten holder normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1933, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Vesna Bosnjakovic
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Vesna Bosnjakovic , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 226 Bnr: 64
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Trondheimsveien 111 B, 0565 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	955 235 886
Eier:	Vesna Bosnjakovic
Andelsnummer:	15

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/02/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Forretningsfører		Fellespolise for borettslaget Polisenr.	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland			Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1933

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	68	68	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	68	68	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, 2 soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
4. etasje	68	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	68	8	0	0
Sum BRA:	76			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, 2 soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset pg malt teglsteinsmur.
- Yttertak

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varme tilknyttet radiatorer.
-
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert 2020 i stuen og hovedsoverommet.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007 i soverom 2 og kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte originale innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Soverom 2

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Hovedsoverom, kjøkken og stuen.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stuen, 14 mm i kjøkkenet og 23 mm på hele lengden i hovedsoverommet.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Veggmontert varmtvannsbereder på 100 liter, produsert i 2000, montert i badet.

Varmtvannsbereder på ca. 30 liter, av eldre dato, montert i benkeskapet på kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Berederne har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Åpent ledningsnett i krumbelagt kobber i badet.
Ledningsnett for cann i lobber førøvrig.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon er med ventil i kjøkkenet og badet.
Friskluft via spalteventiler i vinduer i kjøkken og soverom 2.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert friskluftsventiler i stue og hovedsoverom.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? varierende alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei

Det er utført tilsyn av el. anlegget.
Det er fremvist dokument fra Elvia med sak avsluttet, datert 03.08.2023.

Samsvarserklæring er fremvist på følgende:
06.11.2017, Feilsøking på kurs og bytte 1stk armatur på bad.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Malte fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate. Benkebeslag med utslagskum og kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Klassisk kjøkkeninnredning fra 1950-tallet.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs laminat i hovedsoverom, entre og stuen.
Trestavs laminat i soverom 2 og kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt tapet i stuen og kjøkkenet.
Tapet i soverom 2, entre, og hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongoverflater.
Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i hovedsoverommet.
Garderobeskap med trefronter i soverom 2.

Plassbygget originalt garderobeskap i entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet og røropplegget er rehabilitert i regi av borettslaget i 2000/2001.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon er med ventil på veggen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bosnjakovic, Vesna	9578-5999-4-2107486	2025-02-19 10:47:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0107/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 111B, 0565 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Vesna Bosnjakovic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 687835
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett våtromsrehabilitering, inklusive vann- og avløpsrør 2000/2001, opplyst av eier før meg (salgsoppg). Styret sitter på dokumentasjon på dette.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett våtromsrehabilitering (membran), inklusive vann- og avløpsrør 2000/2001, opplyst av eier før meg (salgsoppg). Styret sitter på dokumentasjon på dette.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett våtromsrehabilitering, inklusive vann- og avløpsrør 2000/2001, opplyst av eier før meg (salgsoppg). Styret sitter på dokumentasjon på dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt vedlikehold borettslag med følgende arbeider: 2014 Maling av grunnmur og inngangs dører på hele bygget 2015 Nytt tak på tårnhuset oppg.4 og nye takluker på resten av bygget 2015 Nye elektriske hoved tavler 2015 Maling av oppganger og ny belysning 2015 Nye porttelefoner 2015 Nye postkasser 2015 Maling av fasade og vinduskarmer ut mot Trondhjemsveien 2015 Tetting av alle branngjennomganger i kjeller 2015 montering av 7 nye branndører i kjeller 2015 Ny utebelysning 2015 Nytt elektrisk opplegg på fellesvaskeri 2015 Oppgradering av fellesvaskeri og innkjøp av ny tørketrommel 2016 Nye brannslokningsapparat i alle leiligheter og fellesareal. Nye røykvarslere der det var nødvendig 2008 Nye vinduer mot bakgården 2004 Utført betongreparasjoner og etterisolering opp til gesims, samt malt fasade. 1988 Nytt vaskeri, Asfaltering av gårdsplass. 1989 Ny porttelefon, Ny elektrokjele. 1990 Nye stigeledninger. 1991 Maling av oppgangene, nye vindusglass oppganger, nytt vinylbelegg i sideganger oppg. 1, overflatebehandling av trapper i 4 oppganger. 1992 Gjenmuring av brannbalkongdør. 1993 Nye vinduer mot gårdsplass

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 Arbeider utført av ARKEL elektiske på sikringsskap. Gjort av autorisert elektriker, forsikrtsmessig. Dokumentasjon oversendt takstmann.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023 Tilsyn av ELVIA på elektrisk anlegg. Funnet noen stikkontakter uten jording. Dette ble utbedret av elektriker og dokumentasjon er oversendt ELVIA, samt saken er tilfredstillende avsluttet. Ingen andre bemerkninger. Tilsynsrapport og sluttrapport er oversendt takstmann.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal elbilparkering.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Nye lydisolerende (trelags isolerglass) vinduer mot Trondheimsveien. Utført og dokumentert av montør. 2020: Tak, vegger og lister er malt. Originale dører er malt og installert. Arbeid utført av oss.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2020, ifm. salg da jeg kjøpte boligen. Denne er oversendt til takstmann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Autorisert takstmann. Dokumentasjon er oversendt.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0107/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bosnjakovic, Vesna	**2025-02-19**

Identifikasjon

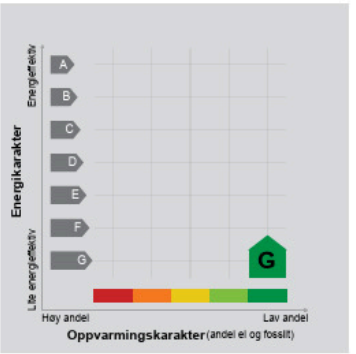
bankID Bosnjakovic, Vesna

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 111B
Postnummer	0565
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80560265
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-82098
Dato	19.02.2025



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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk 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/om-energiattesten/).

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.

Pliktene 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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

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 beredere reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbber 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0107/25 . Vår ref.: 5015-1-405 Dato: 14.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Trondheimsveien 111 Borettslag
Organisasjonsnr:	955235886
Andelseier:	Bosnjakovic, Vesna
Medeier:	
Leilighetsnummer:	405
Adresse:	Trondheimsveien 111 B, 0565 OSLO
Andelsnummer:	15
Gnr.	226
Bnr.	64
Borettsinnskudd:	Kr. 8 428,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 687835.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.
- Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
- E-post til styret: trondhjemsvn@styrerommet.no.
- Borettslaget benytter elektronisk kommunikasjon med eierne. Alle eiere/beboere må registrere mobilnummer og e-post på Vibbo.no.
- Oppdatert fellesgjeld i megleropplysninger gjelder kun for lånene som er tatt opp i borettslaget.
- Borettslaget hefter i tillegg for 85% av lån nr. 9820.73.64266 og 71,5% av lån nr. 9820.75.23186 i (s.5017) Trondheimsveien 111 Sameie, der borettslaget er en av to seksjoner.
- Borettslaget har også 4 aksjer i Carl Berner Forretninger AS (s.5016) hvor det er tatt opp lån. Se vedlagt regnskap for mer informasjon.
- Tilkobling av elektriske installasjoner på felles ventilasjonsanlegg er ikke tillatt av flere naturlige årsaker.
- Kostnad for å fjerne eventuelle monterte installasjoner vil bli belastet andelseier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11467105
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	518 256,00
Innfrielsesdato:	01.11.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208289543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo	4 119 166,00
Innfrielsesdato:	28.02.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 666,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	106,00	
Felleskostnader	7 560,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	173,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 809,-
Annen formue:	22 612,-
Gjeld:	219 534,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11467105
Restsaldo:	17 213,77
Kapitalkostnader:	6 010,75

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208289543
Restsaldo:	136 824,99
Kapitalkostnader:	839,98

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 154 038,76,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Turid Skråmo, e-post: trondhjemsvn@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2024 for Trondheimsveien 111 Borettslag

Organisasjonsnummer: 955235886
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mars kl. 17:00 til 9. mars kl. 17:00 og møtet ble avholdt 6. mars 2024, På loftet v/oppgang A (ta med stol)..

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak**:
> Turid Skråmo er valgt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak**:
> Vegard Aasgård er valgt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak**:
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak**:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

> **Forslag til vedtak**:
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000,-.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Digital nøkkel - adgang til oppgangene

Styret har nylig innhentet tilbud på digital nøkkel til hoveddørene i hver oppgang. Dette tiltaket er motivert av ønsket om å redusere slitasje, vedlikehold og utskiftninger av sylindere og låsekasser. Ved å benytte en digital løsning, kan vi effektivt gi tilgang til eiere, vaktmestere, renholdere og leverandører uten å måtte være fysisk tilstede eller risikere at fysiske nøkler kommer på avveie og misbrukes.

Denne tjenesten leveres av OBOS, og den gir eierne muligheten til å styre adgangen til hoveddøren direkte fra mobiltelefonen. I tillegg kan digitale nøkler deles med familie, venner og andre som har behov for adgang, for eksempel hjemmehjelp, post- og varelevering m.m. OBOS-nøkkelen fungerer som et supplement til det eksisterende nøkkelsystemet, og vi håper at denne løsningen vil forenkle hverdagen for beboerne og samtidig redusere borettslagets vedlikeholdskostnader knyttet til sylindere og lignende.

Kostnaden for denne løsningen er kun kr. 17,- per leilighet per måned, og beløpet vil bli belastet eierne på den månedlige giroen hvis det er flertallet for at borettslaget skal gå for denne løsningen. For de som ønsker det, er det også mulig å installere løsningen på sin private inngangsdør for en engangssum fra kr. 3 298,-. Styret har ikke tilgang til å lage nøkler for private inngangsdører. Eierne administrerer disse selv og kan enkelt dele eller slette digitale nøkler med de de ønsker etter behov.

Nærmere beskrivelse av tjenesten, funksjonaliteter, samt bruk kan sees ved å gå til:
https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/

Styrets innstilling
Styret ønsker at eierne skal stemme for å installer OBOS-nøkkelen på de fire hoveddørene i borettslaget.

Transaksjon 09222115557512560494 Signert TS, VA

Forslag til vedtak:
Borettslaget installerer OBOS-nøkkelen på alle de fire hoveddørene, én for hver oppgang.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Undersøkelse om muligheter for utbygging av loft

Borettslaget har et verdifullt areal på loftet, som for tiden er lite benyttet. Styret ønsker å utforske mulighetene for å realisere denne verdien ved å bygge ut og selge deler av loftet. I første omgang handler det kun om å undersøke hvilke muligheter som finnes og om det i det hele tatt er gjennomførbart.

De som i dag har boder på loftet skal i utgangspunktet ikke bli berørt, men skulle det skje, vil vi se på alternative oppbevaringsmuligheter i borettslaget.

Ved å optimalt utnytte loftet, kan vi øke borettslagets totale verdi. Dette vil ha positive effekter på felleskostnader, fellesgjeld, lånemuligheter og den generelle økonomiske stabiliteten til borettslaget.

Dersom undersøkelser viser at det er muligheter for å konvertere loftet til boareal, vil styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling og legge frem de alternativene som anbefales for avstemming.

Styret har hatt Selvaag på befaring, og de har oversendt et prisoverslag fra en arkitekt på ca. kr. 80 000 - 100 000,- eks. mva. Dette inkluderer en befaring med enkel måling og foreløpig mulighetsstudie, samt en forhåndskonferanse med Plan og bygningsetaten.

Hva de faktiske kostnadene for å undersøke mulighetene vil ende på, er foreløpig usikkert, men styret antar at det ikke vil være noe særlig høyere enn mottatt prisoverslag fra Selvaag.

Dersom det blir flertall for å gjennomføre videre undersøkelser, vil styret innhente tilbud fra minst én annen aktør før prosessen igangsettes.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente det de måtte trenge av ekstern bistand for å undersøke mulighetene om utbygging og evt. salg av loftet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Kjøp av loftsareal til utvidelse av leilighet

Fremmet av: Arne Christian Gjærum

Leilighet 503 i oppgang D (tårnet) ønsker å utforske muligheten om å kjøpe uutnyttet, ubrukt loftsareal (1), og innlemme dette inn i eksisterende leilighet. Det er anslagsvis snakk om rundt 20-25 kvm direkte over eksisterende leilighet, og vil påvirke bodene til 210, 410 og 312 (2). Andelseier til 503 ber årsmøte ta stilling til å utforske denne muligheten, og hvis aktuelt gi styret makt til å avtale pris og vilkår, samt godkjenne og gjennomføre salg.

1: Per i dag er det to seksjoner med tørkeloft i tårnet, pluss et adskilt ubrukt rom. Av disse har andelseier gjennom 3 år kun en håndfull ganger sett den største seksjonen blitt brukt av andre enn seg selv, mens seksjon nr 2 og "rommet" aldri har blitt observert i bruk. Det er seksjon nr. 2 og "rommet", som vil brukes til utvidelse av leilighet og erstatning av berørte boder.

2: Kostnad med å bygge nye boder, hvis dette gjennomføres, vil dekkes av andelseier til 503.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget fra andelseier om å utforske muligheten for å kjøpe uutnyttet, ubrukt loftsareal og innlemme dette i den eksisterende leiligheten. Vi ønsker å gi en positiv tilbakemelding på initiativet, men samtidig anbefaler vi at forslaget nedstemmes på nåværende tidspunkt. Vi oppfordrer forslagstilleren til å komme tilbake til generalforsamlingen ved en senere anledning etter å selv ha undersøkt mulighetene rundt å innlemme arealet som en del av andelen og med en fullstendig utredet sak som generalforsamlingen kan ta stilling til.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Vedtektsendring

Fremmet av: Forretningsfører

Gjeldende vedtekter finnes tilgjengelig på Vibbo.
https://vibbo.no/documents/5015/download?id=460786&name=460786-5015%20Husordensregler.pdffølge

Lovens krav til antall styremedlemmer er minst tre. Vi foreslår derfor å endre deres vedtekter slik at de samsvarer med loven. Slik vedtektene er i dag så skal borettslaget også ha to varamedlemmer. Da man ikke har mottatt noen kandidater til disse vervene foreslås punkt 8 i nåværende vedtekter å endres til følgende:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomite o.l.

(2) Funksjonstiden for de som velges kan være opptil to år og de kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes punkt 8 endres som foreslått

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomite o.l.

(2) Funksjonstiden for de som velges kan være opptil to år og de kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Turid Skråmo (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Turid Skråmo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hana Radjavic (13 stemmer)
Vegard Aasgård (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hana Radjavic
Vegard Aasgård

Protokoll til årsmøte 2024 for Trondheimsveien 111 S/E

Organisasjonsnummer: 985292329
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mars kl. 12:00 til 10. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 2.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 2
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Turid Skråmo er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 2
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 2
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke av årets underskudd

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets underskudd dekkes ved overførsel fra egenkapital]

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 2
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Vedtektsendring

Fremmet av: Forretningsfører

Vedtektenes § 15 punkt 2 foreslås endret til:

2. Styret skal ha minst 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Det er mulig å velge varamedlemmer.

Forslag til vedtak:
Foreslått endring vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 2
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Valg av tillitsvalgte

§ 15 STYRET

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Sameiermøtet velger styret blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av årsmøtet det år tjenestetiden utløper. Valg av styret i sameiet skjer etter styreverv og ikke etter person fra Trondheimsveien Borettslag og Carl Berner Forretninger A/S.

(Punkt 2. ovenfor er på årsmøte i år endret til: Styret skal ha 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Det er mulig å velge varamedlemmer.)

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Turid Skråmo (2 stemmer)

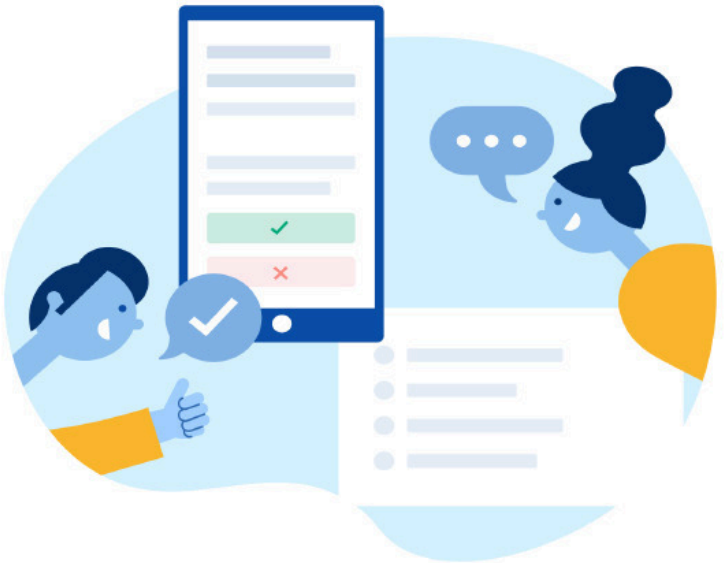
Følgende stilte til valg:
Turid Skråmo

Styremedlem (1 år)

Transaksjon 09222115557612933524 Signert TS, CH2

Følgende ble valgt:
Knut Thorstensen (2 stemmer)
Vegard Aasgård (2 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Thorstensen
Vegard Aasgård



Årsmøte 2024

Trondheimsveien 111 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. mars - 9. mars 2024

Selskapsnummer: 5015

OBOS

Velkommen til årsmøte i Trondheimsveien 111 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 6. mars kl. 17:00 og lukker 9. mars kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5015

Det holdes også et frivillig møte 6. mars kl. 17:00 , På loftet v/oppgang A (ta med stol)..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Digital nøkkel - adgang til oppgangene
7. Undersøkelse om muligheter for utbygging av loft
8. Kjøp av loftsareal til utvidelse av leilighet
9. Vedtektsendring
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Trondheimsveien 111 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Turid Skråmo er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Vegard Aasgård er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. 5015 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf
2. 5017 Regnskap for sameie 2022.pdf
3. 5015 Trondheimsveien 111 Borettslag revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000,-.

Sak 6

Digital nøkkel - adgang til oppgangene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har nylig innhentet tilbud på digital nøkkel til hoveddørene i hver oppgang. Dette tiltaket er motivert av ønsket om å redusere slitasje, vedlikehold og utskiftninger av sylindere og låsekasser. Ved å benytte en digital løsning, kan vi effektivt gi tilgang til eiere, vaktmestere, renholdere og leverandører uten å måtte være fysisk tilstede eller risikere at fysiske nøkler kommer på avveie og misbrukes.

Denne tjenesten leveres av OBOS, og den gir eierne muligheten til å styre adgangen til hoveddøren direkte fra mobiltelefonen. I tillegg kan digitale nøkler deles med familie, venner og andre som har behov for adgang, for eksempel hjemmehjelp, post- og varelevering m.m. OBOS-nøkkelen fungerer som et supplement til det eksisterende nøkkelsystemet, og vi håper at denne løsningen vil forenkle hverdagen for beboerne og samtidig redusere borettslagets vedlikeholdskostnader knyttet til sylindere og lignende.

Kostnaden for denne løsningen er kun kr. 17,- per leilighet per måned, og beløpet vil bli belastet eierne på den månedlige giroen hvis det er flertallet for at borettslaget skal gå for denne løsningen. For de som ønsker det, er det også mulig å installere løsningen på sin private inngangsdør for en engangssum fra kr. 3 298,-. Styret har ikke tilgang til å lage nøkler for private inngangsdører. Eierne administrerer disse selv og kan enkelt dele eller slette digitale nøkler med de de ønsker etter behov.

Nærmere beskrivelse av tjenesten, funksjonaliteter, samt bruk kan sees ved å gå til:
https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/

Styrets innstilling

Styret ønsker at eierne skal stemme for å installer OBOS-nøkkelen på de fire hoveddørene i borettslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget installerer OBOS-nøkkelen på alle de fire hoveddørene, én for hver oppgang.

Sak 7

Undersøkelse om muligheter for utbygging av loft

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har et verdifullt areal på loftet, som for tiden er lite benyttet. Styret ønsker å utforske mulighetene for å realisere denne verdien ved å bygge ut og selge deler av loftet. I første omgang handler det kun om å undersøke hvilke muligheter som finnes og om det i det hele tatt er gjennomførbart.

De som i dag har boder på loftet skal i utgangspunktet ikke bli berørt, men skulle det skje, vil vi se på alternative oppbevaringsmuligheter i borettslaget.

Ved å optimalt utnytte loftet, kan vi øke borettslagets totale verdi. Dette vil ha positive effekter på felleskostnader, fellesgjeld, lånemuligheter og den generelle økonomiske stabiliteten til borettslaget.

Dersom undersøkelser viser at det er muligheter for å konvertere loftet til boareal, vil styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling og legge frem de alternativene som anbefales for avstemming.

Styret har hatt Selvaag på befaring, og de har oversendt et prisoverslag fra en arkitekt på ca. kr. 80 000 - 100 000,- eks. mva. Dette inkluderer en befaring med enkel måling og foreløpig mulighetsstudie, samt en forhåndskonferanse med Plan og bygningsetaten.

Hva de faktiske kostnadene for å undersøke mulighetene vil ende på, er foreløpig usikkert, men styret antar at det ikke vil være noe særlig høyere enn mottatt prisoverslag fra Selvaag.

Dersom det blir flertall for å gjennomføre videre undersøkelser, vil styret innhente tilbud fra minst én annen aktør før prosessen igangsettes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente det de måtte trenge av ekstern bistand for å undersøke mulighetene om utbygging og evt. salg av loftet.

Sak 8

Kjøp av loftsareal til utvidelse av leilighet

Forslag fremmet av:
Arne Christian Gjærum

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Leilighet 503 i oppgang D (tårnet) ønsker å utforske muligheten om å kjøpe uutnyttet, ubrukt loftsareal (1), og innlemme dette inn i eksisterende leilighet. Det er anslagsvis snakk om rundt 20-25 kvm direkte over eksisterende leilighet, og vil påvirke bodene til 210, 410 og 312 (2). Andelseier til 503 ber årsmøte ta stilling til å utforske denne muligheten, og hvis aktuelt gi styret makt til å avtale pris og vilkår, samt godkjenne og gjennomføre salg.

1: Per i dag er det to seksjoner med tørkeloft i tårnet, pluss et adskilt ubrukt rom. Av disse har andelseier gjennom 3 år kun en håndfull ganger sett den største seksjonen blitt brukt av andre enn seg selv, mens seksjon nr 2 og "rommet" aldri har blitt observert i bruk. Det er seksjon nr. 2 og "rommet", som vil brukes til utvidelse av leilighet og erstatning av berørte boder.

2: Kostnad med å bygge nye boder, hvis dette gjennomføres, vil dekkes av andelseier til 503.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget fra andelseier om å utforske muligheten for å kjøpe uutnyttet, ubrukt loftsareal og innlemme dette i den eksisterende leiligheten. Vi ønsker å gi en positiv tilbakemelding på initiativet, men samtidig anbefaler vi at forslaget nedstemmes på nåværende tidspunkt. Vi oppfordrer forslagstilleren til å komme tilbake til generalforsamlingen ved en senere anledning etter å selv ha undersøkt mulighetene rundt å innlemme arealet som en del av andelen og med en fullstendig utredet sak som generalforsamlingen kan ta stilling til.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å avtale pris og vilkår, samt godkjenne og gjennomføre salg av deler av loft.

Sak 9

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Forretningsfører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjeldende vedtekter finnes tilgjengelig på Vibbo.
https://vibbo.no/documents/5015/download?id=460786&name=460786-5015%20Husordensregler.pdffølge

Lovens krav til antall styremedlemmer er minst tre. Vi foreslår derfor å endre deres vedtekter slik at de samsvarer med loven. Slik vedtektene er i dag så skal borettslaget også ha to varamedlemmer. Da man ikke har mottatt noen kandidater til disse vervene foreslås punkt 8 i nåværende vedtekter å endres til følgende:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomite o.l.

(2) Funksjonstiden for de som velges kan være opptil to år og de kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 8 endres som foreslått

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomite o.l.

(2) Funksjonstiden for de som velges kan være opptil to år og de kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Turid Skråmo

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hana Radjavic
- Vegard Aasgård

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Turid Skråmo	Trondheimsveien 111 C
Styremedlem	Cassandra Gulli Bergquist	Trondheimsveien 111
Styremedlem	Daniel Zorrilla Zamora	Trondheimsveien 111

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Trondheimsveien 111 Borettslag
Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.
Trondheimsveien 111 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955235886, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 226 / 64

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Trondheimsveien 111 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har hatt et aktivt og ansvarsfullt år, med fokus på å ivareta beboernes interesser og sikre god drift av borettslaget.

Styremøter:
Styret har avholdt jevnlige styremøter gjennom året etter behov. Disse møtene har vært viktige for å diskutere og ta beslutninger om ulike saker som angår borettslagets drift og forvaltning.

Brannvern:
Styret har prioritert brannsikkerhet og gjennomført årlige brannvernrunder i fellesarealene. Beboere er oppfordret til å skifte batteri på brannvarslere og snu pulverapparat for å sikre best mulig funksjon. (Styret minner om at eierne har ansvar for vedlikehold av slokkeutstyr og varslere som er inne i leilighetene.)

Kostnadsreduksjon:
Styret har forhandlet frem nye avtaler for å redusere utgifter. Dette har bidratt til økonomisk effektivitet og bedre økonomisk styring.

Internett:
Etter en ekstraordinær generalforsamling har borettslaget besluttet å gå bort fra full TV-pakke, noe som gjør at borettslaget reduserer sine årlige kostnader betraktelig. Nå dekkes kun internett igjennom felleskostnadene og TV-/Streamingløsninger må bestilles privat av de som ønsker det.

Forsikringsbytte:
Styret har byttet forsikringsselskap til Gjensidige og oppnådd bedre priser og dekning.

Budsjettmøte:
Styret har deltatt på budsjettmøter i regi av OBOS for å planlegge og følge opp økonomien.

Snømåking og istappfjerning:
Styreleder har hatt daglig dialog med snømåkere og istappfjerningsfirmaet for å sikre trygge forhold for beboerne, spesielt i vinterhalvåret.

Henvendelser og bistand:
Styret har vært tilgjengelig for å svare på henvendelser fra beboere, forretninger og samarbeidspartnere. Både store og små saker har blitt håndtert gjennom året.

Styret har vært aktivt og engasjert i å ivareta borettslagets interesser og trivsel. Videre arbeid med kontrakter og strategisk planlegging vil være viktig for å sikre en god forvaltning av borettslaget fremover.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak note 3 andre inntekter. Driftskostnadene er som budsjettert. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noen kostander til større vedlikehold eller uforutsette kostander.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Trondheimsveien 111 sameie har byttet forsikringsselskap og redusert kostnaden med 17.91%.

Lån

Trondheimsveien 111 Borettslag har lån i Husbanken og i OBOS Banken.
Borettslaget hefter i tillegg for 85% av lån nr. 9820.73.64266 og 71,5% av lån nr. 9820.75.23186 i Sameiet Trondheimsveien 111. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til noter i regnskapene.

Sameiet sine lån pr. 31.01.2024:

Lånenummer	98207364266
Panthaver	OBOS-BANKEN
Utbetalingsdato	10.09.2004
Opprinnelig lånebeløp	3 710 000,00
Startdato	[redacted]
Lån til fordeling	474 678,00
Saldo	201 095,00
Opprettelsesdato	10.09.2004
Løpetid (ant. mnd.)	240
Innfrielsesdato	30.09.2024

Lånenummer	98207523186
Panthaver	Obos-Banken AS
Utbetalingsdato	06.06.2016
Opprinnelig lånebeløp	3 390 194,00
Startdato	[redacted]
Lån til fordeling	2 949 793,00
Saldo	2 845 706,00
Opprettelsesdato	06.06.2016
Løpetid (ant. mnd.)	255
Innfrielsesdato	29.02.2040

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger som eget vedlegg i innkallingen.

TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**432 846**	**129 358**	**432 846**	**175 621**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		349 974	286 858	377 342	675 425
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 835 297	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-320 881	-3 639 024	-341 452	-329 265
Red. annen langs. gjeld	19	-259 485	-289 347	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	21	-26 833	109 704	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-257 225**	**303 488**	**35 890**	**346 160**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**175 621**	**432 846**	**468 736**	**521 781**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	323 304	479 980
Kortsiktig gjeld	-147 683	-47 134
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**175 621**	**432 846**

TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 497 640	2 284 848	2 503 000	2 828 000
Andre inntekter	3	31 242	2 035	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 528 882**	**2 286 883**	**2 503 000**	**2 828 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-10 546	-10 044	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-123 872	-119 090	-125 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-47 394	-20 566	-18 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-52 748	-2 924	-40 000	-26 000
Kommunale avgifter	9	-382	0	0	0
Andre anlegg	10	27 113	-37 252	-52 057	0
Kostnader sameie	21	-1 276 925	-1 150 818	-1 289 026	-1 430 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 678	-227 383	-242 000	-98 000
Andre driftskostnader	11	-122 551	-99 461	-85 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 959 559**	**-1 753 113**	**-1 947 658**	**-1 914 575**
DRIFTSRESULTAT		**569 323**	**533 770**	**555 342**	**913 425**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 837	1 463	0	0
Finanskostnader	13	-221 186	-248 375	-178 000	-238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-219 349**	**-246 912**	**-178 000**	**-238 000**
ÅRSRESULTAT		**349 974**	**286 858**	**377 342**	**675 425**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		349 974	286 858		

TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 580	49 580
Tomt		183 750	183 750
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	29 067	2 234
Aksjer og andeler	15	844	844
SUM ANLEGGSMIDLER		**263 241**	**236 407**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		210	14 946
Forskuddsbetalte kostnader		0	63 852
Andre kortsiktige fordringer		0	3 897
Driftskonto OBOS-banken		253 088	397 285
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**253 298**	**479 980**
SUM EIENDELER		**516 539**	**716 388**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	16	-6 466 005	-6 815 979
SUM EGENKAPITAL		**-6 461 905**	**-6 811 879**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 438 405	4 759 286
Borettsinnskudd	18	233 737	233 737
Annen langsiktig gjeld	19	2 228 625	2 488 110
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 900 767**	**7 481 133**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 607	41 793
Leverandørgjeld		837	1 554
Påløpte renter		24 233	3 787
SUM KORTSIKTIG GJELD		**77 677**	**47 134**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**516 539**	**716 388**
Pantstillelse	20	15 987 615	15 987 615
Garantiansvar	21	3 641 009	3 956 418

Oslo, 06.02.2024 (Regnskapet er digitalt signert).
Styret i Trondheimsveien 111 Borettslag

Turid Skråmo Cassandra Gulli Bergquist Daniel Zorrilla Zamora

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 497 258
Eiendomsskatt	382
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 497 640**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	250
Nøkler	3 200
Viderefakturert fremleie	27 792
SUM ANDRE INNTEKTER	**31 242**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 546.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-29 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 706
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 394**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 116
Drift/vedlikehold elektro	-3 927
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-383
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 059
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 965
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 033
Kostnader dugnader	-265
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-52 748**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-382
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-382**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

Avregning andel egenkapital 2022, Trondheimsvn. 111 sameie	27 113
SUM ANDRE ANLEGG	**27 113**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-52 068
Container	-7 501
Renhold ved firmaer	-57 153
Andre fremmede tjenester	-744
Trykksaker	-1 258
Andre kontorkostnader	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 827
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-122 551**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 577
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	308
Andre renteinntekter	-48
SUM FINANSINNTEKTER	**1 837**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-221 186
SUM FINANSKOSTNADER	**-221 186**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	49 580
SUM BYGNINGER	**49 580**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.226/bnr.64
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Carl Berner Forretninger AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 4 Pålydende: 186 Balanseført verdi: 744
Den samlede aksjekapital i Carl Berner Forretninger AS er på kr 100 440.

Selskapet eier aksjer i Oslo og Omegn Boligforvaltning AS. Denne invisteringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi kr 100.
Den samlede aksjekapitalen i Oslo og Omegn Boligforvaltning AS er på kr 100 000.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
HUS601		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2001	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere	3 201 560	
Nedbetalt i år	238 264	
		-760 176
OBOS-BANKEN		
OBOS01		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2022	-3 835 297	
Nedbetalt tidligere	74 451	
Nedbetalt i år	82 617	
		-3 678 229
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 438 405**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-6 122
Opprinnelig 1985	-222 915
Opprinnelig 1990	-8 700
Korrigert innskudd	4 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-233 737**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andel lån i TVNSE selskap 5017 - 1OB940		
Opprinnelig 2004	-3 153 500	
Nedbetalt tidligere	2 768 459	
Nedbetalt i år	196 681	
		-188 360
Andel lån i TVNSE selskap 5017 - OBOS01		
Opprinnelig 2016	-2 834 952	
Nedbetalt tidligere	731 883	
Nedbetalt i år	62 804	
		-2 040 265
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		**-2 228 625**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	233 737
Pantelån	4 672 142
TOTALT	**4 905 879**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 580
Tomt	183 750
TOTALT	**233 330**
udekket tap	1

NOTE: 21
GARANTIANSVAR FELLESANLEGG
Selskapet eier 62,5 % av Sameiet Trondheimsveien 111.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111 og utgjør kr 3.641.009
Selskapets andel i Sameiet Tronheimsveien 111 vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden i posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Trondheimsveien 111 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap fra 2022.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Utskifting deler av tak og vinduer ut mot Trondheimsveien.	Selvaag prosjektleder
2014 - 2016	Vedlikehold	2014 Maling av grunnmur og inngangs dører på hele bygget 2015 Nytt tak på tårnhuset oppg.4 og nye takluker på resten av bygget 2015 Nye elektriske hoved tavler 2015 Maling av oppganger og ny belysning 2015 Nye porttelefoner 2015 Nye postkasser 2015 Maling av fasade og vinduskarmer ut mot Trondhjemsveien 2015 Tetting av alle branngjennomganger i kjeller 2015 montering av 7 nye branndører i kjeller 2015 Ny utebelysning 2015 Nytt elektrisk opplegg på fellesvaskeri 2015 Oppgradering av fellesvaskeri og innkjøp av ny tørketrommel 2016 Nye brannslokningsapparat i alle leiligheter og fellesareal. Nye røykvarslere der det var nødvendig
2008 - 2008	Skifte av vinduer mot bakgård	
2004 - 2004	Fasade oppussing	Utført betongreparasjoner og etterisolering opp til gesims, samt malt fasade. På bygningens sokkel (1.etg) er ikke etterisolering gjort.
2000 - 2000	Våtromsrehabilitering	

1988 - 2009	Historikk	1988 - 2009 Historikk 1988 Nytt vaskeri, Asfaltering av gårdsplass. 1989 Ny porttelefon, Ny elektrokjele. 1990 Nye stigeledninger. 1991 Maling av oppgangene, nye vindusglass oppganger, nytt vinylbelegg i sideganger oppg. 1, overflatebehandling av trapper i 4 oppganger. 1992 Gjenmuring av brannbalkongdør. 1993 Nye vinduer mot gårdsplass, Fasade mot nord tilleggsisolert, nytt ekspansjonskar i kjeller montert, og gammel på loft demontert. 1994 Reparasjon av brannbalkong 1999 Nye lamper i oppgangene 2000 Nytt glasstak i oppgang 4 – Tårnbygg, rør- og våtromsrehabilitering – Utskiftning av rør, ny vannpumpe i fyrrom, brannsikring fyrrom, tetting av hull der gamle rør måtte fjernes. 2001 Rør/våtromsrehabilitering ferdigstilt i april, nye inngangsdører ferdigstilt i april, ny tørketrommel installert i mai. 2002 Rehabilitert tak i oppg. 4, Montert utelampe utenfor oppg. 4 og i portrom. 2003 Ny oljekjele, nye termostatstyrte radiatorkraner, nye stikkontakter loft/kjeller, nye røykvarslere i oppgangene, nye sykkelstativ i sykkelbodene, utskifting av inngangsdører til leilighetene (40 stk), nye oppgangsvinduer (9 stk), nye loftsdører (5 stk), nye mellom- og baktrappsdører i oppg. 4 (8 stk), maling av oppgangene, overflatebehandling av trappene, nytt vinylbelegg i sideganger oppg. 1 og i inngangsparti oppg. 4, skiftet defekte vinduer mot bakgård (5 stk). 2004 Fasaderehabilitering. 2005 Rehabilitering av oljetank/montert overfyllingsvern. 2007-2008 Nye vinduer mot bakgård 34 stk.

5017 TRONDHEIMSVEIEN 111 S/E

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 230 444	1 128 852	1 741 000	1 378 000
Andre inntekter	3	309 594	0	0	547 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 540 038**	**1 128 852**	**1 741 000**	**1 925 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-6 222	-9 436	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-31 848	0	0	-33 000
Regnskapsførerhonorar		0	-30 948	-32 000	0
Konsulenthonorar	5	-4 430	-4 506	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-74 639	-5 294	-35 000	-47 000
Forsikringer		-233 321	-220 549	-230 000	-250 000
Kommunale avgifter	7	-343 147	-330 368	-344 000	-393 000
Kostnader sameie		-34 067	0	0	0
Energi/fyring	8	-642 810	-667 452	-500 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		0	51 591	0	0
Andre driftskostnader	9	-127 068	-87 417	-93 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 497 552**	**-1 304 379**	**-1 251 000**	**-1 368 000**
DRIFTSRESULTAT		**42 486**	**-175 527**	**490 000**	**557 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	164 646	137 752	0	0
Finanskostnader	11	-164 199	-137 752	-123 000	-191 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**447**	**0**	**-123 000**	**-191 000**
ÅRSRESULTAT		**42 933**	**-175 527**	**367 000**	**366 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-175 527		
Til opptjent egenkapital		42 933	0		

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	3 394 520	3 752 701
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 394 520**	**3 752 701**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 250	14 592
Driftskonto OBOS-banken		276 746	192 699
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**292 996**	**207 291**
SUM EIENDELER		**3 687 516**	**3 959 992**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		46 507	3 574
SUM EGENKAPITAL		**46 507**	**3 574**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 395 520	3 752 701
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 395 520**	**3 752 701**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 764	175 990
Påløpte renter		1 098	750
Annen kortsiktig gjeld	13	147 627	26 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		**245 489**	**203 717**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 687 516**	**3 959 992**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2023 (Regnskapet er digitalt signert)
Styret i Sameiet Trondheimsveien 111
Turid Skråmo Knut Thorstensen Daniel Zorrilla Zamora

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	1 230 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 230 444**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning 2021 sameie	209 594
Ekstra innkreving sameiere	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**309 594**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 222.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 430
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 430**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 607
Drift/vedlikehold VVS	-3 356
Drift/vedlikehold elektro	-3 926
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 325
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 425
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-74 639**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-192 536
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-150 397
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-343 147**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-78 656
Elektrisk energi	-564 154
SUM ENERGI / FYRING	**-642 810**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 950
Annet driftsmateriale	-247
Vaktmestertjenester	-40 263
Renhold ved firmaer	-20 042
Snørydding	-16 250
Andre fremmede tjenester	-16 250
Bank- og kortgebyr	-2 067
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-127 068**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	447
Andre renteinntekter, fordelte lånerenter til sameiere, se note 11	164 199
SUM FINANSINNTEKTER	**164 646**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter, se note 10	-164 199
SUM FINANSKOSTNADER	**-164 199**

NOTE: 12
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Beløpet tilsvarer langsiktig gjeld note 14.

Til gode hos eierne	3 395 520
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**3 394 520**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-142 437
Avregningskonto, gjeld til sameiere (mottar faktura 2023)	-5 190
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-147 627**

NOTE: 14
LANGSIKTIG GJELD

Obosbanken 10B940		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetid 25 år		
Opprinnelig 2016	-3 865 540	
Nedbetalt tidligere	811 176	
Nedbetalt i år	113 009	
		-2 941 355
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetid 25 år.		
Opprinnelig 2004	-3 710 000	
Nedbetalt tidligere	3 011 663	
Nedbetalt i år	244 172	
		-454 165
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-3 395 520**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1WC8-AEEQ-6A6TY-ZS8JC-8ADC0-WXDGK

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1WC8-AEEQ-6A6TY-ZS8JC-8ADC0-WXDGK

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA Side 2 av 2
Vedlegg 1 - Årsregnskap med revisjonsberetning 2024.pdf

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-08 09:01:16 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IWC8-AE5EQ-6A6TY-ZSBJC-6ADC0-WXDGK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.03.24
Selskapsnummer: 5015 **Selskapsnavn**: Trondheimsveien 111 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Turid Skråmo er valgt

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Vegard Aasgård er valgt

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000,-.

- [ ] For
- [ ] Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 6 Digital nøkkel - adgang til oppgangene

Borettslaget installerer OBOS-nøkkelen på alle de fire hoveddørene, én for hver oppgang.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Undersøkelse om muligheter for utbygging av loft

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente det de måtte trenge av ekstern bistand for å undersøke mulighetene om utbygging og evt. salg av loftet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Kjøp av loftsareal til utvidelse av leilighet

Styret får fullmakt til å avtale pris og vilkår, samt godkjenne og gjennomføre salg av deler av loft.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Vedtektsendring

Vedtektenes punkt 8 endres som foreslått

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Turid Skråmo

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Hana Radjavic
- [ ] Vegard Aasgård

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5017
Trondheimsveien 111 S/E

Velkommen til årsmøte i Trondheimsveien 111 S/E

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. mars kl. 12:00 og lukker 10. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5017

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Trondheimsveien 111 S/E

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Turid Skråmo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke av årets underskudd

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets underskudd dekkes ved overførsel fra egenkapital]

Vedlegg
1. 5017 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf
2. 5017 Trondheimsveien 111 SE Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 5

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Forretningsfører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektenes § 15 punkt 2 foreslås endret til:

2. Styret skal ha minst 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Det er mulig å velge varamedlemmer.

Forslag til vedtak
Foreslått endring vedtas.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

§ 15 STYRET

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Sameiermøtet velger styret blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av årsmøtet det år tjenestetiden utløper. Valg av styret i sameiet skjer etter styreverv og ikke etter person fra Trondheimsveien Borettslag og Carl Berner Forretninger A/S.

(Punkt 2. ovenfor er på årsmøte i år endret til: Styret skal ha 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Det er mulig å velge varamedlemmer.)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Turid Skråmo

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Thorstensen
- Vegard Aasgård

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Turid Skråmo	Trondheimsveien 111 C
Styremedlem	Knut Thorstensen	Mørtelverksbakken 31
Styremedlem	Daniel Zorrilla Zamora	Trondheimsveien 111

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Trondheimsveien 111 S/E
Trondheimsveien 111 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985292329, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Trondheimsveien 111 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS via løsningen på Styrerommet på telefon 22868398 eller e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak note 3 andre inntekter. Sameiet fordeler årlig sine kostnader etter forskjellige brøker mellom Trondheimsveien 111 borettslag og Carl Berner Forretninger AS differansen mellom innbetalt felleskostnader og disse kostnadene blir gjort opp påfølgende år. For 2023 så har differansen blitt redusert og det jobbes for å redusere dette ytterligere i årene som kommer.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere energi/fyringskostnader enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 171,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trondheimsveien 111 S/E. Sameiet har byttet forsikringsselskap og forsikringspremien har da blitt redusert ca. kr. 45 000,-

Lån
Trondheimsveien 111 S/E har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Kapitalkostnader (renter/avdrag) på sameiets lån endres fortløpende når det skjer endringer med lånene eller rentene.

Styret har blitt oppfordret til å endre innkrevning som gjøres slik at kostnadsfordelingen mellom Trondheimsveien 111 Borettslaget og Carl Berner Forretninger AS ikke blir så inngripende for likviditeten til disse når fordelingen skal gjøres opp.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt som eget vedlegg i innkallingen.

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 378 116	1 230 444	1 378 000	2 138 000
Andre inntekter	3	172 112	309 594	547 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 550 228**	**1 540 038**	**1 925 000**	**2 138 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 829	-6 222	-10 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-33 126	-31 848	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	5	-12 206	-4 430	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-4 629	-74 639	-47 000	-47 000
Forsikringer		-249 424	-233 321	-250 000	-274 000
Kommunale avgifter	7	-400 180	-343 147	-393 000	-463 000
Kostnader sameie		0	-34 067	0	0
Energi/fyring	8	-727 449	-642 810	-530 000	-669 000
Andre driftskostnader	9	-161 085	-127 068	-100 000	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 596 929**	**-1 497 552**	**-1 368 000**	**-1 617 000**
DRIFTSRESULTAT		**-46 701**	**42 486**	**557 000**	**521 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	218 563	164 646	0	0
Finanskostnader	11	-217 198	-164 199	-191 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 365**	**447**	**-191 000**	**-215 000**
ÅRSRESULTAT		**-45 336**	**42 933**	**366 000**	**306 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	42 933		
Fra opptjent egenkapital		-45 336	0		

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	3 075 293	3 394 520
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 075 293**	**3 394 520**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	16 250
Driftskonto OBOS-banken		164 149	276 746
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**164 149**	**292 996**
SUM EIENDELER		**3 239 442**	**3 687 516**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 171	46 507
SUM EGENKAPITAL		**1 171**	**46 507**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 076 293	3 395 520
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 076 293**	**3 395 520**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 699	96 764
Påløpte renter		20 054	1 098
Annen kortsiktig gjeld	14	137 225	147 627
SUM KORTSIKTIG GJELD		**161 978**	**245 489**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 239 442**	**3 687 516**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.01.2024 (regnskapet er digitalt signet. Se dato for signatur i det digitale dokumentet)
Styret i Sameiet Trondheimsveien 111:
Turid Skråmo Knut Thorstensen Daniel Zorrilla Zamora

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 378 116
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 378 116**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte kostnader fra 2022 til Borettslag og C.B Forretninger as	172 112
SUM ANDRE INNTEKTER	**172 112**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 829.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 206
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 206**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger, nøkler og låser	-4 629
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 629**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-230 104
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-169 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-400 180**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-84 531
Elektrisk energi, målerid -53178108	-642 918
SUM ENERGI / FYRING	**-727 449**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 234
Vaktmestertjenester	-51 948
Renhold ved firmaer	-8 343
Snørydding	-32 496
Andre fremmede tjenester	-48 750
Andre kontorkostnader	-250
Bank- og kortgebyr	-2 069
Øreavrunding	5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-161 085**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	741
Renter Oslo kommune vedr. vann/avløp	922
Renter på lån som er fordelt til s5015 og s 5016	216 900
SUM FINANSINNTEKTER	**218 563**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på pantelån	-216 900
Renter på leverandørgjeld	-298
SUM FINANSKOSTNADER	**-217 198**

NOTE: 12
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne s 5015 og s 5016	3 075 293
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**3 075 293**

NOTE: 13
LANGSIKTIG GJELD

OBOSbanken 10B940		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetid 25 år		
Opprinnelig 2016	-3 865 540	
Nedbetalt tidligere	924 185	
Nedbetalt i år	231 389	
		-2 709 966
OBOS-banken OBOS01		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetid 25 år.		
Opprinnelig 2004	-3 710 000	
Nedbetalt tidligere	3 255 835	
Nedbetalt i år	87 838	
		-366 327
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-3 076 293**

NOTE: 14
KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, energi desember 2023	-126 664
Gjeld til eierne s 5015 og 5016	-10 561
SUM KORTSIKTIG GJELD	**-137 225**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: VTCSY-ZDDXE-S6PWK-3ZE5U-5ITGK-S0I2M

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VTCSH-ZDDXE-S6PWK-3ZESU-5BTGK-S0EZM

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-06 16:24:22 UTC

bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: VTCSH-ZDDXE-S6PWK-3ZESU-5BTGK-S0EZM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.03.24
Selskapsnummer: 5017 **Selskapsnavn:** Trondheimsveien 111 S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Turid Skråmo er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets underskudd dekkes ved overførsel fra egenkapital]

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendring

Foreslått endring vedtas.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Turid Skråmo

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Knut Thorstensen
- ☐ Vegard Aasgård

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Vedtekter
for
Trondheimsveien 111 Borettslag
org. nr. 955 23 5886

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Trondeimsveien 111 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med tilsvarende antall varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111

Vedtatt i konstituerende møte den, 1985.
Endret i ekstraordinært årsmøte den 23.08.90 og sameiermøte den 23.04.91.

§ 1
NAVN, EIENDOM OG SAMEIEBRØK

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 111.

Gårdsnummer 226, bruksnummer 64 i Oslo er oppdelt i 2 eiersek-
sjoner. Den ene seksjon eies av Trondhjemsveien Borettslag og består av 41 leiligheter med loft og kjellerboder, fellesvaskerier, felles tørkeboder på loft og felles sportsboder i innkjørslen. Den andre seksjonen eies av Carl Berner Forretninger A/S og består av 13 forretningslokaler med boder.

Sameiebrøken bygger på enhetenes innbyrdes verdi og er 625/1000 til borettslaget og 375/1000 til aksjeselskapet.

Borettslagets seksjon har nr. 1 og aksjeselskapets seksjon har nr. 2.

Av vedlegg 1. framgår seksjonenes areal, etasjeplassering og hvilke boder og ytre rom som tilhører seksjonene.

§ 2
FELLESAREALER

Tomten og alle arealer, som ikke i oppdelingsbegjæringen er tillagt seksjonene, er fellesarealer.

§ 3
SIKKERHETSOBLIGASJONER

Som sikkerhet for økonomiske forpliktelser overfor sameiet, skal det utstedes en pantobligasjon i hver av seksjonene med prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldende låne-
takst i seksjonen. Størrelsen på obligasjonene fastsettes etter sameiebrøkene.

§ 4
FYSISK RÅDERETT

Det påligger de to seksjonseieres styrer å sørge for at deres leietakeres bruk ikke kommer i konflikt med de ordensregler som gjelder for sameiet.

Ordensreglene er vedlegg 2 til disse vedtekter.

§ 5
RETTSLIG RÅDERETT

Sameierne har full rådighet over sin seksjon.

Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett mellom sameierne.

§ 6
VEDLIKEHOLD - FELLESUTGIFTER

Det påhviler sameiets styre å sørge for vedlikehold av tomt og bebyggelse.

Dekning av vedlikeholds- og andre fellesutgifter utligner sameiestyret etter sameiebrøken.

De to seksjonseieres styrer overfører forskuddsvis, etter forretningsførerens vedtak, de nødvendige midler til dekning av fellesutgifter av enhver art.

Sameiemøtet er ankeinstans for forretningsførerens vedtak.

§ 7
ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets forpliktelser er sameierne forpliktet i forhold til sameiebrøkene.

§ 8
ETTERSYN M.V.

Den sameiestyret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når det er nødvendig av hensyn til fellesskapet, eiendommens drift og fellesskapets interesser forøvrig.

§ 9
SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er bare sameierne.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede hvis det ikke er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra borettslaget og en næringsdrivende fra forretningsseksjonen, har rett til å være tilstede og til å uttale seg. De har krav på protokolltilførsel hvis de selv finner grunn til det.

§ 10
INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinær sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles på møtet.

Styrets årsrapport og reviderte regnskap skal følge innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som er nevnt i § 13 annet og tredje ledd skal kunne behandles i møtet, må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

§ 11
INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når en sameier skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 10 første, annet og siste ledd gjelder tilsvarende.

Sameiet Trondheimsveien 111

§ 12
OM SAMEIERMØTER

I sameiermøter har hver sameier en stemme.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle styrets årsrapport.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter § 15 nr. 3 og § 21 annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velges møtelederen blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av møtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Den oppbevares av styrets formann hos forretningsføreren.

§ 13
SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene forøvrig, treffes alle vedtak med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer.

Det kreves enstemmighet til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse, må ansees for vesentlig.
2. Vedtektsendringer, jfr. siste ledd.
3. Vedtak som nevnt i Eierseksjonslovens § 12, fjerde ledd.
4. Endring av sikkerhetsobligasjonenes størrelse.

Adgang til endring av vedtektene er begrenset fordi de ikke må stride mot lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

§ 14
UGILDHET

Ingen kan, som sameiers representant, delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15
STYRET

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Sameiermøtet velger styret blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av årsmøtet det år tjenestetiden utløper
   Valg av styret i sameiet skjer etter styreverv og ikke etter person fra Trondhjemsveien Borettslag og Carl Berner Forretninger A/S.

§ 16
INNKALLING TIL STYREMØTER.

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov eller når ett styremedlem ber om det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 17
STYREMØTER

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal undertegnes av de frammøtte styremedlemmer og oppbevares av forretningsføreren.

§ 18
STYRETS KOMPETANSE M.V.

Styret står for forvaltningen av sameiet i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og sameiermøtets vedtak.

Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal framlegges for sameiermøtet, jfr. § 13.

Styret skal holde sameiets bygninger og andre eiendeler fullverdiforsikret.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Styremedlem kan ikke avholde seg fra å stemme.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter Eier-seksjonslovens § 12 fjerde ledd nr. 1, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for sameierne.

§ 19
FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha samme forretningsfører som borettslaget.

§ 20
UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRER

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

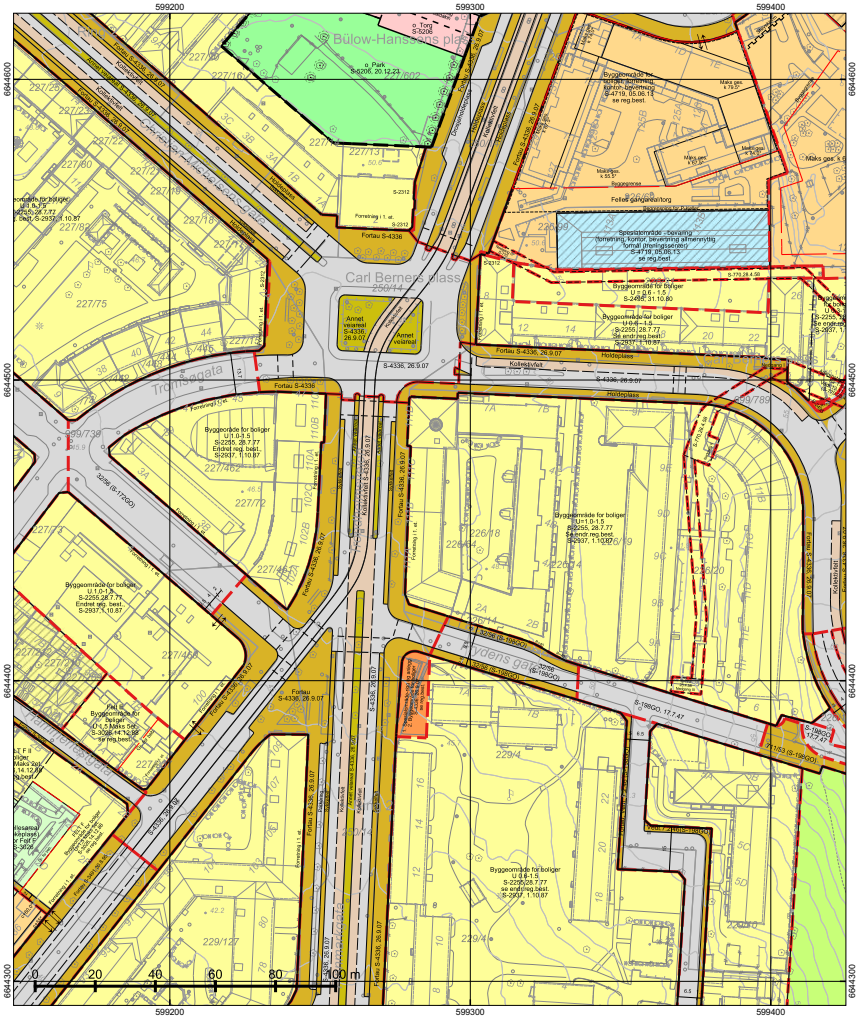
§ 21
REGNSKAP OG REVISJON

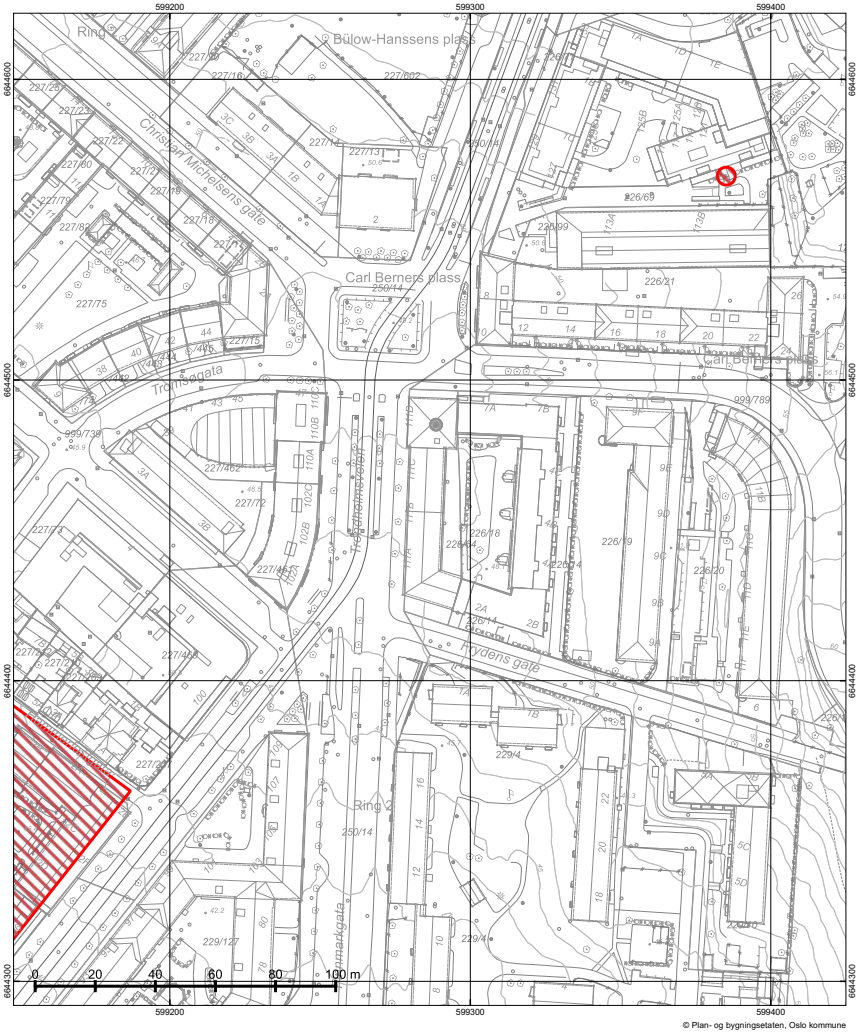
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskaps-førsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert revisor valgt av sameiermøtet.

§ 22
TVISTEMÅL

Tvistemål mellom sameierne hører under husleieretten.

Sameiet Trondheimsveien 111


599200
599300
599400
6844600
6844500
6844400
6844300
Bülow-Hansens plass
Carl Berners plass
Tromsøgata
Trondheimsveien
Ullevålsveien
Sofienbergveien
Fortau S-4336
Annet veiareal S-4336, 26.9.07
Kollektivfelt S-4336, 26.9.07
Byggeområde for boliger U1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U1.0-1.5 S-2255,28.7.77 se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U1.0-1.5 Maks bs= S-3098, 14.12.99 se reg.best.
Bevaringsområde - bevaring (bymiljø), kontor, bevaring allmennyttig Se reg.best. S-4719, 05.05.11
Byggeområde for boliger U1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U1.0-1.5 S-2255,28.7.77 se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Fellesgangareal/torg
Fellesgangareal/torg
Holdeplass
Holdeplass
Torg S-3206
Park S-3206, 20.12.23
S-2312
S-2312
S-2312



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

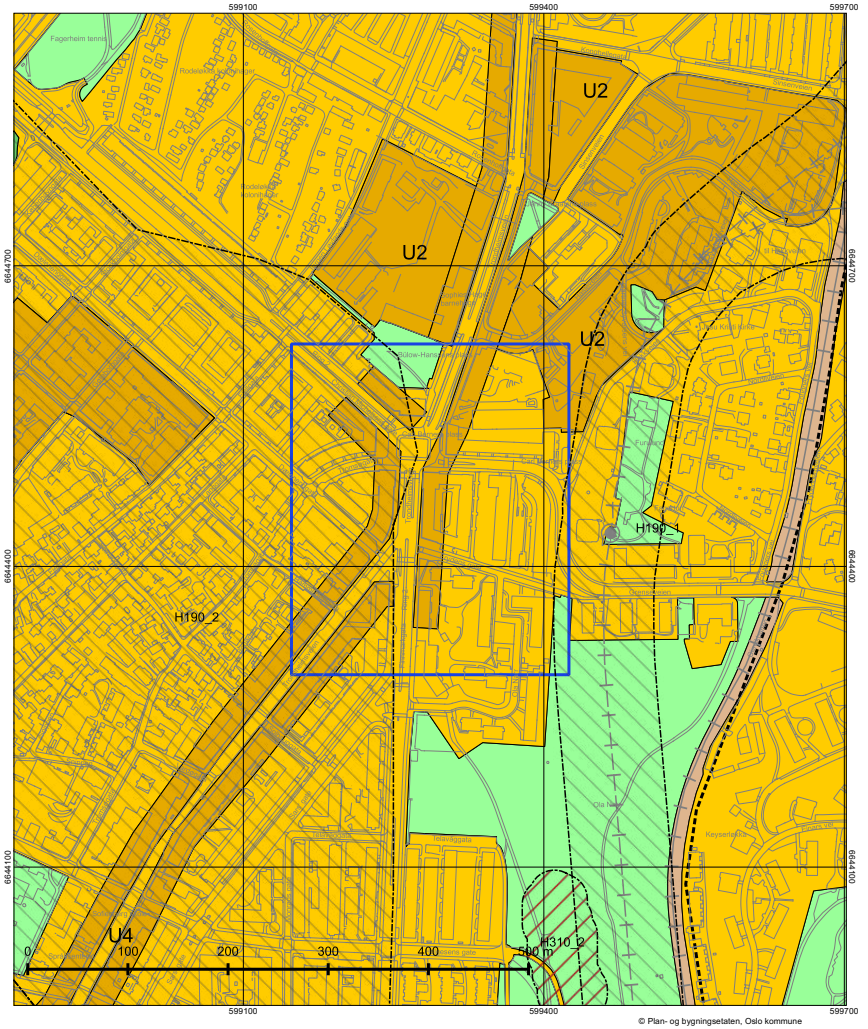
Dato: 13.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327108/ 86505602
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 111B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/64

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327108/86505602
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Opphevet eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-4336

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Carl Berners plass med omgivelser.

Vedtaksdato: 26.09.2007
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200503361
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200503361

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CARL BERNERS PLASS MED OMGIVELSER

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 200503361 datert 27.05.2005, revidert 24.10.2006.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Offentlige trafikkområder (vei/parkering, fortau/holdeplass, kollektivfelt, annet veiareal, sykkelfelt)
Friområde (park)
Fellesområder (felles avkjørsel)
Områder regulert i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Friområde (park)
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Byggeområde for boliger

§ 3. Støykrav
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal tilfredstilles for støy fra veitiltak og skinnegående trafikk i planområdet. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse.
Alle støyreduserende tiltak skal være gjennomført samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.
En støyfaglig utredning skal følge søknad om byggetiltak. Utredningen skal beskrive situasjonen for støyfølsom arealbruk inntil planområdet før og etter gjennomføring av veianlegget. Den skal vise forslag til eventuelle avbøtende tiltak med sikte på å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442. De avbøtende tiltak som forutsettes gjennomført skal innarbeides i søknad om byggetiltak.
Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser
Tilbakeføring og opparbeidelse av riggområdene skal være gjennomført senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for veianlegget.

§ 5. Trafikktiltak
Før anleggsstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 6. Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan som må godkjennes før rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §93 gis. Utomhusplanen skal vise utforming og plassering av alle meldepliktige tiltak, gate og fortaubelegg og terrengbehandling.
Planen skal også vise eksisterende trær, verdifulle tregrupper og ny vegetasjon, samt avklare hvilke trær som skal beholdes.

Trondheimsvn III-IIIE
+Grensevn. 12-26

Jnr. 1201/1929

Vaningshus

Ekspedisjons-Dokument

angående vaningshus

på matr.-nr. 107 Trondhjemsveien

Innlevert 21 aug. 1929 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, ~~samt vann- og kloakvesenet til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.~~

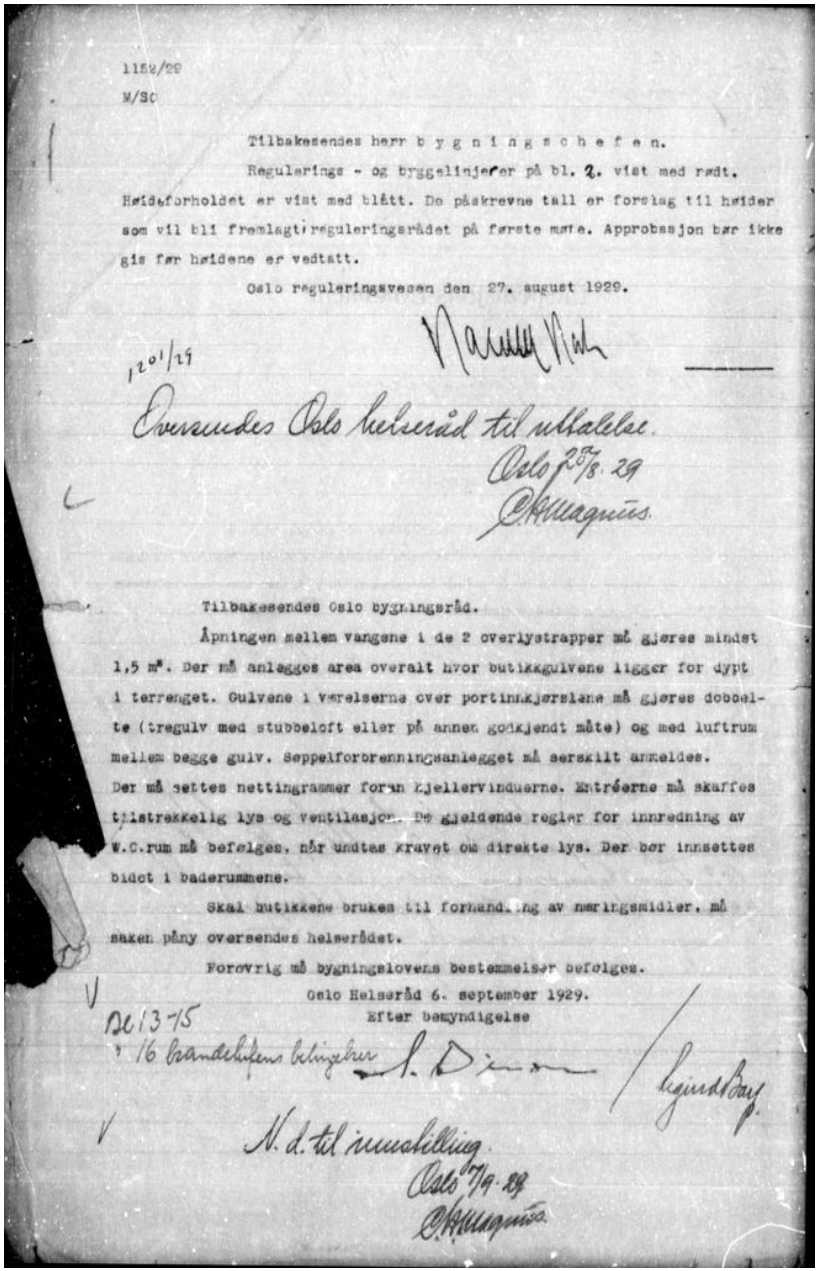
Oslo den 22 aug. 1929 A. Hellaas

Opm.chefen jr. nr. 794
mott: 24. AUG. 1929

Oversendes hr. reguleringssjefen.
Den prøverterede tomten ligger
107 Trondhjemsveien, men er tomten bebygd
ogsaa med den fasadelengden som
tomteplanen viser og vil tomten
matr. nr. 107 Trondhjemsveien.

Oslo opmålingsvesen 24/10 1929

Reg. chefen jr. nr. 1152
mott: 24. AUG. 1929



1152/29
M/SC

Tilbakesendes herr b y g n i n g s c h e f e n.

Regulerings - og byggelinjer på bl. 2. vist med rødt. Høideforholdet er vist med blått. De påskrevne tall er forslag til høider som vil bli fremlagt i reguleringsrådet på første møte. Approbasjon bør ikke gis før høidene er vedtatt.

Oslo reguleringsvesen den 27. august 1929.

1201/29

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.
Oslo 28/8. 29
O. Kallagnüs

Tilbakesendes Oslo bygningsråd.

Åpningen mellem vangene i de 2 overlystrapper må gjøres mindst 1,5 m². Der må anlegges area overalt hvor butikkgulvene ligger for dypt i terrenget. Gulvene i værelserne over portinnkjørslene må gjøres dobbelte (treguly med stubbeloft eller på annen godkjendt måte) og med luftrum mellem begge gulv. Seppelforurenningsanlegget må særskilt anmeldes. Der må settes nettingrammer foran kjellervinduerne. Entréerne må skaffes tilstrekkelig lys og ventilasjon. De gjeldende regler for innredning av W.C.rum må befølges, når undtas kravet om direkte lys. Der bør innsettes bidet i baderummene.

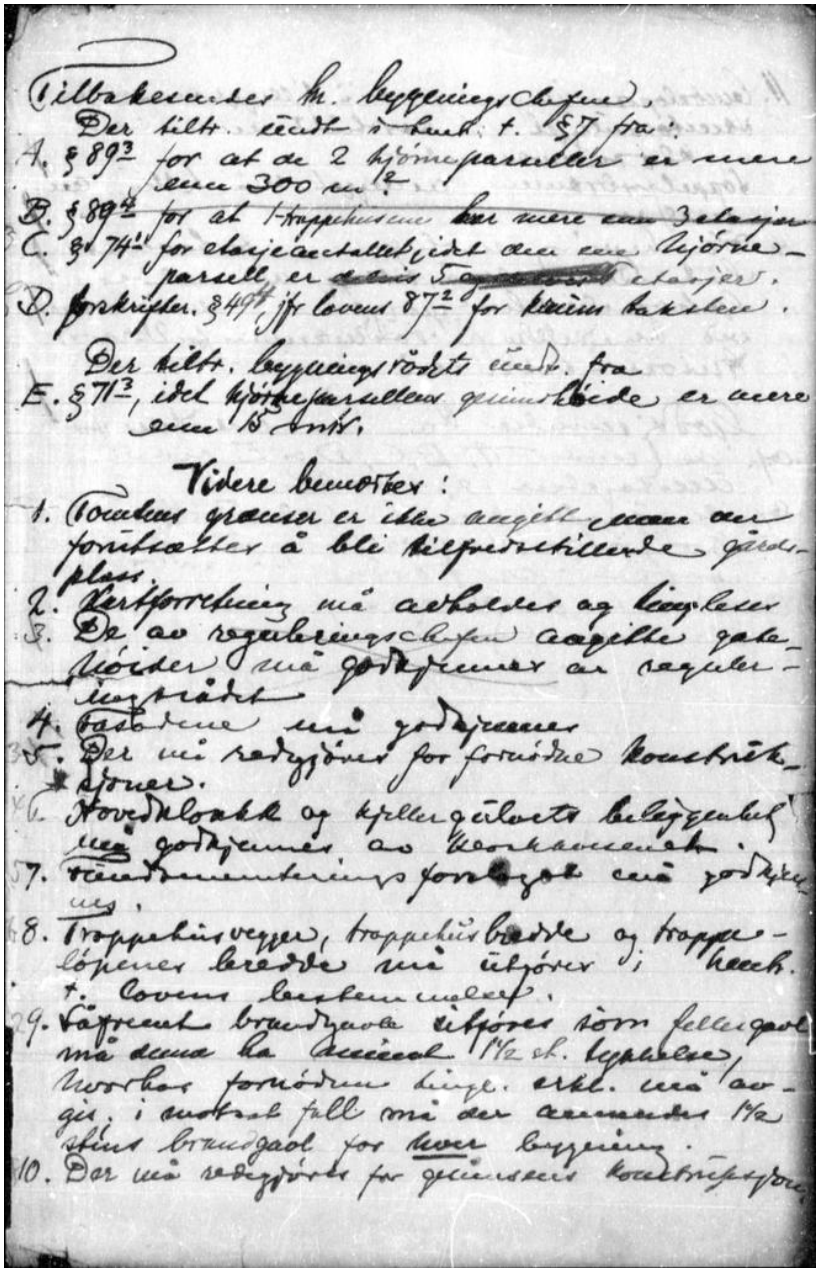
Skal butikkene brukes til forhandling av næringsmidler, må saken påny oversendes helserådet.

Forovrig må bygningslovens bestemmelser befølges.

Oslo Helseråd 6. september 1929.
Efter bemyndigelse

D.C 13-15
16 brandtekniske betingelser

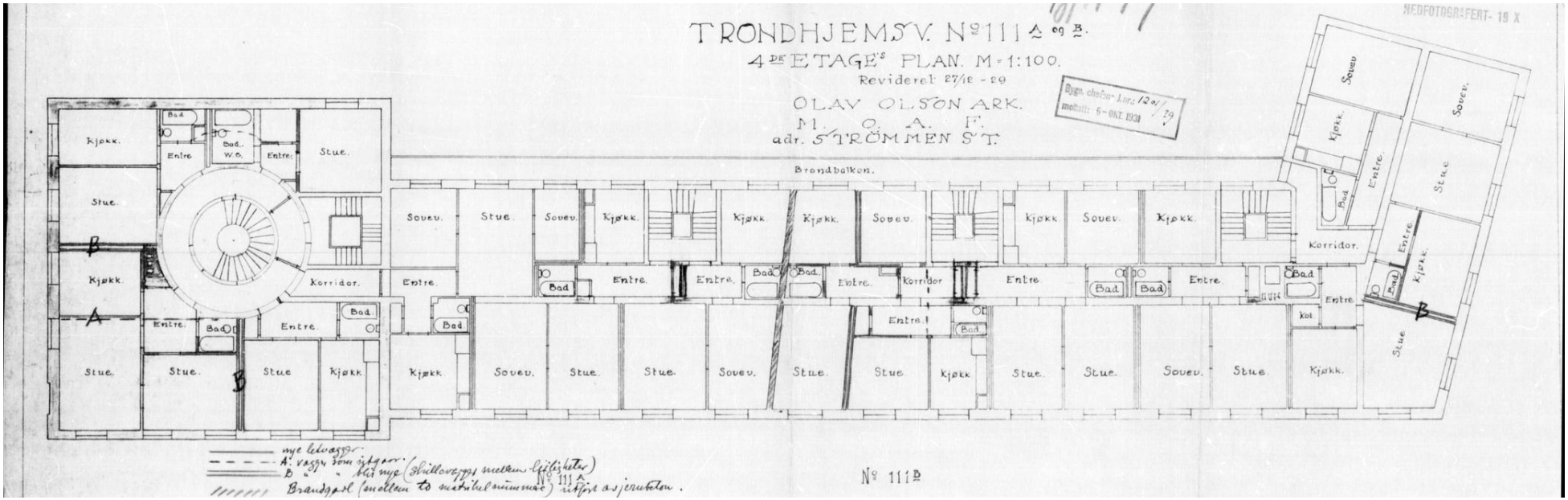
N. d. til innstilling.
Oslo 7/9-29
O. Kallagnüs

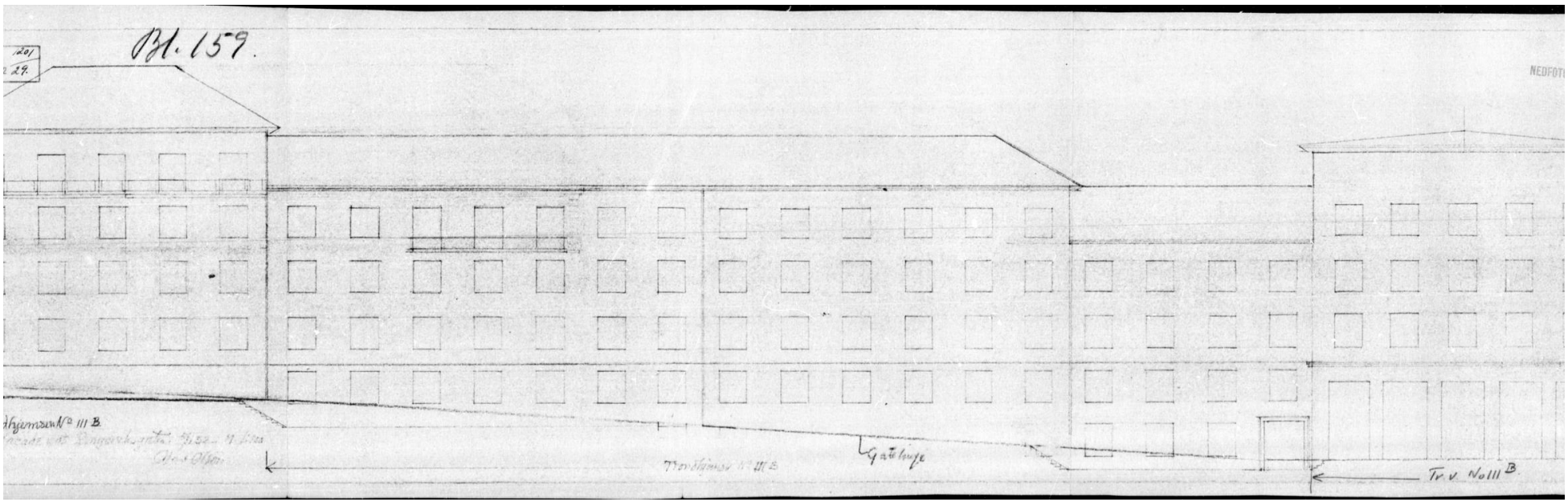


Tilbakesendes bl. byggelinjer.
Der tillt. ønskt i hvert t. §7 fra:
A. §89³ for at de 2 hjørneparseller er mere enn 300 m².
B. §89² for at trappehusene har mere enn 3 etasjer
C. §74¹ for etasjeantallet idet den ene hjørneparsell er delvis 5 etasjer.
D. forskrifter. §49⁴ jfr lovens 87² for klasse bakelse.

Der tillt. byggelinjer ønskt ført fra
E. §71³, idet hjørneparsellen gjennom bide er mere enn 15 mtr.

Videre bemerker:
1. Tomtens grenser er ikke angitt, men de forutsetter å bli tilfredsstillende gjødselplass.
2. Kjørforbindelse må anbringes og vedlikeholdes.
3. De av reguleringsplanen angitte gatelinjer må godkjennes av reguleringsrådet.
4. Kostene må godkjennes.
5. Der må redegjøres for forskjellige konstruksjoner.
6. Hovedkloakk og kjellergulvets beliggenhet må godkjennes av Vannverket.
7. Reguleringsforslaget må godkjennes.
8. Trappehusvegger, trappehusbredde og trappeløpenes bredde må tilfredsstille kravene i lovens bestemmelser.
9. Tilstrekkelig brannsikre utganger som fellesgang må anses å være 1½ st. bygninger, hvorhos forskriftene ellers må avgis; i motsatt fall må der anvendes 1½ stens brannvegg for hver bygning.
10. Der må redegjøres for gjennemgående konstruksjoner


TRONDHJEMSV. Nº 111 A og B.
4DE ETAGES PLAN. M = 1:100.
Revidert 27/12 - 29
OLAV OLSON ARK.
M. O. A. F.
adr. STRØMMEN ST.
Bygn. chefen Kristiania 12/10 1929
mottatt: 6 OKT. 1931
Brandbalken.
Korridor.
Entre.
Bad.
Kjøkk.
Stue.
Sovev.
Nº 111B
Nº 111A
Brandgavl (mellem to matrikelnumre) ristes av jernbeton.


Bl. 159.
Gatelinje
Tr. v. Nº 111 B

TINGLYST
14 DES 1992
OSLO BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 60176

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Tom Medalen	Rådhusgt. 23 B, 0158 Oslo	42 95 12

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
226	64		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Trondhjemsveien borettslag	

Doknr. 60176 Tinglyst 14.12.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☒ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Bolig	625/1000	21		
2	Næring	375/1000	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1000/1000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

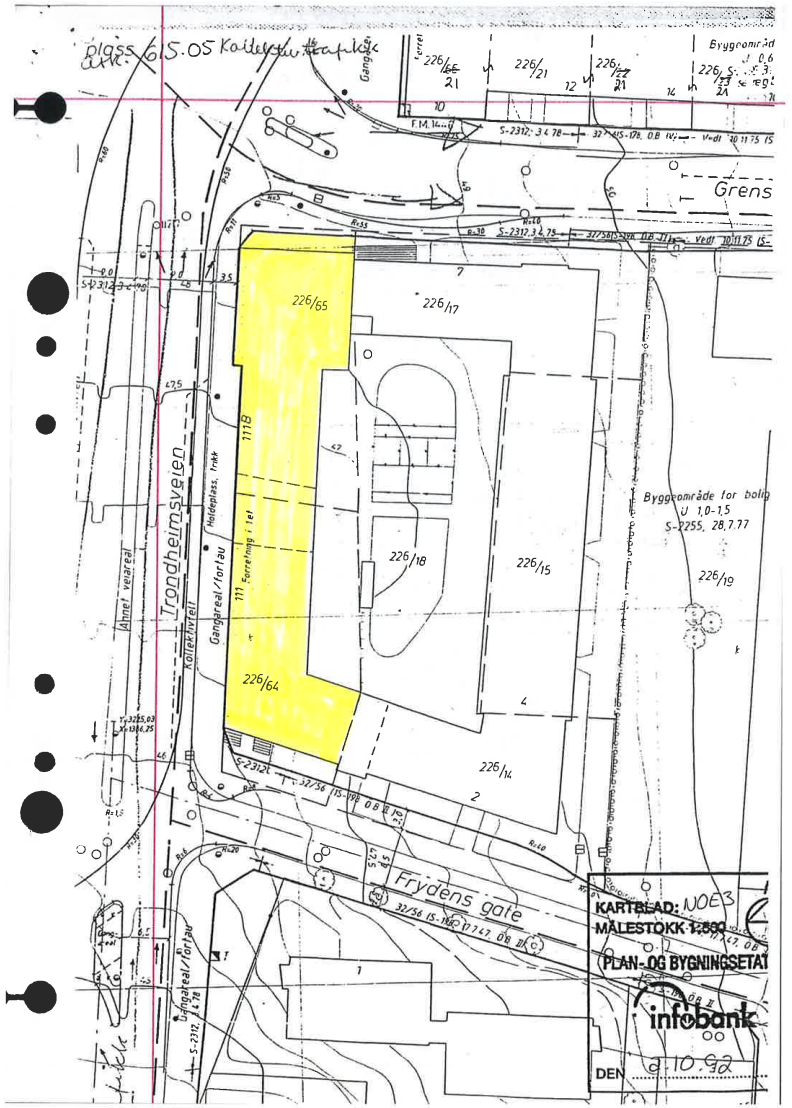
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(nes) underskrift
29.oktober 1992	for Trondhjemsveien borettslag
Sted	Alfred Grubstad
Oslo	Jorunn Kjær

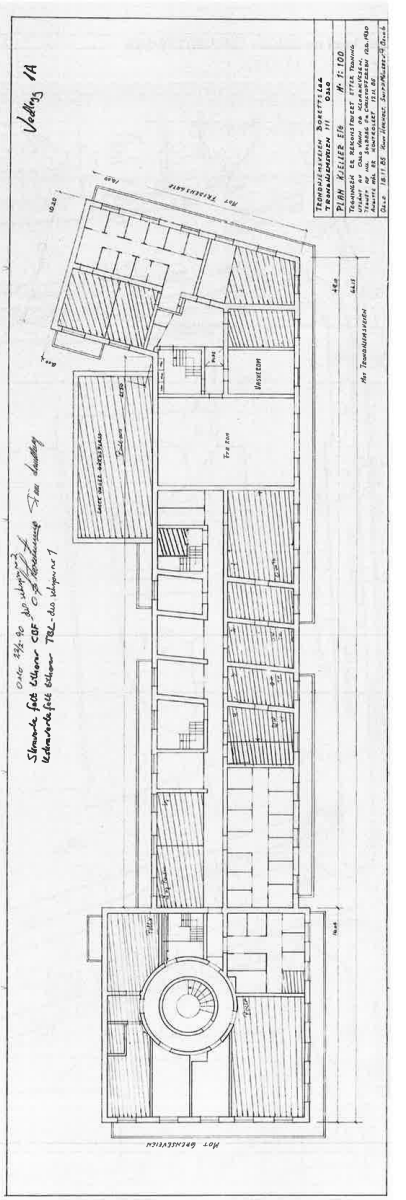
Tinglysingsstempel

Ok 24/11-92 OK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/60176/105
Uthentet 2025-02-13 10:22
Side 3 av 5



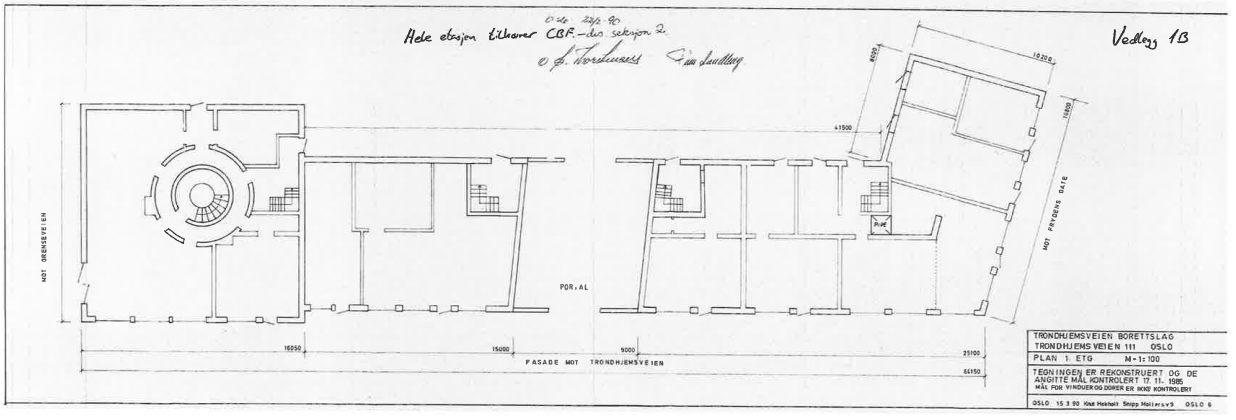
Side 4 av 5
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/60176/105
Uthentet 2025-02-13 10:22



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1992/60176/105
Uthentet 2025-02-13 10:22

Hele eksjon tilhører CBF. – dio. seksjon 2.
Oslo 22/5 90
© J. Nordeidsæter Sivilarkitekt

Vedlegg 1B



TRONDHJEMSVEIEN BORETTSLAG
TRONDHJEMSVEIEN 111 OSLO
PLAN 1. ETG M=1:100
TEGNINGEN ER REKONSTRUERT OG DE ANGITTE MÅL KONTROLLERT 17.11. 1995
MÅL FOR VINDUER OG DØRER ER IKKE KONTROLLERT

OSLO 15 3 90 Knut Heikell Snipp Møllersv 9 OSLO 6

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0107/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trondheimsveien 111B 0565 OSLO

Betegnelse: Gnr 226, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no