NORDVIK

Trondheimsveien 34

1 soverom | 49 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Trondheimsveien 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
51	Om boligen
68	Nabolagsprofil
70	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
90	Andre vedlegg
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.05.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende og hyggelig 2-roms med balkong på 10 kvm vendt mot bakgården | Bad fra 2020 | Varmtvann inkl. | Garasjeleie*

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**4 905 524,-**
Fellesgjeld	**295 889,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 207,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Trondheimsveien 34! En lys og romslig 2-roms med sentral og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka. Leiligheten har en god planløsning med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og moderne bad fra 2020. Fra stuen er det utgang til en flott balkong på hele 10 kvm med gode solforhold og utebod. Fra leiligheten er det kort vei til kollektivtransport, kafeer og restauranter, samt parker som Sofienbergparken og Botanisk hage.

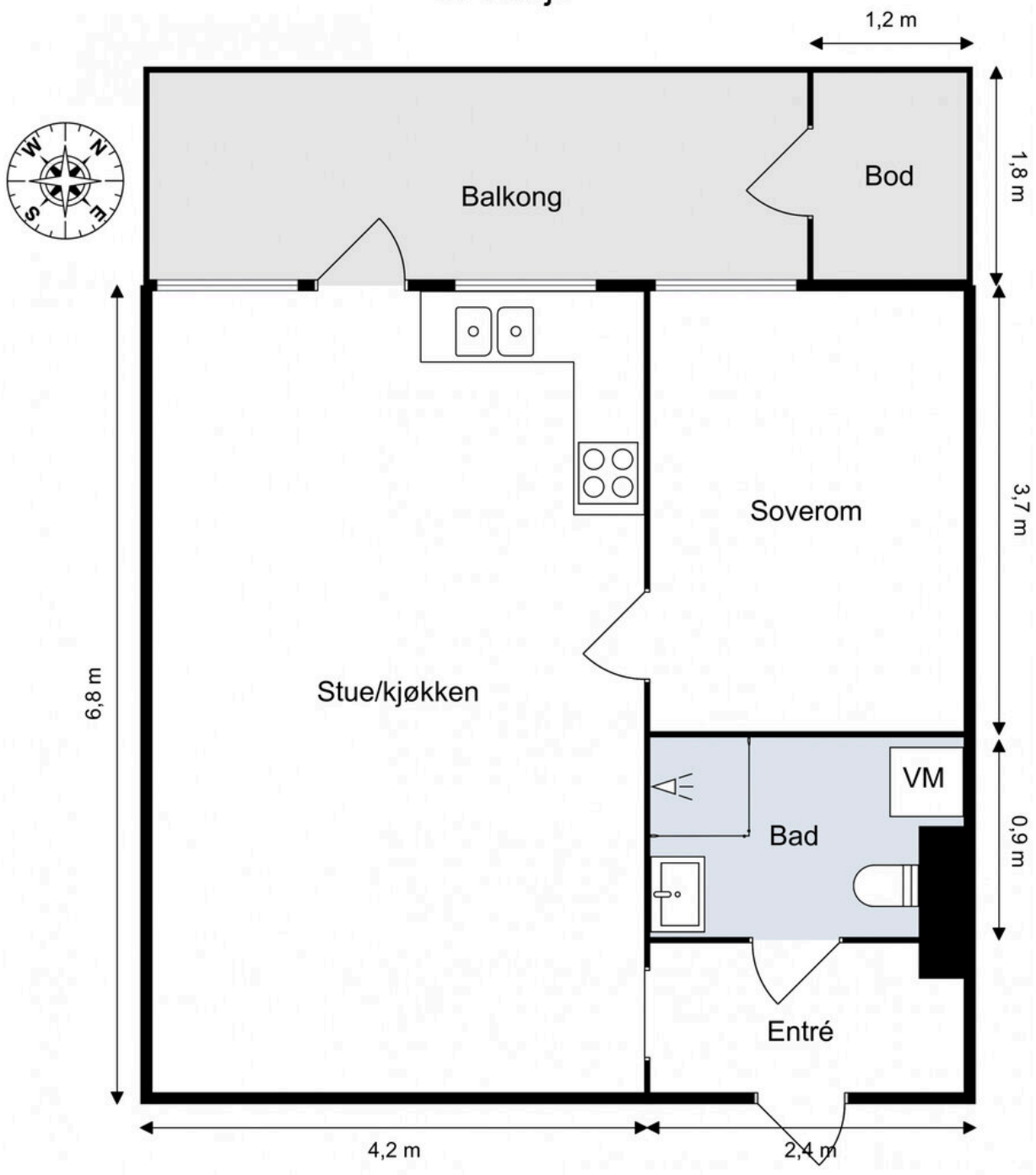
-Balkong på 10 kvm med sol fra ca. kl. 14–15 frem til rundt kl. 20
-Moderne bad fra 2020, oppgradert i regi av borettslaget
-Varmtvann og internett inkl.
-Hele leiligheten vender mot hyggelig bakgård
-Kjellerbod på 4 kvm og utebod 2 kvm
-IN-ordning -Betal ned fellesgjeld og få felleskostnaden til kr 4 871,-*
-Tidvis mulighet for garasjeleie

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 51 kvm

Trondheimsveien 34, 0560 OSLO

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




MANZU




EXPOSITION D'ART


EXPOSITION D'ART
AIX EN PROVENCE
PAVILLON DE VENDÔME




























Red Storm Rising






Whirlpool









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0124/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 34, 0560 OSLO
Gnr 228, bnr 583 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 73 i Aksiseboden Borettslag, org.nr. 950639822

Selger
Jens Sønsteby Tobiassen

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
295 889,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 895 889,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 905 524,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 915 024,- (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
1981

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
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.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Entré
Velkommen inn! Entréen er lys og gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Entréen er praktisk innredet med garderobeskap og skoskap, som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Stue
Romslig og hyggelig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe med sofabord og TV-møblement, samt spisebord. Stuen er malt i tidsriktige farger og har pent 3-stavs parkettgulv. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys inn til både stuen og kjøkkenet.

Fra stuen er det direkte adkomst til en herlig balkong på

hele 10 kvm med gode solforhold. Balkongen fikk nytt dekke i 2025 og har god plass til utemøbler, beplantning og grill. I tillegg har balkongen en praktisk utvendig bod på ca. 2 kvm. Fra balkongen har du hyggelig utsyn mot bakgården. Selger opplyser at balkongen får sol rundt kl. 14-15 i perioden april-september, med sol frem til ca. kl. 20-20.30.

Kjøkken
Pent og stilrent kjøkken fra IKEA. Innredningen består av glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask- og skyllekum. Det er belysning over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl-/fryseskap. Det er godt med oppbevaringsplass i over- og underskap. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Soverom
Lunt og innbydende soverom malt i delikate farger. Soverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet har to flotte garderobeskap som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Det er også plass til en ekstra kommode eller pult dersom det er ønskelig. Soverommet vender mot rolig bakgård.

Bad
Moderne og pent baderom fra 2020, oppgradert i regi av borettslaget. Badet har elektriske varmekabler i gulv og downlights i tak. Innredningen består av servant med skuffeseksjoner, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjsone med innfellbare dusjdører. Det er opplegg for vaskemaskin og avtrekk via mekanisk vifte.

Standard
TG2
Balkong, terrasse, platting
Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kjøkken - overflater og innredning
Det registreres noe merker på kjøkkeninnredning, avskalling på benkeplaten og fuktmerker på gulvet under kjøleskapet. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Kjøkken - Kullfilter
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Elektrisk
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE). Eier opplyser at sikringer kan løses ut når det er flere elektrisk komponenter på samtidig. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Ventilasjon
Det registreres at punktavsuget på kjøkkenet er blokkert med blendelokk. Det anbefales at blendelokk fjernes så ventilasjonen får sin tiltenkte funksjon. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Overflater, generelt
Det registreres merker i gulvet på soverommet, samt ufagmessige utførelser på veggoverflater i stue/kjøkken og soverommet.

Parkering
Det er tidvis mulighet for å leie garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg. Borettslaget har totalt 40 garasjeplasser, hvorav 24 har elbillader. Selger opplyser at leie av garasjeplass koster kr 871,- per måned, og at det per nå skal være ledige plasser.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2025:
-Ny brannsikker inngangsdør
-Nytt balkongdekke

-Malt og oppgradert fasade i bakgård, samt rengjort balkong

2021:
-Overflater malt av forrige eier eier

2020
-Bad og rør fornyet i regi av borettslag

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Sansbygg AS totalrenoverte badet i regi av borettslaget i 2020. Det ble samtidig gjennomført rørfornying i bygget og leiligheten med nye rør både til bad og kjøkken. Hovedrørsystemet ble også renovert. Ifølge tidligere eier ble ventilasjonssystem også utbedret.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg AS ifbm. arbeidet i 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg i 2020. Dokumentasjon på arbeidet foreligger.

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: Fasader i bakgård er malt og renovert høsten 2025 i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg for våtrom ble oppgradert ifm. renovering av bad i 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enkelte garasjeplasser i garasjen har montert lader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg AS ifbm. renovasjon av bad og rør i borettslaget i 2020.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjon i bygget kontrolleres jevnlig i regi av borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny brannsikker inngangsdør til leiligheten høsten 2025. Se generalforsamlingsreferat for oppsummering av generelt arbeid i borettslaget.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Sikringer utløst av ukjent årsak ved bruk av oppvaskmaskinen et par ganger vinteren 23/24. Ikke opplevd ved tilsvarende bruk før eller siden. Er opplegg for strøm i bod på balkong, men har ikke fungert i min eietid. Ikke undersøkt årsak.

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.
Ja
Beskriv: Rotter observert rundt bygget og grunnmur for et par år siden. Håndtert av borettslaget og ikke observert siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Oppvaskmaskin utløste sikringer for 2-3 år siden. Ukjent årsak og ikke opplevd siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport ifbm. salget foreligger.

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? Se takstrapport.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Borettslaget har lagt en langtidsplan for vedlikehold. Se vedlegg fra generalforsamling.

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

Eventuell kommentar: Hull innvendig i en del kjøkkenskap etter forrige eier som trodde det skulle etableres luftekanal.

Byggemåte
Boligblokk bygget i 1981. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttbelegg/folie (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin på bad, skoskap i gang samt kjøleskap 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
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
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 207,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, betaling av renter og avdrag, trappevask, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, felles strøm, drift og vedlikehold og vaktmestertjeneste.

Lånekostnader renter: 339,-
Avdrag tak-lån: 521,-
Avdrag IN-lån: 509,-
Renter IN-lån: 827,-
Felleskostnader: 3 157,-
NextGenTel: 306,-
Lånekostnader avdrag: 474,-
Renter tak-lån: 74,-

*Ved innfrielse av IN-lånet på kr 196 193,- vil felleskostnadene reduseres med kr 1 336,- per måned. Felleskostnadene vil etter dette utgjøre kr 4 871,- per måned.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 244 461,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 977 844,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

NextGenTel

Borettslaget

Om borettslaget
Aksiseboden Borettslag består av 69 boliger og 3 næringslokaler.

Styrets arbeid:

Styret har utarbeidet en plan for vedlikeholdet i Aksiseboden Borettslag. Styret bruker vedlikeholdsplanen for prioritering og systematisk oppfølging av vedlikeholdstiltak i borettslaget. Nåværende plan gjelder for perioden 2026 - 2029.

Maling og utbedring av fasader på teglstensbyggene var det største enkelttiltaket som ble gjennomført i 2025. Utskifting av asfaltdekket utenfor Skjelderups gate 10 var også et større prosjekt i 2025 som styret endelig klarte å lukke. Leilighetsdørene i Trondheimsveien 32 og 34 ble skiftet ut som en respons på avvik påpekt i brannteknisk tilstandsrapport.

Generelt

Etter maling og utbedring av fasadene på teglstensbyggene er mye av det ytre vedlikeholdet som skal sikre integriteten til byggene våre gjennomført. Takene i Trondheimsveien gjenstår og er planlagt i 2029.

Ut over planlagt vedlikehold er det heisen i Sverdrups gate 21 som særlig har krevd styrets oppmerksomhet og betydelige kostnader til ikke-planlagt vedlikehold i 2025. Det har også vært et omfattende vedlikehold på varmepumpene.

Uteområde

Ut over skifte av asfaltdekke, maling og utbedring av fasader, har styret ikke prioritert tiltak for å hente inn etterslepet på vedlikehold av planter og bed i bakgården og rundt eiendomsmassen i 2025.

Prioriterte vedlikeholdstiltak i 2026

Ut over anbefalt heisoverhaling, vil styret prioritere å fortsette arbeidet med å skifte ut leilighetsdører. Kostnaden ved dette tiltaket er høy og styret anbefaler derfor at dette gjennomføres over flere år for å unngå låneopptak. Det er også behov for å utbedre en fuktskade i #21 og skader i linoleumsbelegget i oppgangen i #10. Andre vedlikeholdstiltak vil bli vurdert fortløpende i forhold til tidskritikalitet og økonomi. Styret må i planleggingen ta høyde for uforutsette utgifter til løpende vedlikehold, men planlegger å prioritere følgende tiltak i 2026:
-Fuktskade i #21
-Heis i #21
-Linoleumsbelegg i #10
-Utskifting av leilighetsdører
-Utbedring av diverse el-tiltak
-Utbedring av belegningsstein utenfor #21

Garasjer

I 2025 har det vært godt belegg i begge garasjer gjennom året, med kun få perioder med flere ledige garasjeplasser. For øyeblikket er det syv eksterne leietakere (av 38) og det er tre andelseiere som disponerer to garasjeplasser. Borettslaget har i dag 24 (av 40) garasjeplasser med lader, hvorav tre av disse ladeplassene er utleid, men hvor laderen ikke benyttes.

Økonomi og finans

Aksiseboden borettslag hadde et overskudd på 509.302 NOK i 2025. En viktig årsak er at strømkostnadene har vært lavere enn forventet. Overskuddet vil bli overført til vedlikeholdsbudsjettet for 2026.

Totale vedlikeholdskostnader i 2025 utgjorde 2 365 000 NOK. Maling og utbedring av fasade på teglsteinsbyggene har vært den mest kostnadskrevende posten i årets vedlikeholdsplan og har utgjort en betydelig del av vedlikeholdskostnadene. Utskifting av asfaltdekket utenfor Skjelderups gate 10 har også vært en av årets større kostnadsposter.

På årsmøtet for 2026 ble det vedtatt at:
-Styret må iverksette nødvendige tiltak for å sikre stabil og trygg drift av heisen i oppgang 21

Svar på mail fra styret 28.05.2026:
Det foregår alltid løpende vedlikehold i borettslaget og av større prosjekter skal vi skifte heis i ett av byggene i år. Det vil kreve et lån i størrelsesorden 1.500.000,- og vil øke de månedlige bokostnadene. Detaljene har selger fra innkalling og protokoll fra årsmøtet i mars. Det er ellers ikke planlagt for økning i felleskostnader ut over eventuell indeksjustering ved årsskifte.

Felleskostnadene dekker lån, vv, vask av trapper, vaktmestertjeneste og internett foruten vedlikehold, forsikringer og andre fellesutgifter.

Det er observert og vi har satt ut feller for rotter i bakgården. Ingen melding om skadedyr i Trondheimsveien 34.

Forretningsfører
USBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 295 889,-pr. 24.05.2026

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367371513, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 24.05.2026: 16 768 444
Andel av saldo: 196 193
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2045)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest
to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16367371521, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 24.05.2026: 8 061 467
Andel av saldo: 80 981
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2040)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16368616145, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 24.05.2026: 1 863 159
Andel av saldo: 18 716
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2029)
Flytende rente
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Fellesformue
Kr 10 429,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 535 941,-. Budsjettet for 2026 år viser et overskudd på kr. 1 710 537,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. kr 350,- pr. person

Dyrehold
Det er tillatt å ha dyr i borettslaget. Dyreholdet må ikke være til ulempe for borettslaget eller de andre beboerne i laget. Det være seg ved allergi, stor frykt for dyret, stadig bjeffing eller dersom eier forsømmer sine plikter som renhold og fjerning av etterlatenskaper. Ingen dyr kan gå fritt i noen del av borettslaget.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586809

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 080 kvm (Eiertomt)
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.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Grünerløkka. Bydelen som er kjent for sin unike stemning, yrende folkeliv og kultur. Koselige handlegater, sjarmerende caféer og spennende spisesteder: Grünerløkka er en varm og levende bydel. Her kan du finne design, vintageskatter, bli med på grilling i parken, eller nyte uteservering under åpen himmel og stemningsfulle lysslynger.

Grünerløkka byr på en rekke spennende kaféer og restauranter, samt et pulserende uteliv. Servicetilbud, butikker, kino, treningssentre - det aller meste finnes i nærmiljøet. På Løkka finner du kritikerroste spisesteder som Bon Lio, Le Benjamin, Nedre Foss Gård, Skaal, Villa Paradiso, Südøst, Delicatessen m.m. Rett på andre siden av Akerselva finner man også Vulkanområdet, med den populære Mathallen med et spennende utvalg unike råvarer og butikker. Det er heller ikke langt til Ringnes Park som byr på matbutikk (Meny), treningssenter, barnehage, frisørsalong, jernvarehandel og kino. Nærmeste dagligvare er bl.a. Kiwi, Joker og Rema1000 som ligger i kort gangavstand fra boligen.

Akerselva er på sitt fineste på vei gjennom Grünerløkka, med fossestryk, broer, og rester av spennende arbeiderhistorie. Bydelens flotte parker er også for attraksjoner å regne. Sofienbergparken er den største parken i Grünerløkka-området, og er et mye brukt friareal for bydelens befolkning. Parken har bordtennisbord og en morsom lekeplass for barna. Midt i parken ligger Sofienberg kirke. Birkelunden er en populær park øverst på Grünerløkka, anlagt i 1860-årene. På søndager året rundt er det bruktmarked i Birkelunden. Parken har en musikkpaviljong fra 1926, og er mye brukt til konserter, møter og festivaler. Du har også kort vei til Botanisk hage. Her ligger forholdene godt til rette for en fin søndagstur, eller kaffe i sola på uteservering. I sommerhalvåret er det kort vei til fine badeplasser i Nydalen, Sørenga sjøbad, og Oslobukta.

Det er gode kollektivforbindelser i nærområdet med både trikk, buss og T-bane. Nærmeste trikkestopp er Lakkegata skole med trikk nummer 17 som tar deg enten til Sinsen eller ned til byen og videre til Gaustadalléen. Det tar ca. 13 minutter å gå til Carl Berner krysset. Her finner du buss nummer 20, 21, 26,- og 28, og flybussen. T-banen ligger også på Carl Berner med linje nummer 1, 2 og 5.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 06.11.1981. Brukstillatelse er en offentlig godkjenning fra kommunen som bekrefter at bygningen eller den aktuelle delen av bygningen kan tas i bruk i samsvar med gjeldende regelverk. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon vedrørende brukstillatelsen og eventuelle vilkår eller merknader som fremgår av denne.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:
-Korrigert tegning av underetasjen må innsendes.
-I nr. 34 må innredning gjøres ferdig og det må påsettes rekkverk på balkongene.
-Boder på balkongen må kles invedig tennveærende minst A20.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert 19.11.2020. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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. Veggene som rammet inn kjøkkenet er revet.

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 med tilhørende anlegg (V240300). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/.

- Pågående byggesaker -
Trondheimsveien 25 - etablering av treningsstudio
Saksnummer 2025/23109 - Byggesak
Mottatt sak 15.12.2025
Status Under behandling

Sverdrups gate 24B - utskifting av eksisterende heis i eksisterende heissjakt
Saksnummer 2026/01971 - Byggesak
Mottatt sak 19.02.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Sars' gate 20 - fasadeendring og bruksendring av underetasje fra boder og tekniske rom til ny leilighet
Saksnummer 2025/09284 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201900017
Status Under behandling

Sofienberggata 51 - bruksendring av kontorbygg til aktivitetssenter
Saksnummer 2026/02295 - Byggesak
Mottatt sak 27.02.2026
Status Under behandling

Lakkegata 79 - rehabilitering av toalettkjerner - Lakkegata skole
Saksnummer 2025/07197 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202557309
Status Tillatelse til tiltak gitt

Lakkegata 79 - opparbeidelse av uteområde, oppføring av redskapsbod - Lakkegata skole
Saksnummer 2025/09303 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201814769
Status Brukstillatelse gitt

Trondheimsveien 24 A-C - oppføring av balkonger i bakgården
Saksnummer 2025/10762 - Byggesak
Mottatt sak 24.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202453230
Status Under behandling

Sverdrups gate 9-17 og Professor Lochmanns gate 2 A - utbedring av VA-systemer
Saksnummer 2026/03957 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2026
Status Under behandling

Rathkes gate 15 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 2025/17174 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202308278
Status Igangsettingstillatelse gitt

Pågående plansak:
Saksnr
202308348

Saken gjelder
Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel

Sakstype
Detaljregulering
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

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

301/228/583:
03.04.1997 - Dokumentnr: 19353 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:138

27.11.2012 - Dokumentnr: 1008684 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:408

06.12.2012 - Dokumentnr: 1038918 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:409

12.12.2012 - Dokumentnr: 1058040 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 93/11000
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/11000
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/11000
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/11000
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 99/11000
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 11
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/11000
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 99/11000
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/11000
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 99/11000
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/11000
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 99/11000
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 39
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/11000
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 99/11000

Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 47
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/11000
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 50
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/11000
Snr: 51
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/11000
Snr: 52
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 53
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 54
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 55
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 56
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 57
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 58
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/11000
Snr: 59
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/11000
Snr: 60
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 61
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 62
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 63
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 64
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 65
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 66
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 67
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 68
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 70
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 71
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 72
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 73
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 74
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 75
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 76
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 77
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 78
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 79
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 80
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 81
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 82
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 83
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 84
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 85
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 86
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 87
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 88
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 89
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 90
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 91
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 92
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 93
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 94
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 95
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 96
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 188/11000
Snr: 97
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 98
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 99
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/11000
Snr: 100
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 101
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 102
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 589/11000

Snr: 103
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/11000
Snr: 104
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 105
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/11000
Snr: 106
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/11000
Snr: 107
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/11000
Snr: 108
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/11000
Snr: 109
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/11000
Snr: 110
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/11000
Snr: 111
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 59/11000
Snr: 112
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/11000
Snr: 113
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 114
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 115
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 116
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 117
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 118
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 119
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 120
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/11000
Snr: 121
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 122
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 123
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 124
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 125
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 126
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 127
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 128
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/11000
Snr: 129
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 130
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 131
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 132
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 133
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 134
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 135
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 136
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/11000
Snr: 137
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/11000
Snr: 138
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 139
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 140
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/11000
Snr: 141
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 142
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 143
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/11000
Snr: 144
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 122/11000
Snr: 145
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 127/11000
Snr: 146
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 147
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000
Snr: 148
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/11000
Gjelder denne registerenheten med flere

Reseksjonering
Fellesareal (P-plasser) tillegges snr. 17, 26, 76 og 104 som tilleggsdeler
Fellesareal tillegges snr. 102 som tilleggsdel
Fellesareal (bod) tillegges snr. 55 som tilleggsdel

19.11.1863 - Dokumentnr: 900153 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

09.12.1875 - Dokumentnr: 927263 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra Trondheimsveien.36.

10.07.1877 - Dokumentnr: 923580 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra Trondheimsvn.32.

13.12.1890 - Dokumentnr: 990714 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

08.03.1923 - Dokumentnr: 993799 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Trondheimsvn.38.

23.06.1925 - Dokumentnr: 993815 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kjøttutsalg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

03.11.1925 - Dokumentnr: 993816 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.12.1969 - Dokumentnr: 522599 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
Gjelder denne registerenheten med flere
Forkjøpsrett ved USBL

08.09.1978 - Dokumentnr: 515048 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra Trondheimsvn.32.

13.09.1990 - Dokumentnr: 55181 - Erklæring/avtale

Gnr. 228 bnr. 583 og 642 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesareal på bnr. 583. Kan ikke endres eller slettes u/samtykke fra Oslo Bygningsråd.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2000 - Dokumentnr: 25011 - Best om garasje/parkering
Rett til 5 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og
bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere
BILOPPSTILLINGSPLASS I UNDERJORDISK GARASJEANLEGG:
Gnr. 228 bnr. 645 skal ha rett til 5 biloppstillingsplasser i underjordisk garasjeanlegg på gnr. 228 bnr. 583.

04.05.2000 - Dokumentnr: 25011 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2000 - Dokumentnr: 25011 - Erklæring/avtale
samme rettigheter og plikter til fellesareal.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1863 - Dokumentnr: 900082 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDLIGERE TRONDHEIMSVEIEN 30 M FL

21.05.1980 - Dokumentnr: 924407 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Trondheimsv.32, 34, 36 og 38.
Skjelderupsgt.12.

13.09.1990 - Dokumentnr: 55180 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:642

04.05.2000 - Dokumentnr: 25003 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:645

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.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Nordvik Ekstra (Valgfritt) kr. 0,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel. kr. 128,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 350,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 193,- 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. 3 625,-.

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 2. juni 2026

Megler
Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Trondheimsveien 34

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 373 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	2 min 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole		5 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	14 min 1.1 km

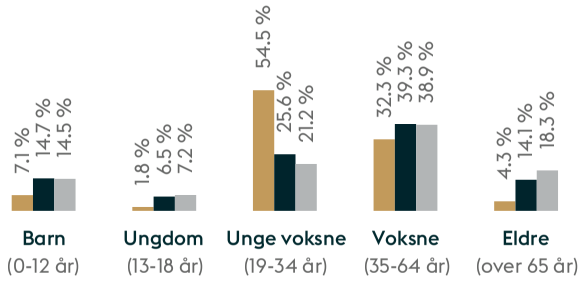
Offentlig transport

Sars' gate	Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	14 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.6 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (...	88 barn	3 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-...	117 barn	3 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	62 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Aksiseboden borettslag balløkk...	0 km
Sofienberg ungdomsskole	2 min
SATS Schous plass	8 min
EVO Grünerløkka	9 min

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Trondheimsveien 34
0560 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1981
BRA: 55 m^2
BRA-i: 49 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	6	0	0

Supertakst

GNR: 228 BNR: 583 ANR: 73

Marcus Pettersen
Takstkonsulent1 AS

mp@takstkonsulent1.no
95419877

Trondheimsveien 34
0560 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27714

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Kjøkken:
  - Avtrekk
  - Overflater og innredning
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Øvrig: Overflater, generelt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.5.2026

Rapportdato
2.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jens Sønsteby Tobiassen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Marcus Pettersen**
Telefon: **95419877**
Firma: **Takstkonsulent1 AS**
Epost: **mp@takstkonsulent1.no**
Adresse: **Vesterheimsveien 2, 1712 Grålum**





Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ cmegler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trondheimsveien 34, 0560 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**228**	Bruksnr:	**583**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**73**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1981** - Hentet fra Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk bygget i 1981. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttbelegg/folie (ikke besiktiget).

Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Slipt og malt boddør på balkongen.
- Montert nye garderobeskap soverom 2022 og 2024, nytt balkongdekke 2025.

Opplysninger er tilsendt av eier.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Andelsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	51	49	2	0	10
Kjellerbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**55**	**49**	**6**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	49	49	0	Entré, bad, soverom og stue/kjøkken med utgangs til balkong.	
Totalt m²	**49**	**49**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 4 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 10 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av aluminium, forblendet med fasadeplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 97 cm. En utvendig bod på ca. 2 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2015. Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2015.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskillere av betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert oppvaskmaskin. Belysning over benkeplaten. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres noe merker på kjøkkeninnredning, avskalling på benkeplaten og fuktmerker på gulvet under kjøleskapet. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kullfilterventilator over kokeplass.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2020. Arbeider med rør i rør er utført i forbindelse med oppussing.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap med skrusikringer plassert i gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE). Eier opplyser at sikringer kan løses ut når det er flere elektrisk komponenter på samtidig. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via lufteluker i yttervegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Det registreres at punktavsuget på kjøkkenet er blokkert med blendelokk. Det anbefales at blendelokk fjernes så ventilasjonen får sin tiltenkte funksjon. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2020.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i boenheten.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Overflater, generelt

Beskrivelse

Himlinger med malte plater og malt betong. Vegger med malte plater og tapet. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stue/ kjøkken til: 2,38 m.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det registreres merker i gulvet på soverommet, samt ufagmessige utførelser på veggoverflater i stue/kjøkken og soverommet.

6.12 Varme, generelt

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

6.13 Innvendige dører.

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jens Sønsteby Tobiassen	9578-5999-4-3584706	2026-06-01 21:33:00

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
1. juni 2026

Oppdragsnummer
36-0124/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 34, 0560 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Jens Sønsteby Tobiassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2021

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Antagelig via borettslaget
Forsikret i: Aksiseboden Borettslag

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: Sansbygg AS totalrenoverte badet i regi av borettslaget i 2020. Det ble samtidig gjennomført rørfornying i bygget og leiligheten med nye rør både til bad og kjøkken. Hovedrørsystemet ble også renovert. Ifølge tidligere eier ble ventilasjonssystem også utbedret.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg AS ifbm. arbeidet i 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg i 2020. Dokumentasjon på arbeidet foreligger

---

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: Fasader i bakgård er malt og renovert høsten 2025 i regi av borettslaget.

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg for våtrom ble oppgradert ifm. renovering av bad i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enkelte garasjeplasser i garasjen har montert lader.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg AS ifbm. renovasjon av bad og rør i borettslaget i 2020.

---

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjon i bygget kontrolleres jevnlig i regi av borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny brannsikker inngangsdør til leiligheten høsten 2025. Se generalforsamlingsreferat for oppsummering av generelt arbeid i borettslaget.

---

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

Eventuell kommentar: Sikringer utløst av ukjent årsak ved bruk av oppvaskmaskinen et par ganger vinteren 23/24. Ikke opplevd ved tilsvarende bruk før eller siden. Er opplegg for strøm i bod på balkong, men har ikke fungert i min eietid. Ikke undersøkt årsak.

---

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.

Ja

Beskriv: Rotter observert rundt bygget og grunnmur for et par år siden. Håndtert av borettslaget og ikke observert siden.

---

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

Eventuell kommentar: Oppvaskmaskin utløste sikringer for 2-3 år siden. Ukjent årsak og ikke opplevd siden.

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: Takstrapport ifbm. salget foreligger

---

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? Se takstrapport

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har lagt en langtidsplan for vedlikehold. Se vedlegg fra generalforsamling.

---

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

Eventuell kommentar: Hull innvendig i en del kjøkkenskap etter forrige eier som trodde det skulle etableres luftekanal

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0124/25

enova

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 34, 0560 OSLO**	
Dato for energimerking **31.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305115**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80856563**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **583**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **235,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **235,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 547 kWh**



Trondheimsveien 34, 0560 OSLO

Detaljering

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



Trondheimsveien 34, 0560 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 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.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Aksiseboden Borettslag		**Vår ref.:**	152/73	**Fødselsdato eier:**	11.09.1996
Trondheimsveien 34		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0560 OSLO		**Eiere:**	Jens Sønsteby Tobiassen		
Organisasjonsnr:	950 639 822	**Andelsnr:**	73		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 207**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lånekostnader renter	339
	Avdrag tak-lån	521
	Avdrag IN-lån	509
	Renter IN-lån	827
	Felleskostnader	3 157
	NextGenTel	306
	Lånekostnader avdrag	474
	Renter tak-lån	74

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	295 889	Gjeld siste årsoppg.:	300 407
Klient ajourf. lån:	29 455 266,56	Klient gj. s. årsoppg.:	27 121 173

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367371513, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 24.05.2026: 16 768 444

Andel av saldo: 196 193

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2045)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16367371521, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 24.05.2026: 8 061 467

Andel av saldo: 80 981

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2040)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16368616145, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 24.05.2026: 1 863 159

Andel av saldo: 18 716

Boligopplysninger:

Aksiseboden Borettslag	**Vår ref.:**	152/73	**Fødselsdato eier:**	11.09.1996
Trondheimsveien 34	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0560 OSLO	**Eiere:**	Jens Sønsteby Tobiassen		

Organisasjonsnr: 950 639 822

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2029)

Flytende rente

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Alis Helene Tefre

Adresse: Sverdrups gate 19

Postnr/-sted: 0559 OSLO

Telefon: Mob.: 48052407

E-post: styret@aksiseboden.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	300 407	Andre inntekter:	672
Annen formue:	10 429	Utgifter:	16 781		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	115 000
Andelsnr:	73	Partialobligasjonsnr:	73

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1981		
Gårds/bruksnr:	228/583		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2253

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586809

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Parkering: Egen garasje med muligheter til å leie en plass. Fordeling av garasjeplassene foretas av styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Aksiseboden Borettslag	**Vår ref.:**	152/73	**Fødselsdato eier:**	11.09.1996
Trondheimsveien 34	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0560 OSLO	**Eiere:**	Jens Sønsteby Tobiassen		

Organisasjonsnr: 950 639 822

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Aksiseboden Borettslag

Torsdag 19.03.2026 kl. 18:00

Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Aksiseboden Borettslag

Møtet finner sted torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Aksiseboden Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av vedtekter for leie av garasjeplass

5.2 Nye vedtekter for korttidsutleie av bolig

5.3 Endring av ordensregler

5.4 Heis i 21

5.5 Tiltak for utbedring av heis i Sverdrups Gate 21

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 143.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter for leie av garasjeplass

Styret foreslår å endre vedtektene for leie av garasjeplass for å bedre regulere tildeling av plass, fremleie og rydding.

Se forslag til endring i vedlegg i innkalling.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i tråd med forslag fra styret.

5.2 Nye vedtekter for korttidsutleie av bolig

Styret foreslår å legge til et punkt om korttidsutleie i vedtektene.

Se forslag til endring i vedlegg i innkalling.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i tråd med forslag fra styret.

5.3 Endring av ordensregler

Styret foreslår å legge til et punkt i ordensreglene om andelseiers ansvar for rengjøring av verandagulv.

Forslag til punkt som legges til avsnittet "Veranda":

Oppsamling av støv, avfall, skit o.l mellom verandagulv og eventuelt fast dekke over verandagulv skader og forringer levetiden til gulvmembranen.

For å beskytte og forlenge levetiden til gulvmembranen på alle verandaer plikter andelseiere å vaske gulvet grundig en gang i året. Dette innebærer å fjerne/løfte fast dekke og møbler for å vaske under.

Forslag til vedtak: Ordensreglene endres i tråd med forslag fra styret.

5.4 Heis i 21

Det er fortsatt gjentatte problemer med heisen i oppgang 21. Heisen er upålitelig, og det oppleves som svært ubehagelig å risikere å bli stående fast. Det føles utrygt for beboere, spesielt for de som har med seg baby eller små barn.

Det bør vurderes og iverksettes en permanent løsning. Gjentatte vedlikeholdstiltak har blitt gjennomført flere ganger uten at dette har fungert tilfredsstillende over tid.

Forslag til vedtak: Styret bør vurdere og iverksette nødvendige tiltak for å sikre stabil og trygg drift av heisen i oppgang 21.

Styrets innstilling: Styret erkjenner at det over tid har blitt en gradvis dårligere driftssikkerhet på heisen i Sverdrups Gate 21 og kostnadene knyttet til vedlikehold har økt betydeig. Styret vil legge frem forslag til en mer langsiktig løsning for heisen i Sverdrups Gate 21. Aktuelle løsninger vil ikke kunne finansieres innenfor det årlige vedlikeholdsbudsjettet og derfor innebære ytterligere låneopptak for borettslaget.

5.5 Tiltak for utbedring av heis i Sverdrups Gate 21

Driftsstabiliteten på heisen i Sverdrups Gate 21 har vært svært dårlig i 2025 og beboere har ved flere anledninger stått fast i heisen. Ut over normal service har heisen i #21 kostet borettslaget rundt 450.000,- NOK i ikke-planlagt vedlikehold over de to siste årene. Dette oppleves ikke som en tilfredsstillende situasjon, hverken for beboere eller styret, og styret har derfor undersøkt mulige langsiktige løsninger på problemet.

Basert på oversendt rapport fra Oslo Heiskontroll og beskrivelse over telefon har styret mottatt prisestimater for overhaling eller utskifting av heisen i Sverdrups Gate 21 fra TKE (tidligere ThyssenKrupp) der de antyder rundt 800.000,- NOK for full overhaling med en forventet levetid på 20 år eller utskifting til en kostnad i størrelsesorden 1.500.000,- til 2.000.000,- NOK eks mva med forventet levetid på 25 år. KONE Heis uttrykker i en tilsvarende dialog at det beste alternativet er utskifting av heis, og antyder en pris i størrelsesorden 1.600.000 - 2.000.000 NOK eks mva. Det ble ikke gitt prisestimat for overhaling av KONE. Schindler har vært på befaring og styret avventer et mer formelt tilbud fra dem.

Vedlagt følger forslag til mandat for økt låneopptak og beregnet økning av felleskostnader av et lån tilsvarende 1.000.000,- nok med nedbetalingstid 3 eller 5 år. Et låneopptak på 2.000.000,- nok vil doble beregnet økning.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til lånopptak oppad begrenset til 2.000.000,- NOK sikret med pant med prioritet foran innskuddene til å utbedre driftssikkerheten på heisen i Sverdrups Gate 21. Nedbetalingstiden skal være 5 år.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Alis Helene Tefre, Valgt fra 14.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Cedrik Dagousset, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bodil Bye Larsen, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Max Castro, Valgt fra 14.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nikolai Martens Låstad, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Jørgen Linhard Johansen, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jens Sønsteby Tobiassen, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen instiller nåværende leder Alis Helene Tefre, Sverdrups Gate 19 som leder for en periode på to år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtas.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Stret skal etter vedtektene bestå av fire styremedlemmer. To av styrets medlemmer er på ordinært valg, mens det også skal velges en erstatter for Nikolai Martens Låstad som har uttrykt ønske om å fratre etter ett år som styremedlem.

Valgomiteen innstiller

Nåværende styremedlem Max Castro, Trondheimsveien 34 som styremedlem for en periode på to år

Nåværende varemedlem Jens Sønsteby Tobiassen, Trondheimsveien 34 for en periode på ett år
(inntrer istedenfor Nikolai Martens Låstad)

Cedrik Dagousset, Sverdrups gate 19 er ikke på valg i år

Styret mangler da på dette tidspunktet fortsatt ett styremedlem for en periode på to år. Beboere oppfordres sterkt til å engasjere seg i styrets arbeid som skal være med å sikre den enkeltes og borettslagets eiendeler og verdier.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtas samtidig som valgkomiteen bes om å sikre et fulltallig styre for 2026/27.

Styrets innstilling: Styret oppfordrer flere beboere til å engasjere seg i styrearbeid til det beste for den enkeltes og borettslagets eiendeler og verdier. Alternativet til et beboerdrevet styre er å engasjere et profesjonelt styre som både vil være mer kostbart og mer distansert fra beboerne i borettslaget.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er per nå ikke kommet inn forslag til varamedlemmer til styret.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen bes om å sikre to vararepresentanter til styret for at styret skal kunne operere i henhold til vedtektene.

Styrets innstilling: Styret oppfordrer flere beboere til å engasjere seg i styrearbeid til det beste for den enkeltes og borettslagets eiendeler og verdier. Alternativet til et beboerdrevet styre er å engasjere et profesjonelt styre som både vil være mer kostbart og mer distansert fra beboerne i borettslaget.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av tre representanter og velges for ett år.

Valgkomiteen er innstilt på gjenvalg og følgende valgkomite innstilles for 2026/27:

Eva Marie Heikkinen, Sverdrups gate 19
Janjan Struijk, Skjelderups gate 10
Torill Johnsen, Sverdrups gate 21

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtas.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 628 661**	**1 511 491**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	535 941	-1 543 057
Tilbakeføring av avskrivning	86 805	102 930
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 379 812	-588 839
Endringer i andre langsiktige poster	637 707	2 146 137
B. Årets endring disponible midler	**-1 119 360**	**117 170**
C. Disponible midler	**509 302**	**1 628 661**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	860 172	2 237 969
Kortsiktig gjeld	-350 871	-609 308
C. Disponible midler	**509 302**	**1 628 661**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Aksiseboden Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 750 447	7 856 964	7 758 752	7 672 729
Leie forretningslokaler	1	332 904	324 456	335 138	341 226
Sum leieinntekt		**8 083 351**	**8 181 420**	**8 093 890**	**8 013 955**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	136 253	3 250	2 000	1 000
Sum annen inntekt		**136 253**	**3 250**	**2 000**	**1 000**
Sum inntekt		**8 219 604**	**8 184 670**	**8 095 890**	**8 014 955**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 458	25 869	26 500	24 458
Styrehonorar	3	138 000	135 000	140 000	138 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	86 805	102 930	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		452 126	558 780	600 000	435 000
Kostnad eiendom/lokale	5	621 716	564 742	554 225	643 150
Kommunale avgifter/renovasjon		923 657	847 980	958 000	1 034 496
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	86 972	10 933	81 000	93 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	24 098	13 321	19 500	20 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 813 357	4 844 645	1 351 100	1 419 042
Revisjonshonorar		8 044	7 353	8 000	8 500
Forretningsførerhonorar		212 000	204 042	212 000	222 000
Andre honorar	9	26 927	34 392	17 000	27 500
Kontorkostnad		0	203	0	0
TV/bredbånd		243 679	239 292	246 000	253 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 370	0	0	0
Kontingent og gaver		20 700	20 700	21 000	24 000
Forsikring		577 504	487 412	564 000	607 000
Eiendomsskatt		8 251	8 267	9 000	8 000
Andre kostnader	10	14 263	52 786	10 000	10 000
Sum kostnad		**6 278 926**	**8 158 645**	**4 817 325**	**4 967 146**
Driftsresultat før IN		**1 940 678**	**26 025**	**3 278 565**	**3 047 809**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		68 577	26 935	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 009 255**	**52 960**	**3 278 565**	**3 047 809**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		64 581	85 200	0	0
Rentekostnad		1 537 894	1 681 216	1 602 457	1 337 272
Netto finansposter		**1 473 313**	**1 596 017**	**1 602 457**	**1 337 272**
Årsresultat		**535 941**	**-1 543 057**	**1 676 108**	**1 710 537**
Overført til/fra annen egenkapital		535 941	-1 543 057	0	0
SUM OVERFØRINGER		**535 941**	**-1 543 057**	**0**	**0**

Balanse 2025 Aksiseboden Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 601 600	4 601 600
Bygninger	4	23 583 211	23 583 211
Påkostninger	4	307 500	307 500
Garasjer	4	3 414 665	3 414 665
Andre driftsmidler	4	506 651	593 456
Sum anleggsmidler		**32 413 627**	**32 500 432**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		76 208	83 656
Kundefordringer		0	1 206
Forskuddsbetalte kostnader		165 928	251 465
Innestående konsernkonto og bank		618 036	1 901 642
Sum omløpsmidler		**860 172**	**2 237 969**
SUM EIENDELER		**33 273 800**	**34 738 401**

Balanse 2025 Aksiseboden Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 900	6 900
Sum innskutt egenkapital		**6 900**	**6 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 251 489	-8 787 430
Sum opptjent egenkapital		**-8 251 489**	**-8 787 430**
Sum egenkapital	**11**	**-8 244 589**	**-8 780 530**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	27 121 174	29 500 986
Borettsinnskudd		11 262 500	11 262 500
IN nedbetalt fellesgjeld	12	2 783 844	2 146 137
Sum langsiktig gjeld		**41 167 518**	**42 909 623**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 918	26 075
Leverandørgjeld		271 063	438 411
Påløpne renter		7 505	8 947
Annen kortsiktig gjeld		53 384	135 874
Sum kortsiktig gjeld		**350 871**	**609 308**
Sum gjeld		**41 518 388**	**43 518 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 273 800**	**34 738 401**
Pantstillelser	13	41 167 518	42 909 623

Sted:_____ Dato:_____

Alis Helene Tefre Styreleder	Bodil Bye Larsen Styremedlem	Nikolai Martens Låstad Styremedlem
Max Castro Styremedlem	Cedrik Dagousset Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundea
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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 679 080	4 018 497
3609 Leie parkering	466 594	474 256
3618 Leietillegg strøm	123 433	73 293
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	239 292	239 292
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 530 868	1 646 355
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 673 181	1 367 270
3690 Leie av basestasjon	38 000	38 000
3605 Leie forretningslokaler	332 904	324 456
Sum	**8 083 351**	**8 181 420**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	0	3 250
3990 Andre driftsinntekter	136 253	0
Sum	**136 253**	**3 250**

Konto 3990 består av forsikringsoppgjør og støtte fra USBL Bomiljøfond

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	5 240
5150 Påløpne feriepenger	0	749
5400 Arbeidsgiveravgift	19 458	19 774
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	106
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	138 000	135 000
Sum	**157 458**	**160 869**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasje	Tomt	Porttelefonanleg	Oppgradering bakgård	Boligeiendom	Beskyttelsesbur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 414 665	4 601 600	182 573	112 237	23 583 211	98 125
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 414 665	4 601 600	182 573	112 237	23 583 211	98 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	179 529	107 092	0	68 686
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 414 665	4 601 600	3 043	5 145	23 583 211	29 439
Årets avskrivninger :	0	0	12 171	5 612	0	6 542
Anskaffelsesår :	1979	1979	2011	2006	1979	2015
Antatt levetid i år :			15	20		15

	Ny lekeplass	Nye Porter	Nye ringepaneler	EL bil Ladestasjon	El Bil Ladeinstallasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	315 245	468 521	107 500	307 500	161 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	315 245	468 521	107 500	307 500	161 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	161 563	206 929	53 750	0	161 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	153 682	261 592	53 750	307 500	0
Årets avskrivninger :	15 762	23 426	7 167	0	16 125
Anskaffelsesår :	2015	2017	2018	2020	2020
Antatt levetid i år :	20	20	15		5

Borettslaget består av 69 borettsandeler og 3 næringsseksjoner. Eiendommene har følgende gateadresser: Trondheimsveien 32-34 som er oppført på g.nr 228, b.nr 583 i 0301 Oslo kommune. Eiendommens tomteareal på 2253 kvm. og Sverdrupsgate 19-21 som er oppført på g.nr 228, b.nr 446 i 0301 Oslo kommune. Eiendommens tomteareal på 974 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF, polise nr.SP586809.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	335 724	293 881
6340 Heisalarm	21 498	13 053
6360 Boning og vask	59 488	11 419
6361 Fast renhold	136 800	153 558
6362 Skadedyrutryddelse	15 028	16 688
6364 Matteleie	27 000	3 375
6391 Snømåking/strøing/feiing	14 188	19 016
6392 Containerleie/tømming	10 300	46 253
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 692	7 500
Sum	**621 716**	**564 742**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser og Bevar HMS	86 092	10 933
6490 Andre leiekostnader	879	0
Sum	**86 972**	**10 933**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	249	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 027	7 366
6552 Driftsmateriell	8 822	5 581
6581 Domene	0	375
Sum	**24 098**	**13 321**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	15 441	0
6602 Vedlikehold VVS	9 310	0
6603 Vedlikehold elektro	74 589	168 609
6611 Vedlikehold heiser	207 770	346 254
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 875	146 866
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	10 686	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	133 580	114 231
6630 Egenandel forsikring	0	-4 000
6641 Malerarbeider	0	95 109
6643 Glassarbeid/Vindu	9 219	0
6644 Fasade/balkonger	17 500	839 744
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	14 563
6648 Vedlikehold dører og porter	0	193 599
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	2 282 519	2 917 552
6663 Vedlikehold ventilasjon	47 869	12 118
Sum	**2 813 357**	**4 844 645**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 927	32 892
6730 Teknisk honorar	0	1 500
Sum	**26 927**	**34 392**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN og lønn.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 403	943
7719 Møter, div. styret	0	830
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	3 507
7770 Betalingskostnader	1 363	6 093
7771 Andre gebyrer	0	399
7773 Omkostninger innkreving	4 318	4 300
7790 Andre kostnader	5 000	34 669
7792 Øredifferanse	0	2
7795 Husleietap	180	2 043
Sum	**14 263**	**52 786**

Konto 7790 gjelder miljøgebyr fra Oslo Kommune Bymiljøetaten.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 900	0	6 900
Sum innskutt egenkapital	**6 900**	**0**	**6 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 787 430	535 941	-8 251 489
Sum opptjent egenkapital	**-8 787 430**	**535 941**	**-8 251 489**
Sum egenkapital	**-8 780 530**	**535 941**	**-8 244 589**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16368616145**	**16367371521**	**16367371513**
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2023
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2029	30.06.2040	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	2 950 000	9 617 186	21 019 525
Lånesaldo 01.01:	2 639 474	8 768 612	18 092 900
Avdrag i perioden:	621 052	565 716	1 193 044
Lånesaldo 31.12:	**2 018 422**	**8 202 896**	**16 899 856**
Saldo 5 år frem i tid:	0	5 374 311	13 997 480
Andelssaldo 01.01:	0	0	2 146 137
Innbetalt IN i perioden:	0	0	706 284
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	68 577
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**2 783 844**
Sum pantegjeld for lån:	**2 018 422**	**8 202 896**	**19 683 700**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367371513	18	372 053	6 696 954
	14	324 542	4 543 588
	2	250 684	501 368
	1	229 116	229 116
	3	215 612	646 836
	17	197 730	3 361 410
	4	196 003	784 012
	1	136 571	136 571
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367371521	20	155 048	3 100 960
	19	135 248	2 569 712
	3	104 469	313 407
	3	89 853	269 559
	19	82 401	1 565 619
	4	81 681	326 724
	1	56 914	56 914
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368616145	20	38 151	763 020
	19	33 279	632 301
	3	25 706	77 118
	3	22 110	66 330
	19	20 276	385 244

Langsiktig gjeld

4	20 099	80 396
1	14 004	14 004

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	29 905 018
Innskuddskapital	11 262 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**41 167 518**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**31 906 976**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 11.673.000,- Bokført borettsinnskudd er på kr. 11.262.500,-.

Resultat og balanse med noter for Aksiseboden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aksiseboden Borettslag

Styreleder	Alis Helene Tefre (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Cedrik Dagousset (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Nikolai Martens Låstad (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Max Castro (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Bodil Bye Larsen (sign.)	23.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Aksiseboden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aksiseboden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: YZKF2-OWB5D-HU2MW-C8ROB-Q7CSG-JVEZY

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YZKF2-OWB5D-HU2MW-C8ROB-Q7CSG-JVEZY

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:09:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YZKF2-OWB5D-HU2MW-C8ROB-Q7CSG-JVEZY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Årsmelding 2025 - Aksiseboden Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Alis Helene Tefre
Styremedlem, Cedrik Dagousset
Styremedlem, Bodil Bye Larsen
Styremedlem, Max Castro
Styremedlem, Nikolai Martens Låstad
Varamedlem, Jørgen Linhard Johansen
Varamedlem, Jens Sønsteby Tobiassen

Styret i Aksiseboden Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Aksiseboden Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Aksiseboden Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950639822

Aksiseboden Borettslag består av 69 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Aksiseboden Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586809. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Aksiseboden Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Alle brannslukningsapparater i leilighetene er erstattet
- Brannslukningsapparat er plassert i fellesoppganger
- Selvlysende nødutgangsskilt er montert på alle oppgangsdører for å sikre rømningsveier
- Dører i Trondheimsveien 32 og 34 er byttet for å ivareta brannsikkerheten
- Årlig kontroll av lekeplass er utført av sertifisert lekeplasskontrollør
- Årskontroll av brannalarmanlegg i Skjelderups gate 12 er gjennomført
- Brannteknisk tilstandsanalyse av alle bygg er utført av Norsk Brannvern
- Sosialt samvær i forbindelse med to dugnader
- Montert trappeneser og lagt epoxy som antisklitiltak på trapp ved inngangen til

Sverdrups Gate 19

- HMS-informasjon er formidlet til alle beboere
- HMS-sjekkliste i henhold til internkontroll er gjennomført
- Prosess for oppgradering til jordfeilautomater i sikringsskap med registrert jordfeil er planlagt
- Det har blitt satt en plan for utfasing av lysstoffrør for utbedring av energieffektivitet

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2025

Det har siden sist generalforsamling blitt avholdt 9 ordinære styremøter i tillegg til konstituerende møte og ekstraordinære møter for budsjett og planlegging av vedlikehold. Styrets arbeid har vært dominert av større og mindre saker knyttet til vedlikehold av bygg. Det har i tillegg blitt avholdt to dugnader, vår og høst hvor det ble gjort en solid innsats for å øke trivselen og sikkerheten hos oss. En stor takk til de som hadde anledning til å delta.

Vedlikehold 2025/26
Styret har utarbeidet en plan for vedlikeholdet i Aksiseboden Borettslag. Denne er basert på tilstandsrapport fra 2022 og fra el-tilsynsrapporter og brannteknisk rapporter innhentet i 2025. Annet vedlikeholdsbehov som ikke er fanget opp i disse planene legges i samme plan. Styret bruker vedlikeholdsplanen for prioritering og systematisk oppfølging av vedlikeholdstiltak i borettslaget. Prioritering skjer ut fra en vurdering av tidskritikalitet og økonomi. Ideelt sett ville styret gjennomført planlagt vedlikehold i et raskere tempo enn det planen legger opp til. Planen bygger på borettslagets årlige budsjetter uten en aggressiv økning av felleskostnader eller utvidelse av eksisterende lån. Større tiltak vil imidlertid kreve lånefinansiering. Nåværende plan gjelder for perioden 2026 - 2029.

Styret vil samtidig minne beboerne på deres ansvar for å vedlikeholde dører, vinduer og rør som tilhører hver boenhet. Borettslaget har så langt dekket vedlikehold av balkongdører og vinduer. Fremover vil styret imidlertid legge om denne praksisen og overlate dette ansvaret til den enkelte beboer i tråd med ansvarsdelingen nedfelt i vedtektene. Dette betyr at beboere må sørge for jevnlig smøring av dører og vinduer.

Maling og utbedring av fasader på teglstensbyggene var det største enkelttiltaket som ble gjennomført i 2025. Etter å ha konsultert KOI Fargestudio angående fargevalg, engasjerte styret etter en anbudsrunde BUMA til å male og utbedre fasadene på disse byggene. Mindre arbeid gjenstår i forhold til avtalen som inkluderte maling, vask av balkonger, pussing av armeringsjern, utbedring av treverk, utbedring av mur og betong, grunnmursbeslag, beslag på øverste balkonger og epoxy og trappeneser på utetrappen i #19. Gjenstående arbeid vil bli utført til våren. Fremdriften i arbeidet ble noe lavere enn planlagt grunnet regn og at omfanget av utbedringer på balkongene ble større enn forventet. Styret er fornøyd med gjennomføringen og samarbeidet med BUMA.

Utskifting av asfaltdekket utenfor Skjelderups gate 10 var også et større prosjekt i 2025 som styret endelig klarte å lukke. Det gamle asfaltdekket var ikke tett og førte til fukt i garasjen under, i tillegg til at løs asfalt hadde ført til en stygg snublekant som trengte utbedring. Styret er tilfreds med resultatet og samarbeidet med Uterom når de endelig møtte opp for å utføre denne jobben.

Leilighetsdørene i Trondheimsveien 32 og 34 ble skiftet ut som en respons på avvik påpekt i brannteknisk tilstandsrapport. Det er blitt installert dører i eikefiner med hvite lister og foringer ut mot oppgangen. Styret har vært fornøyd med gjennomføring og samarbeid med Viken Montasje som har vært leverandør på dette prosjektet.

Brannisolasjon i garasjer og isolering av internettskap ble ikke prioritert som planlagt i 2025 og vil bli fulgt opp sammen med andre nødvendige tiltak påpekt i el-kontroll og brannteknisk gjennomgang.

Generelt. Etter maling og utbedring av fasadene på teglstensbyggene er mye av det ytre vedlikeholdet som skal sikre integriteten til byggene våre gjennomført. Takene i Trondheimsveien gjenstår og er planlagt i 2029.

Ut over planlagt vedlikehold er det heisen i Sverdrups gate 21 som særlig har krevd styrets oppmerksomhet og betydelige kostnader til ikke-planlagt vedlikehold i 2025. Driftsstabiliteten har vært svært dårlig og beboere har ved flere anledninger stått fast i heisen. Dette er ikke tilfredsstillende, og det er derfor styrets anbefaling at borettslaget

gjør mer omfattende tiltak på denne heisen i 2026. Dette legges frem i en egen sak for generalforsamlingen. Det har også vært et omfattende vedlikehold på varmepumpene.

Uteområde. Ut over skifte av asfaltdekke, maling og utbedring av fasader, har styret ikke prioritert tiltak for å hente inn etterslepet på vedlikehold av planter og bed i bakgården og rundt eiendomsmassen i 2025.

Prioriterte vedlikeholdstiltak i 2026

Ut over anbefalt heisoverhaling, vil styret prioritere å fortsette arbeidet med å skifte ut leilighetsdører. Kostnaden ved dette tiltaket er høy og styret anbefaler derfor at dette gjennomføres over flere år for å unngå låneopptak. Det er også behov for å utbedre en fuktskade i #21 og skader i linoleumsbelegget i oppgangen i #10. Andre vedlikeholdstiltak vil bli vurdert fortløpende i forhold til tidskritikalitet og økonomi. Styret må i planleggingen ta høyde for uforutsette utgifter til løpende vedlikehold, men planlegger å prioritere følgende tiltak i 2026:

- Fuktskade i #21
  Heis i #21
  Linoleumsbelegg i #10
  Utskifting av leilighetsdører
  Utbedring av diverse el-tiltak
  Utbedring av belegningsstein utenfor #21

Garasjer
I 2025 har det vært godt belegg i begge garasjer gjennom året, med kun få perioder med flere ledige garasjeplasser. For øyeblikket er det syv eksterne leietakere (av 38) og det er tre andelseiere som disponerer to garasjeplasser.

Installasjon av nye ladere innebærer en betydelig kostnad for borettslaget og styret vil forsøke å begrense bestilling av nye ladere fremover. Det vil derfor tilstrebes å flytte rundt på leietakere slik at de som ønsker lader får tilgang til dette. Borettslaget har i dag 24 (av 40) garasjeplasser med lader, hvorav tre av disse ladeplassene er utleid, men hvor laderen ikke benyttes.

Det har tidvis vært nedetid på laderne i Skjelderups gate 10. Dette skyldes at flere av disse laderne er av eldre modell, og at disse har hatt utfordringer med overgang til ny programvare. Ved hvert tilfelle av nedetid har tekniker blitt tilkalt, og nå har samtlige ladere blitt oppdatert til ny programvare. Dersom utfordringene oppstår på nytt, må trolig de berørte laderne erstattes.

Økonomi og finans
Økte lånekostnader som følge av økende renter gjennom 2024 har ført til høye totale fellesutgifter for beboerne. Til tross for en betydelig kostandsøkning vedok styret i budsjettarbeidet å sette ned felleskostnadene for drift for 2025. Styret mente at dette var en riktig prioritering og at budsjettet ga rom for det.

Aksiseboden borettslag hadde et overskudd på 509.302 NOK i 2025. En viktig årsak er at strømkostnadene har vært lavere enn forventet. Dette skyldes lavere energipriser i 2025, inngåelse av ny og gunstigere strømavtale gjennom USBL, i tillegg til avtale om Norgespris fra 1.11.2025. Norgespris ga en tydelig reduksjon i strømkostnadene i årets siste måneder. Det forventes at denne avtalen vil gi enda større utslag på kostnadene fremover.

I tillegg har borettslaget hatt andre inntekter, hovedsakelig knyttet til forsikringsoppgjør og støtte fra Usbl Bomiljøfond. Videre har styret lagt inn en buffer for å håndtere usikkerhet og risiko knyttet til tiltak i vedlikeholdsplanen. Siden kostnadene ikke har overskredet budsjett eller buffer, har dette også bidratt til årets overskudd.

Overskuddet vil bli overført til vedlikeholdsbudsjettet for 2026.

Totale vedlikeholdskostnader i 2025 utgjorde 2 365 000 NOK. Grunnen til den høye

kostnaden var overføring av oppgaver som var budsjettert for, men ikke gjennomført i 2024. Maling og utbedring av fasade på teglsteinsbyggene har vært den mest kostnadskrevende posten i årets vedlikeholdsplan og har utgjort en betydelig del av vedlikeholdskostnadene.Utskifting av asfaltdekket utenfor Skjelderups gate 10 har også vært en av årets større kostnadsposter.

Det har vært høyere kostnader enn budsjettert innen enkelte områder. Dette gjelder primært vedlikehold av heis i nr. 21, hvor det totalt er brukt 208 000 kr til service og ikke-planlagte reparasjoner. Videre har service på varmepumper, installasjon av nye portåpnere, nye ladere og garasjeporter, og utbedring av eksisterende ladere og vedlikehold av ventilasjon, bidratt til høyere kostnader enn forutsatt.

De kommunale avgiftene økte med over 8 % fra 2024, og forsikringspremien fra If økte med 18,5 %, fra året før. Økningen har bidratt til et høyere utgiftsnivå for driftskostnadene i 2025, men har likevel vært i tråd med budsjettet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til

Boligbyggelaget Usbl
Arbeidersamfunnets plass 1
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

24. februar 2026

Forslag til styrehonorar for Aksiseboden borettslag for styreperiode 2025/2026

Ifølge vedtektene for Aksiseboden borettslag er det valgkomiteen som skal foreslå størrelsen på honoraret til styret.

Forslag: Styrehonoraret for styreåret 2025/2026 settes til kr 143 000,-

Honoraret er beregnet ut fra forrige styreperiodes honorarsats på kr 138.000,-
som justeres i samsvar med konsumprisindeksen på 3,6% for perioden jan. 2025 – jan. 2026
Utregningen er rundet av til nærmeste 1000 kr og gir kr 143000,-

Valgkomiteen består av Eva Marie Heikkinen, Torill Johansen og Janjan Struijk

Med hilsen for valgkomiteen

Janjan Struijk

Sted	Dato
Oslo	24.02.2026

12 PARKERING OG PARKERINGSHUS

Dagens vedtekter:

12-1 Parkering og parkeringshus

(1) Det er forbudt å parkere biler på lagets interne veier. Når et av borettslagets medlemmer som ikke har garasjeplass ønsker dette uten at det finnes ledige plasser, sies ekstern leietaker opp etter ansiennitet og med en måneds oppsigelse. Dersom det likevel ikke er tilgjengelig plass, må eventuelt beboer(e) som har flere plasser gi fra seg en plass ved at styret foretar loddtrekning, først mellom dem som har flere enn to plasser, deretter mellom dem som har to plasser.
(2) Borettslagets medlemmer har prioritet til garasjen i Sverdrups gate 19/21. Eksterne leietakere henvises til garasjen i Skjelderups gate 10.
(3) For beboerne Trondheimsveien 36 følges ovennevnte prinsipp for å skaffe parkeringsplasser til beboerne i dette borettslaget i hht pkt 4 i inngått kontrakt med Boligbyggelaget Usbl.

Forslag til endring av vedtekter:

(1) Det er ikke tillatt å parkere langs borettslagets interne veier. Parkering skal kun skje på oppmerkede og tildelte plasser.
(2) Garasjeplasser er i utgangspunktet forbeholdt borettslagets andelseiere. Dersom det finnes ledige plasser, kan styret godkjenne utleie til eksterne leietakere.
(3) Andelseiere som ønsker garasjeplass har alltid prioritet foran eksterne leietakere. Dersom alle garasjeplasser er utleid og en andelseier som fra før ikke disponerer garasjeplass ønsker å leie plass
    I. skal først ekstern(e) leietaker(e) sies opp med oppsigelsestid i henhold til gjeldende kontrakt og plassen tildeles andelseier
    II. Dersom det likevel ikke er ledig plass må andelseier(e) som disponerer flere plasser frigi plass ved at styret gjennomfører loddtrekning. Først mellom dem som har flere enn to plasser, deretter mellom dem som har to plasser.
(4) Det er ikke tillatt å fremleie garasjeplass. Ved brudd på denne bestemmelsen vil leieforholdet bli sagt opp med umiddelbar virkning.
(5) Leietaker plikter å holde garasjeplassen og tilstøtende område ryddig og fri for søppel. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig materiale, avfall eller gjenstander som er til hinder for normal bruk av garasjeanlegget.

(6) For beboerne i Trondheimsveien 36 følges ovennevnte prinsipp for å skaffe parkeringsplasser til beboerne i dette borettslaget i hht pkt 4 i inngått kontrakt med Boligbyggelaget Usbl.

Korttidsutleie

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn per kalenderår, i samsvar med borettslagsloven § 5-4.
Utleie utover 30 døgn per kalenderår regnes ikke som korttidsutleie etter loven og krever styrets forhåndsgodkjenning.
Andelseier plikter å melde fra til styret om korttidsutleie av hele boligen, herunder om tidsrom for utleien og kontaktinformasjon til leietaker.
Andelseier er ansvarlig for at leietaker overholder borettslagets vedtekter, husordensregler og alminnelige ordensregler. Korttidsutleie som medfører urimelig eller unødvendig ulempe for øvrige beboere, kan anses som mislighold.

Utbedring av heis I Sverdrups Gate 21

Driftsstabiliteten på heisen i Sverdrups Gate 21 har vært svært dårlig i 2025 og beboere har ved flere anledninger stått fast i heisen. Ut over normal service har heisen i #21 kostet borettslaget rundt 450.000,- NOK i ikke-planlagt vedlikehold over de to siste årene. Dette oppleves ikke som en tilfredsstillende situasjon, hverken for beboere eller styret, og styret har derfor undersøkt mulige langsiktige løsninger på problemet.

Basert på oversendt rapport fra Oslo Heiskontroll og beskrivelse over telefon har styret mottatt prisestimater for overhaling eller utskifting av heisen i Sverdrups Gate 21 fra TKE (tidligere ThyssenKrupp) der de antyder rundt 800.000,- NOK for full overhaling med en forventet levetid på 20 år eller utskifting til en kostnad i størrelsesorden 1.500.000,- til 2.000.000,- NOK eks mva med forventet levetid på 25 år. KONE Heis uttrykker i en tilsvarende dialog at det beste alternativet er utskifting av heis, og antyder en pris i størrelsesorden 1.600.000 - 2.000.000 NOK eks mva. Det ble ikke gitt prisestimat for overhaling av KONE. Schindler har vært på befaring og styret avventer et mer formelt tilbud fra dem.

Heisen i Sverdrups Gate 19 og 21 hadde en større overhaling i 2006 og det kan derfor synes rimelig at det er behov for en større overhaling nå. Siden driftsstabiliteten i #19 synes tilfredsstillende, er det styrets anbefaling at det i 2026 settes i verk langsiktige tiltak for å sikre driftsstabilitet på heisen i Sverdrups Gate 21. Grunnet borettslaget anstrengte økonomi etter renovering av bad i 2020, vil det være behov med ekstra låneopptak for å gjennomføre dette tiltaket.

Med utgangspunkt i prisanslag fra TKE og KONE er det grunn til å anta at kostnaden for tiltaket vil ligge i intervallet 800.000 – 2.000.000 NOK eks mva. og det er styrets anbefaling at vi tar opp et lån på 1.000.000,- NOK eller 2.000.000,- NOK avhengig av løsning. Betingelsene for at generalforsamlingen skal gi fullmakt til den øvre lånerammen på 2.000.000,- NOK er at styret søker å minimere låneopptaket ved å:

1. Velge den løsningen som synes mest kostnadseffektiv
2. Finne mest mulig økonomisk handlingsrom innenfor årets budsjett ved å justere og nedprioritere andre vedlikeholdsoppgaver.

Siden det vil være behov for ytterligere kostbare vedlikeholdsprosjekter fremover er det også styrets anbefaling at lånet nedbetales over fem år for å raskt frigi lånekapasitet for videre vedlikeholdsarbeid.

Gitt dagens rente på 5,05% for eksisterende lån, vil et lån på 1.000.000,- med nedbetaling over 5 år det første året gi en årlig lånekostnad for Aksiseboden Borettslag på 250.500,- NOK. Denne kostnaden vil måtte dekkes inn gjennom høyere låne- og felleskostnader og

vedlagte oversikt viser effekten dette vil ha på den enkelte andelseiers månedlige utgifter.. Kostnaden vil doble seg dersom lånet blir på 2.000.000,- NOK.

Alternativt: Beboerne i Sverdrups Gate 21 godtar en fortsatt lav driftsstabilitet på heisen og alle beboere aksepterer tilhørende høye kostnader for ikke-planlagt vedlikehold i 2026. Samtidig innhenter styret formelle løsninger og prisestimater for utbedring eller utskifting av heis. Styret prioriterer å frigjøre midler i vedlikeholdsbudsjettene for 2026 og 2027, og en gjennomarbeidet og langsiktig løsning legges frem for generalforsamlingen senest i mars 2027.

Styrets innstilling:

Styret gis fullmakt til lånopptak oppad begrenset til 2.000.000,- NOK sikret med pant med prioritet foran innskuddene til å utbedre driftssikkerheten på heisen i Sverdrups Gate 21. Nedbetalingstiden skal være 5 år.

Alternativ beslutning:

Styret gis ikke fullmakt til låneopptak, men bes om å innhente formelle tilbud på langsiktige løsninger for stabil og sikker drift av heisen, rydde og prioritere plass i borettslagets budsjetter for 2026 og 2027 og legge frem et mer presist forslag for generalforsamlingen senest i mars 2027.

Husleiekonsekvens - Aksiseboden borettslag

Serielån kr. 1 000 000. 5,05% rente. Nedbetaling over 5 år.

Andelsnummer	Økning i fellesgjeld (kr)	Avdrag (første mnd)	Renter (første mnd)	Terminbeløp (første mnd)
1	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
2	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
3	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
4	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
5	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
6	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
7	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
8	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
9	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
13	kr 9 958,00	kr 166,00	kr 42,00	kr 208,00
14	kr 6 938,00	kr 116,00	kr 29,00	kr 145,00
15	kr 9 958,00	kr 166,00	kr 42,00	kr 208,00
16	kr 10 954,00	kr 183,00	kr 46,00	kr 229,00
17	kr 9 958,00	kr 166,00	kr 42,00	kr 208,00
18	kr 10 954,00	kr 183,00	kr 46,00	kr 229,00
19	kr 9 958,00	kr 166,00	kr 42,00	kr 208,00
20	kr 10 954,00	kr 183,00	kr 46,00	kr 229,00
21	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
22	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
23	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
24	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
25	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
26	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
27	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
28	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
29	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
30	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
31	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
32	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
33	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
34	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
35	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
36	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
37	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
38	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
39	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
40	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
41	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
42	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
43	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00

44	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
45	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
46	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
47	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
48	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
49	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
50	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
51	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
52	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
53	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
54	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
57	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
58	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
59	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
60	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
61	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
62	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
63	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
64	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
65	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
66	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
67	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
68	kr	12 736,00	kr	212,00	kr	54,00	kr	266,00
69	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
70	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
71	kr	12 736,00	kr	212,00	kr	54,00	kr	266,00
72	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
73	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
74	kr	12 736,00	kr	212,00	kr	54,00	kr	266,00

Husleiekonsekvens - Aksiseboden borettslag

Serielån kr. 1 000 000. 5,05% rente. Nedbetaling over 3 år.

Andelsnummer	Økning i fellesgjeld (kr)	Avdrag (første mnd)	Renter (første mnd)	Terminbeløp (første mnd)
1	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
2	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
3	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
4	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
5	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
6	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
7	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
8	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
9	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
13	kr 9 958,00	kr 277,00	kr 42,00	kr 319,00
14	kr 6 938,00	kr 193,00	kr 29,00	kr 222,00
15	kr 9 958,00	kr 277,00	kr 42,00	kr 319,00
16	kr 10 954,00	kr 304,00	kr 46,00	kr 350,00
17	kr 9 958,00	kr 277,00	kr 42,00	kr 319,00
18	kr 10 954,00	kr 304,00	kr 46,00	kr 350,00
19	kr 9 958,00	kr 277,00	kr 42,00	kr 319,00
20	kr 10 954,00	kr 304,00	kr 46,00	kr 350,00
21	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
22	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
23	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
24	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
25	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
26	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
27	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
28	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
29	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
30	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
31	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
32	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
33	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
34	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
35	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
36	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
37	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
38	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
39	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
40	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
41	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
42	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
43	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00

44	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
45	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
46	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
47	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
48	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
49	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
50	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
51	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
52	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
53	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
54	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
57	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
58	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
59	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
60	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
61	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
62	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
63	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
64	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
65	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
66	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
67	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
68	kr	12 736,00	kr	354,00	kr	54,00	kr	407,00
69	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
70	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
71	kr	12 736,00	kr	354,00	kr	54,00	kr	407,00
72	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
73	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
74	kr	12 736,00	kr	354,00	kr	54,00	kr	407,00

Aksiseboden Borettslag, 19.03.2026

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen for valg av styremedlemmer og andre verv for Aksiseboden borettslag styreåret 2026/2027:

Leder

Alis Helene Tefre, Sverdrups gate 19

(på valg, for to år)

Fire Styremedlemmer:

Max Castro, Trondheimsveien 34

(på valg, for to år)

:_ _ _ _ _ _ _ _

(på valg, for to år)

Jens Sønsteby Tobiassen, Trondheimsveien 34

(på valg for inntil ett år, inntrer istedenfor Nikolai Martens Låstad)

Cedrik Dagousset, Sverdrups gate 19

(ikke på valg, ett gjenværende år)

To varamedlemmer

På valg for ett år:

: _ _ _ _ _ _

: _ _ _ _ _ _

Tre medlemmer for Valgkomité

På valg for ett år:

Eva Marie Heikkinen, Sverdrups gate 19

Janjan Struijk, Skjelderups gate 10

Torill Johnsen, Sverdrups gate 21

Valgkomiteen har bestått av Eva Heikkinen, Torill Johnsen og Janjan Struijk

Hilsen	Sted	dato
	Oslo	09.03.2026

Janjan Struijk
For valgkomiteen

Aksiseboden Borettslag, 19.03.2026

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen for valg av styremedlemmer og andre verv for Aksiseboden borettslag styreåret 2026/2027:

Leder

Alis Helene Tefre, Sverdrups gate 19

(på valg, for to år)

Fire Styremedlemmer:

Max Castro, Trondheimsveien 34

(på valg, for to år)

:_ _ _ _ _ _ _ _

(på valg, for to år)

Jens Sønsteby Tobiassen, Trondheimsveien 34

(på valg for inntil ett år, inntrer istedenfor Nikolai Martens Låstad)

Cedrik Dagousset, Sverdrups gate 19

(ikke på valg, ett gjenværende år)

To varamedlemmer

På valg for ett år:

: _ _ _ _ _ _

: _ _ _ _ _ _

Tre medlemmer for Valgkomité

På valg for ett år:

Eva Marie Heikkinen, Sverdrups gate 19

Janjan Struijk, Skjelderups gate 10

Torill Johnsen, Sverdrups gate 21

Valgkomiteen har bestått av Eva Heikkinen, Torill Johnsen og Janjan Struijk

Hilsen	Sted	dato
	Oslo	09.03.2026

Janjan Struijk
For valgkomiteen

Aksiseboden Borettslag, 19.03.2026

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen for valg av styremedlemmer og andre verv for Aksiseboden borettslag styreåret 2026/2027:

Leder

Alis Helene Tefre, Sverdrups gate 19

(på valg, for to år)

Fire Styremedlemmer:

Max Castro, Trondheimsveien 34

(på valg, for to år)

:_ _ _ _ _ _ _ _

(på valg, for to år)

Jens Sønsteby Tobiassen, Trondheimsveien 34

(på valg for inntil ett år, inntrer istedenfor Nikolai Martens Låstad)

Cedrik Dagousset, Sverdrups gate 19

(ikke på valg, ett gjenværende år)

To varamedlemmer

På valg for ett år:

: _ _ _ _ _ _

: _ _ _ _ _ _

Tre medlemmer for Valgkomité

På valg for ett år:

Eva Marie Heikkinen, Sverdrups gate 19

Janjan Struijk, Skjelderups gate 10

Torill Johnsen, Sverdrups gate 21

Valgkomiteen har bestått av Eva Heikkinen, Torill Johnsen og Janjan Struijk

Hilsen	Sted	dato
	Oslo	09.03.2026

Janjan Struijk
For valgkomiteen

Aksiseboden Borettslag, 19.03.2026

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen for valg av styremedlemmer og andre verv for Aksiseboden borettslag styreåret 2026/2027:

Leder

Alis Helene Tefre, Sverdrups gate 19

(på valg, for to år)

Fire Styremedlemmer:

Max Castro, Trondheimsveien 34

(på valg, for to år)

:_ _ _ _ _ _ _ _

(på valg, for to år)

Jens Sønsteby Tobiassen, Trondheimsveien 34

(på valg for inntil ett år, inntrer istedenfor Nikolai Martens Låstad)

Cedrik Dagousset, Sverdrups gate 19

(ikke på valg, ett gjenværende år)

To varamedlemmer

På valg for ett år:

: _ _ _ _ _ _

: _ _ _ _ _ _

Tre medlemmer for Valgkomité

På valg for ett år:

Eva Marie Heikkinen, Sverdrups gate 19

Janjan Struijk, Skjelderups gate 10

Torill Johnsen, Sverdrups gate 21

Valgkomiteen har bestått av Eva Heikkinen, Torill Johnsen og Janjan Struijk

Hilsen	Sted	dato
	Oslo	09.03.2026

Janjan Struijk
For valgkomiteen

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 19.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aksiseboden Borettslag torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jens Sønsteby Tobiassen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 14 + 1 til sak 4.

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 14 (15 til sak 4)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 143 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter for leie av garasjeplass

Styret foreslår å endre vedtektene for leie av garasjeplass for å bedre regulere tildeling av plass, fremleie og rydding.

Se forslag til endring i vedlegg i innkalling.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i tråd med forslag fra styret.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Nye vedtekter for korttidsutleie av bolig

Styret foreslår å legge til punkt om korttidsutleie i vedtektene.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i tråd med forslag fra styret.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.3 Endring av ordensregler

Forslag til punkt som legges til avsnittet "Veranda":

Oppsamling av støv, avfall, skit o.l mellom verandagulv og eventuelt fast dekke over verandagulv skader og forringer levetiden til gulvmembranen.

For å beskytte og forlenge levetiden til gulvmembranen på alle verandaer plikter andelseiere å vaske gulvet grundig en gang i året. Dette innebærer å fjerne/løfte fast dekke og møbler for å vaske under.

Forslag til vedtak: Ordensreglene endres i tråd med forslag fra styret.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.4 Heis i 21

Forslag til vedtak: Styret bør vurdere og iverksette nødvendige tiltak for å sikre stabil og trygg drift av heisen i oppgang 21

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.5 Tiltak for utbedring av heis i Sverdrups Gate 21

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til lånopptak oppad begrenset til 2.000.000,- NOK sikret med pant med prioritet foran innskuddene til å utbedre driftssikkerheten på heisen i Sverdrups Gate 21. Nedbetalingstiden skal være 5 år.

*Med generalforsamlingens godkjenning ble følgende endring vedtatt: Styret gis fullmakt til lånopptak oppad begrenset til 2.000.000,- NOK sikret med pant med prioritet foran innskuddene til å utbedre driftssikkerheten på heisen i Sverdrups Gate 21. Styret bes om å vurdere lånetid på lånet.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til lånopptak oppad begrenset til 2.000.000,- NOK sikret med pant med prioritet foran innskuddene til å utbedre driftssikkerheten på heisen i Sverdrups Gate 21. Styret bes om å vurdere lånetid på lånet.

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Alis Helene Tefre for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Max Castro for 2 år.

Valgt ble: Bodil Bye Larsen for 1 år.

Valgt ble Knut Torbjørn Seines for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tord Stene Bakke for 1 år.

Valgt ble: Jens Sønsteby Tobiassen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Eva Marie Heikkinen, Sverdrups gate 19, for 1 år

Valgt ble: Janjan Struijk, Skjelderups gate 10, for 1 år

Valgt ble: Torill Johnsen, Sverdrups gate 21, for 1 år

Protokoll for Aksiseboden Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Jens Sønsteby Tobiassen (sign.)	19.03.2026

VEDTEKTER

for

AKSISEBODEN BORETTSLAG Org nr 950 639 822

Tilknyttet boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 2. april 1979, med senere endringer, og sist 19. mars 2026

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Aksiseboden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo

kommune. (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er

forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått

samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Borettslagets husordensregler fastsettes av generalforsamlingen med alminnelig flertall (jf pkt 9-7, 2). Forslaget skal være bekjentgjort på forhånd enten skriftlig i innkallingen eller ved oppslag minst åtte dager i forveien (jf pkt. 9-3, 2). Dersom det oppstår behov for justeringer av husordensregler i perioden mellom to generalforsamlinger, kan styret foreta nødvendige endringer. Disse endringene skal legges frem for neste generalforsamling. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde vedlike og reparere skader på ild steder.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(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 sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer og tre medlemmer til valgkomite.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal sørge for at de som vil, kan stille til valg, og valgkomiteen skal gi en innstilling til generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(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 laget 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,
4. å gi betalte oppdrag til egne medlemmer eller deres nærmeste familie, 5. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 6. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, 7. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets

navn. **9 GENERALFORSAMLINGEN**

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 boligbyggelaget.
(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Størrelse på honoraret foreslås av valgkomiteen.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål Der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk

særinteresse.

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 PARKERING OG PARKERINGSHUS

12-1 Parkering og parkeringshus

(1) Det er ikke tillatt å parkere langs borettslagets interne veier. Parkering skal kun skje på oppmerkede og tildelte plasser.
(2) Garasjeplasser er i utgangspunktet forbeholdt borettslagets andelseiere. Dersom det finnes ledige plasser, kan styret godkjenne utleie til eksterne leietakere.
(3) Andelseiere som ønsker garasjeplass har alltid prioritet foran eksterne leietakere. Dersom alle garasjeplasser er utleid og en andelseier som fra før ikke disponerer garasjeplass ønsker å leie plass I. skal først ekstern(e) leietaker(e) sies opp med oppsigelsestid i henhold til gjeldende kontrakt og plassen tildeles andelseier II. Dersom det likevel ikke er

ledig plass må andelseier(e) som disponerer f lere plasser frigi plass ved at styret gjennomfører loddtrekning. Først mellom dem som har flere enn to plasser, deretter mellom dem som har to plasser.

(4) Det er ikke tillatt å fremleie garasjeplass. Ved brudd på denne bestemmelsen vil leieforholdet bli sagt opp med umiddelbar virkning.

(5) Leietaker plikter å holde garasjeplassen og tilstøtende område ryddig og fri for søppel. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig materiale, avfall eller gjenstander som er til hinder for normal bruk av garasjeanlegget. Side 31 av 43

(6) For beboerne i Trondheimsveien 36 følges ovennevnte prinsipp for å skaffe parkeringsplasser til beboerne i dette borettslaget i hht pkt 4 i inngått kontrakt med Boligbyggelaget Usbl.

13 KORTTIDSUTLEIE

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn per kalenderår, i samsvar med borettslagsloven § 5-4. Utleie utover 30 døgn per kalenderår regnes ikke som korttidsutleie etter loven og krever styrets forhåndsgodkjenning. Andelseier plikter å melde fra til styret om korttidsutleie av hele boligen, herunder om tidsrom for utleien og kontaktinformasjon til leietaker. Andelseier er ansvarlig for at leietaker overholder borettslagets vedtekter, husordensregler og alminnelige ordensregler. Korttidsutleie som medfører urimelig eller unødvendig ulempe for øvrige beboere, kan anses som mislighold.

HUSORDENSREGLER FOR AKSISEBODEN BORETTSLAG

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal sikre beboerne orden, ro og hygge i sine hjem og det er i den enkeltes interesse at disse overholdes. Husordensreglene utgjør en del av reguleringen av andelseierens/beboerens forpliktelser og rettigheter i borettslaget.

UTEAREAL OG PORTER:
Bakgården er et fellesareal for 69 enheter der alle skal kunne nyte uteliv i rolige omgivelser og hente inspirasjon. Bakgården har porter mot Sverdrups gate og Skjelderups gate og disse skal til enhver tid holdes lukket. Portene må ikke åpnes/skyves med makt da dette medfører skader på pumpemekanismen med påfølgende utgifter for borettslaget til reparasjon. All høylytt aktivitet skal unngås og grunnet hensyn til småbarns leggetid skal det være ro i bakgården etter 21.00.

Lek er fin utfoldelse for ungene, men ta hensyn til øvrige beboere når det gjelder støy og ikke påfør skade på omgivelsene.

Søppel skal kastes i søppelkassene. Alle brukere av bakgården er selv ansvarlige for at det er ryddig og fritt for søppel til enhver tid. Se også avsnitt om HUSHOLDNINGSAVFALL.

RO I LEILIGHETEN:
Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke fra naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager. Forstyrrende oppussingsarbeid og støyende virksomhet tillates ikke på søn- og helligdager, samt på lørdager før kl. 1000 og etter kl. 18.00.
På hverdager: Vis hensyn. Det skal være stille etter kl. 2200.

Ved oppussing og annet arbeid i leilighetene må det søkes om tillatelse fra styret dersom det i forbindelse med arbeidene må foretas installasjoner i fellesrom.

Andelseier/beboer plikter å sette seg inn i de enhver tid gjeldende offentlige regler for hvilke typer arbeider, reparasjoner og utbedringer som kreves utført av godkjente fagfolk.

HUSDYRHOLD:
Det er tillatt å ha dyr i borettslaget. Dyreholdet må ikke være til ulempe for borettslaget eller de andre beboerne i laget. Det være seg ved allergi, stor frykt for dyret, stadig bjeffing eller dersom eier forsømmer sine plikter som renhold og fjerning av etterlatenskaper. Ingen dyr kan gå fritt i noen del av borettslaget.

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Husholdningsavfall legges i anviste beholdere eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Glass- og metall emballasje bringes til kommunale beholdere og må ikke kastes i søppelsjakten. Papp og papir brettes og legges i papirbeholder. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å fjerne.

Pr februar 2023 er følgende kommunale retur/gjenbruksmuligheter i borettslagets nabolag: - Glass/metall beholder v krysset Skjelderups gate-Rathkes gate-Sofienberggata. - Sofienberg gjenbruksstasjon i Helgesens gate, ved Sofienberg kirke.
Begge steder kun en kort gåtur (ca 5 min) unna vårt borettslag.

Det er under alle omstendigheter ikke tillatt å etterlate seg søppel, gjenstander, oppussings materiell eller lignende. i trappeoppganger, bodområder eller på annet fellesareal. Sykler og barnevogner kan stå på anviste fellesareal.

RENHOLD:
For tiden, pr februar 2023, utføres renhold av innleid firma.

Dersom det blir mye rusk/skitt i oppgangene i forbindelse med flytting eller transport av bygningsmaterialer ut og inn må andelseieren/beboer selv sørge for rengjøring.

VASKERI:
Tidligere vaskerirom brukes etter styrets bestemmelser.

MARKISER:
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er andelseier ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboene.

INNGANGSDØRER:
Alle inngangsdører holdes låst. Dette gjelder også dører inn til bodområdene.

MOTORKJØRETØYER:
Det er ikke tillatt å kjøre og parkere på borettslagets gangveier og i gårdsrommet. Kun nødvendig varetransport er tillatt. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet for eiers ansvar og regning.

RØYKING:
Røyking er ikke tillatt i fellesarealene inne - spytting er ikke tillatt. Ved røyking ute bes sigarettstumpene lagt på dertil egnet sted. Bakken, blomsterbed o.l. er ikke egnede steder.

VERANDAENE:
Det er ikke tillatt å riste tepper o.l. fra vinduer og verandaer og henge tepper ned over verandarekkverk. Det er viktig at man utviser aktsomhet slik at ikke noe faller utenfor eller blir kastet ut fra verandaen.

Oppsamling av støv, avfall, skit o.l mellom verandagulv og eventuelt fast dekke over verandagulv skader og forringer levetiden til gulvmembranen. For å beskytte og forlenge levetiden til gulvmembranen på alle verandaer plikter andelseiere å vaske gulvet grundig en gang i året. Dette innebærer å fjerne/løfte fast dekke og møbler for å vaske under.

Det oppfordres også til at de som bor under blir varslet i rimelig tid i forkant når vasking av veranda skal foretas. Dette for at møbler, blomster etc kan flyttes unna skittent vann som måtte renne ned.

Det er ikke tillatt å legge fast dekke (for eks fliser) eller annet som kan skade den værbeskyttende membranen.

GRILLING:
Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på verandaene.

PARABOLANTENNER:
Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

SKADESAKER:
Når andelseier oppdager skader på sin andel som kan dekkes av borettslagets forsikring, eller som kan tilhøre borettslagets vedlikeholdsplikt, så må styret få skriftlig melding om skaden. Send gjerne meldingen til styrets epostadresse; styret@aksiseboden.no Det er styret som skal sende skademelding til USBL sin forsikringsavdeling.

Ved skade på andelen som utløser dekning fra borettslagets forsikring, må andelseier bruke anbefalinger gitt av forsikringsselskapet og bruke håndverkere som er godkjent via USBL/forsikringsselskapet. Kontantoppgjør til andelseier godkjennes ikke. Samtidig vil borettslaget dekke egenandelen for skadetilfellet.

Ansvarsforholdet for skader i boenheten eller på bygget reguleres i vedtektene.

Det er ikke tillatt å koble fra påbudt vannalarm som skal være montert i alle kjøkken ifm. rør og baderomsrenovasjonsprosjektet gjennomført i 2020.

SYSTEMNØKLER
Hver andelseier har ett antall systemnøkler som går til de inngangs- og boddører andelseieren har behov for. Tap/tyveri av slike SKAL meldes til styret. Utlån av systemnøkler til innleide håndverkere o.l. frarådes da tap/tyveri av slike kan medføre store kostnader for å opprettholde systemsikkerheten. Ved behov - lån ut nøkkelbrikke da denne er lett å deaktivere, se nedenfor.

ELEKTRONISKE NØKKELBRIKKER:
Borettslagets hovedinngangsdører og porter har låser som betjenes med elektroniske nøkkelbrikker. Ved oppstart i 2011 ble det levert 3 stk elektroniske nøkkelbrikker til hver andelseier. Nøkkelbrikkene har hvert sitt ti-sifrede identifikasjonsnummer inngravert. Ved salg av andelen skal nøkkelbrikkene følge andelen. Selger og kjøper skal kunne få vite hvilke elektroniske nøkkelbrikker som er registrert på andelen. Styret har en oversikt over hvilke nøkkelbrikker som følger hvilke andeler.

Tap / tyveri av elektronisk nøkkelbrikke, SKAL meldes til styret, slik at nøkkelbrikken kan slettes fra dørprogrammet. Dette er viktig for sikkerheten.

Styret har programmeringsutstyr for nøkkelbrikkene. Dersom en nøkkelbrikke ikke lengre virker, kan den leveres til styret for reprogrammering. Dersom man vil erstatte en tapt nøkkelbrikke, eller man ønsker flere nøkkelbrikker, så kan dette kjøpes av styret for kr 300,- inkludert moms pr stk.

VIRKNING:
Meldinger fra borettslagets styre eller fra BBL Ungdommens Selvbyggerlag, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene. Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder overstående husordensregler. Husordensreglene viker dersom de ikke er i overensstemmelse med lov om borettslag eller vedtektene for Aksiseboden.

Husordensreglene ble sist revidert på ordinær generalforsamling 19.03.2026

HMS-informasjon til beboere

(helse, miljø og sikkerhet)



BevarHMS er et HMS- og internkontrollsystem for boligselskap, se bevarhms.no.

I boligselskapet ønsker vi å skape et trivelig og trygt miljø for alle. Sammen skal vi ta vare på både bygninger og uteareal. Vi er opptatt av blant annet brannvern, tilsyn med elektriske anlegg og utstyr, fellesarealer og lekeplass.

Det finnes en del lovverk vi som boligselskap må følge. Blant annet lov om brann- og eksplosjonsvern, forurensningsloven og lov om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr. Lovverket stiller krav både til boligselskapet ved styret og til deg som beboer.

Alle beboere er pliktige til å føre tilsyn med egne boenheter. Dette for å forebygge faren for brann, feil på det elektriske anlegget, vannlekkasjer m.m. Derfor har vi i boligselskapet, som en del av vår internkontroll, utarbeidet et informasjonsskriv med en sjekkliste som du gjennomgår for din leilighet. Dette utføres en gang i året.

Beboers ansvar (egen boenhet)	Boligselskapets ansvar
• Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget. • Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning. • Kontrollere at brannverntiltak er i orden og eventuelt melde fra til boligselskapet ved mangler. • Sikre forsvarlig utført arbeid ved reparasjoner og andre endringer. • Melde fra til styret dersom en har fått skadedyr i egen boenhet. • Melde fra til styret ved andre feil og mangler som kan gå ut over naboer eller som skal følges opp av boligselskapet. Inkludert feil på det elektriske anlegget i fellesarealer. • Egenberedskap: Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Les mer på sikkerhverdag.no	• Etablere og utøve nødvendig internkontroll (egenkontroll). • Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesarealer og fellesområder. • Følge opp feil og mangler som rapporteres inn. • Informere beboerne om deres plikter innen HMS-arbeidet.

Husk å gjøre deg kjent med branninstruksen. Der står det viktig informasjon om hvordan du bør gå frem dersom du oppdager en brann. Det gjøres oppmerksom på at alle beboere selv har ansvar for å forsikre sine egne eiendeler (innboforsikring).

Et trygt og godt bomiljø er vårt felles ansvar!

Med vennlig hilsen
Styret i boligselskapet

HMS-SJEKKLISTE

Nr	Sjekkpunkter	Sikkerhverdag.no
1	**Er rømningsveier (vinduer og dører) i orden og lett å komme til.** Gjennomgå rømningsveier og hvordan en bør opptre ved brann med alle i husstanden, spesielt barna.	Se mer info
2	**Er røykvarsler i orden (testes)?** Røykvarslere bør testes jevnlig, og hver gang du har vært bortreist over lengre tid. Røykvarslere skal ikke være eldre enn 10 år. Husk å skifte batteri jevnlig. Se mer informasjon om plassering og krav til antall røykvarslere på sikkerhverdag.no. Lyden fra en røykvarsler skal høres tydelig på soverom med lukket dør.	Se mer info
3	**Er brannslokkingsutstyret i orden?** Husbrannslange: Skal være tilkoblet kran. Rull ut hele slangen og kontroller at kranen og munnstykke på slangen virker og at slangen er uten sprekker. Håndslokkerapparat: Sjekk at manometerpilen står på det grønne feltet. Pulverapparat vendes for å hindre at pulveret klumper seg.	Se mer info
4	**Er sikringsskapet i orden – ingen varmgang og nøkkel på plass?** Alt som ikke trenger å være i sikringsskapet ryddes vekk. Sjekk om kursene er tydelig merket. Sjekk at sikringene er skikkelig tilskrudde. Er det en sikring som går ofte, eller er veldig varm, må dette kontrolleres av elektriker. Vi anbefaler å ha en lommelykt stående i skapet.	Se mer info
5	**Er elektrisk utstyr som ledninger, stikkontakter, støpsler, lamper m.m. i orden?** Ser du svimerker er dette et alvorlig faresignal. Bruk ikke for sterke lyspærer. Ovner må ikke tildekkes eller komme nær brennbart materiale som gardiner og møbler. Vifteovn og løse lamper må aldri benyttes på barnerom. Se opp for løse og varme stikkontakter og støpsler, sprukne ledninger og unngå i størst mulig grad bruk av skjøteledninger.	Se mer info
6	**Skrur du av elektriske apparater på forsvarlig måte etter bruk?** Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel slås alltid av når du forlater boligen. Rengjør lofilteret etter bruk av tørketrommelen. Dersom vaskemaskin/tørketrommel må benyttes mens du sover, plasser en røykvarsler slik at den gir tidlig varsel om røyk/brann (røykvarsler plasseres ikke så nære at damp aktiverer røykvarsler. Ha slokkemiddel og lommelykt mellom soverom og maskin). Hvis du ikke har montert timer (tidsur), trekk ut støpsel til utstyr med termostat som kaffetrakter, vannkoker, krølltang m.m. Ikke trekk i ledningen!	Se mer info
7	**Har du vurdert behovet for komfyrvakt?** Tørrkoking er en hyppig brannårsak. Har du lett for å glemme å skru av kokeplaten, finnes det utkoplingsutstyr som bryter strømmen etter en viss tid. For eldre og funksjonshemmede kan hjelpemiddelsentralen i kommunen gi nærmere informasjon. Kravet til komfyrvakt kom i 2010 for alle nye boliger. Dersom det i en eldre bygning legges opp ny elektrisk kurs til komfyr gjelder samme krav til komfyrvakt.	Se mer info
8	**Er det fare for vannlekkasje?** Vannslanger og avløpsledninger til oppvaskmaskin bør skiftes dersom de er eldre enn 10 år. Sjekk for lekkasjer bak/under oppvaskmaskin, vaskemaskin, varmtvannsbereder og vask (vannlås) på kjøkken og bad. Kontroller at avløp fra vaskemaskin og oppvaskmaskin er godt festet. Rens sluk i gulv minst 1-2 ganger for året (avhengig av bruk). Har du terrasse eller balkong med sluk, rens jevnlig etter behov. Gjør deg kjent med hvor stoppekran til egen boenhet er plassert.	
9	**Ventilasjon** Er lufteventiler i vegg, over vindu eller fra ventilasjonsanlegg åpne? Dette sikrer frisk luft inn og fuktig luft ut av leilighet. Det er også viktig å regelmessig rengjøre avtrekksvifta over komfyren. Fettet som samler seg i filteret kan lett ta fyr ved overoppheting. Dersom du har egen varmepumpe – husk å støvsuge støvfiltrene i innedelen. Har du har eget ventilasjonsanlegg i leiligheten - husk å skifte filter, se bruksanvisning.	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

Brukstillatelse.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Trondheimsveien 32 - 34		**77/1889**

Byggherre	Ansvarshavende
BBL Ungdommens Selvbyggerlag **Storgata 55** **OSLO 1**	**Siv.ing. Kjell R. Helle** **Blindernveien 7** **OSLO 3**

PMB/SR
Dato

6. november 1981

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. **Korrigert tegning av underetg. må innsendes.**
2. **I nr. 34 må innredning gjøres ferdig og det må påsettes rekkverk på balkongene.**
3. **Boder på balkong må kles innvendig tennvarnende minst A 20.**

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør

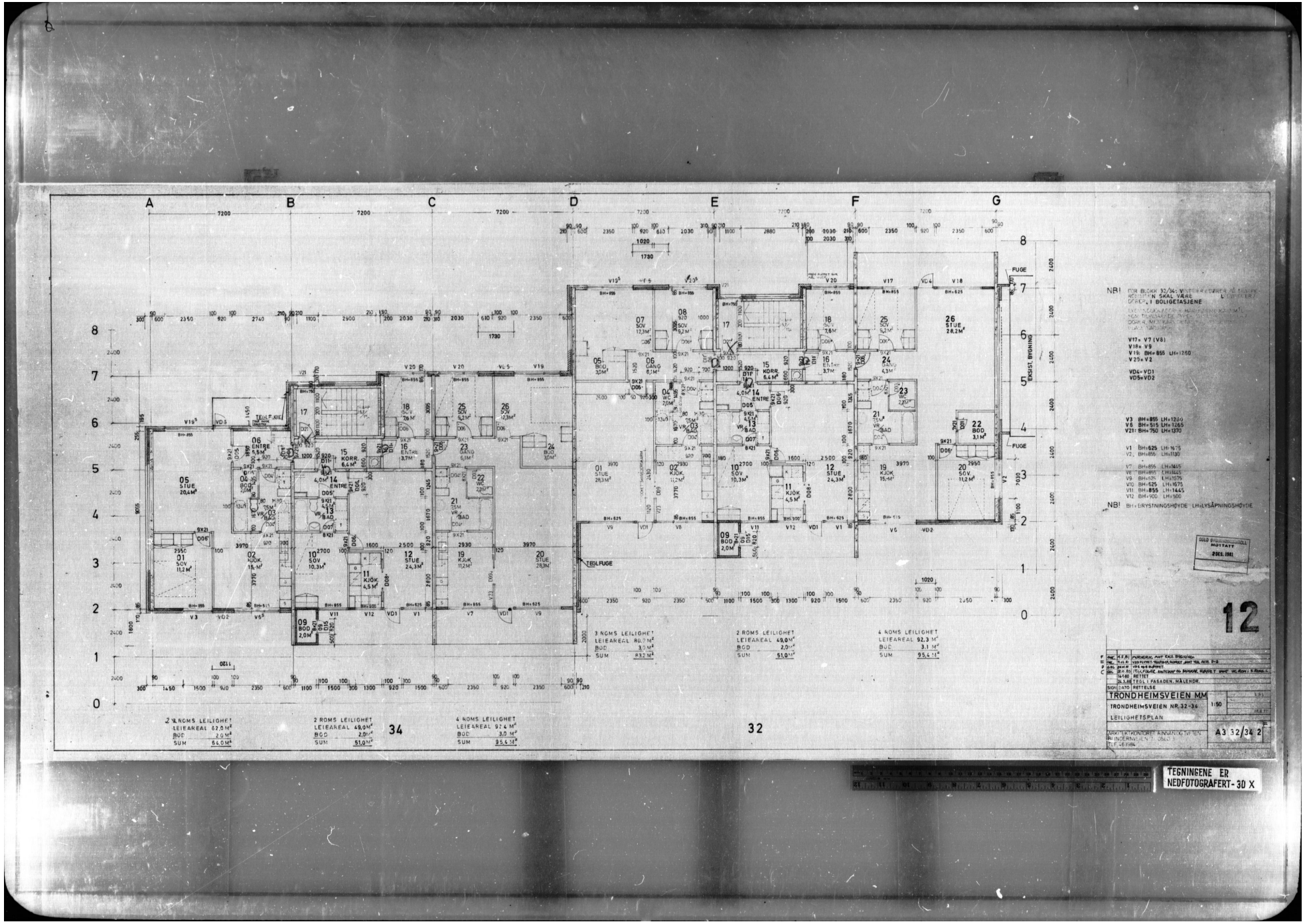
G. Heber

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Stig. Gd. 5000 Arkivkort


A
B
C
D
E
F
G
7200
TEGLFUGE
FUGE
KRYSS BYGNING
NB! FOR BLOKK 32/34: VINTERHAVEN AV TYPE MOTSATT SKAL VÆRE UTFØRT I BOLIGETASJENE
V17= V7 (V8)
V18= V9
V19: BH=855 LH=1260
V20=V2
VD4=VD1
VD5=VD2
V3 BH=855 LH=1200
V8 BH=515 LH=1265
V21: BH=750 LH=1370
V1 BH=625 LH=1675
V2 BH=855 LH=1130
V7 BH=855 LH=1445
V9 BH=625 LH=1575
V10 BH=625 LH=1675
V11 BH=855 LH=1445
V12 BH=900 LH=900
NB! BH=ERSTNINGSHØYDE LH=LYSÅPNINGSHØYDE
3 ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL 80,7 M²
BOD 3,0 M²
SUM 83,2 M²
2 ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL 49,0 M²
BOD 2,0 M²
SUM 51,0 M²
4 ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL 92,3 M²
BOD 3,1 M²
SUM 95,4 M²
2 ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL 62,0 M²
BOD 2,0 M²
SUM 64,0 M²
2 ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL 49,0 M²
BOD 2,0 M²
SUM 51,0 M²
4 ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL 92,4 M²
BOD 3,0 M²
SUM 95,4 M²
34
32
12
RETTET
TEGL I FASADEN, MÅLENR.
TRONDHEIMSVEIEN MM
TRONDHEIMSVEIEN NR. 32-34
1:50
LEILIGHETSPLAN
A3 32/34 2
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.11.2020
	202003550 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tommy Monge	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 32 - 34	Eiendom:	228/583/0/0
Tiltakshaver:	AKSISEBODEN BORETTSLAG	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Trondheimsveien 32 - 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 22.10.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Andre forhold

Vi har mottatt en merknad fra beboer Andrew Roger McQuade som var bekymret for gjennomføringen av arbeidet og for at arbeidet potensielt kunne innebære brudd på smitteverntiltak mot coronavirus. Henvendelsen fra beboer ble mottatt 03.04.2020 og vi rakk ikke å besvare henvendelsen, noe vi beklager. Beboer er derfor kopimottaker av dette brevet.

Bekymringen til Andrew Roger McQuade går i hovedsak om smittevern. Dette er styrt av et annet lovverk enn det vi er satt til å forvalte. Vi kan derfor ikke annet enn anta at arbeidet ble gjennomført i tråd med gjeldende smitteverntiltak på det tidspunktet tiltaket ble gjennomført. Utover dette, og ev. brudd på smittevernet må rapporteres til annen myndighet.

[We have received a remark from resident Andrew Roger McQuade who was concerned about the implementation of the work and that the work could potentially involve breaches of infection control measures against coronavirus. The inquiry from the resident was received on 03.04.2020

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

and we did not manage to answer the inquiry, which we regret. The resident is therefore the copy recipient of this letter.

Andrew Roger McQuade's concern is mainly about infection control. This is governed by a different legislation than the one we are set to manage. We can therefore only assume that the work was carried out in line with current infection control measures at the time the measure was implemented. Beyond this, and possibly. Violations of infection control must be reported to another authority.]

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer mangelen og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

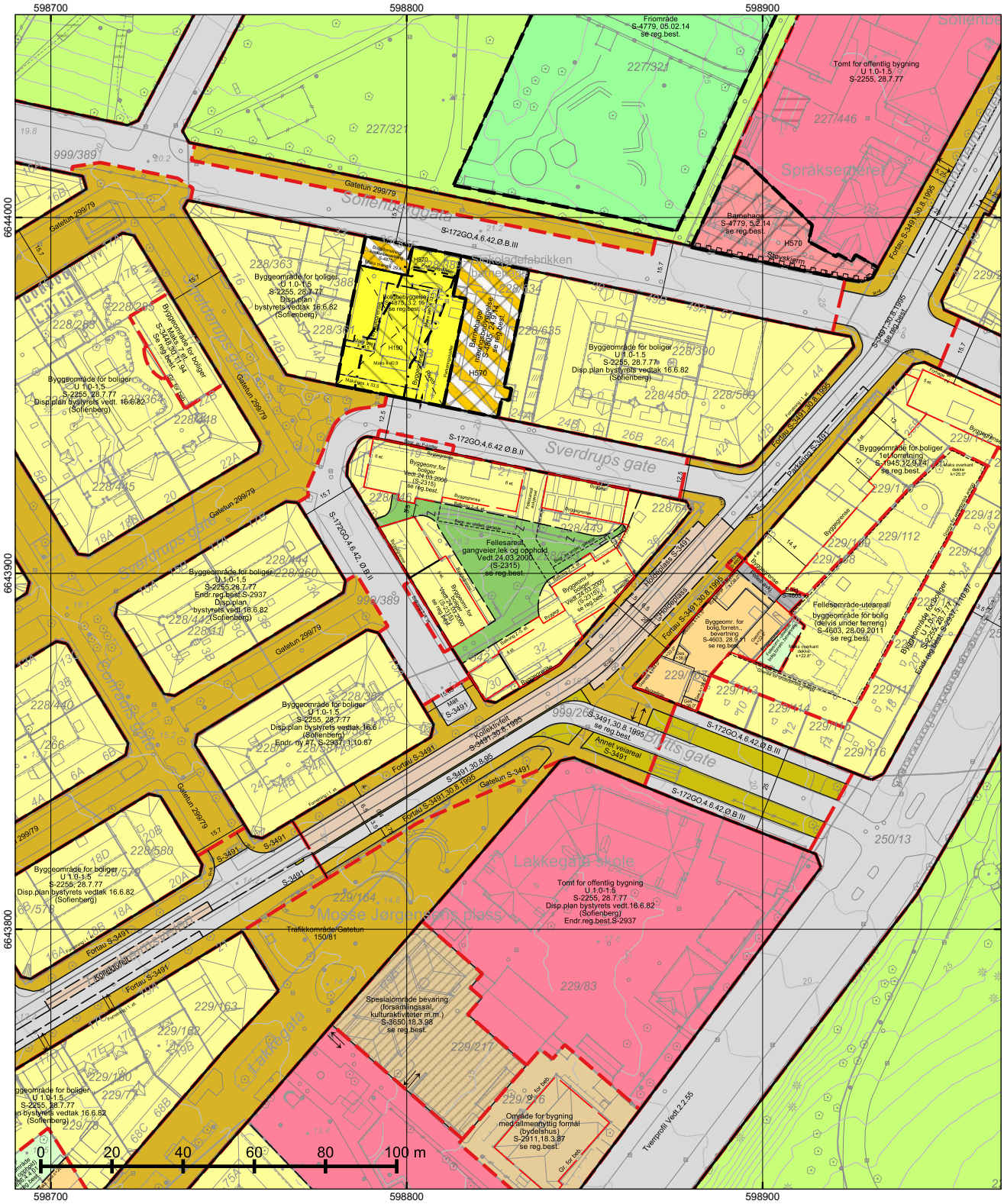
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Med vennlig hilsen

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
AKSISEBODEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Andrew Roger McQuade, Trondheimsveien 34, 0560 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

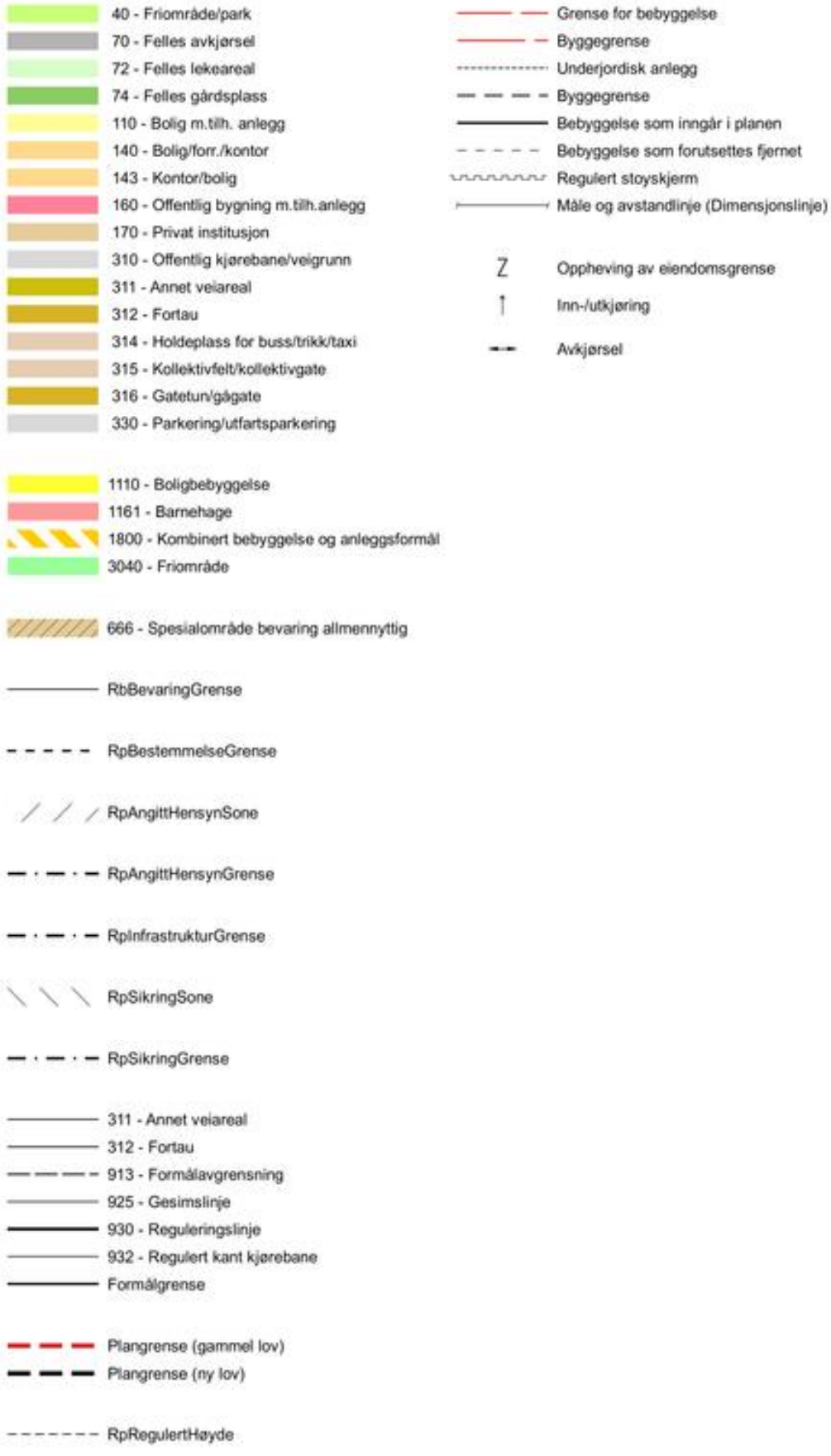
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

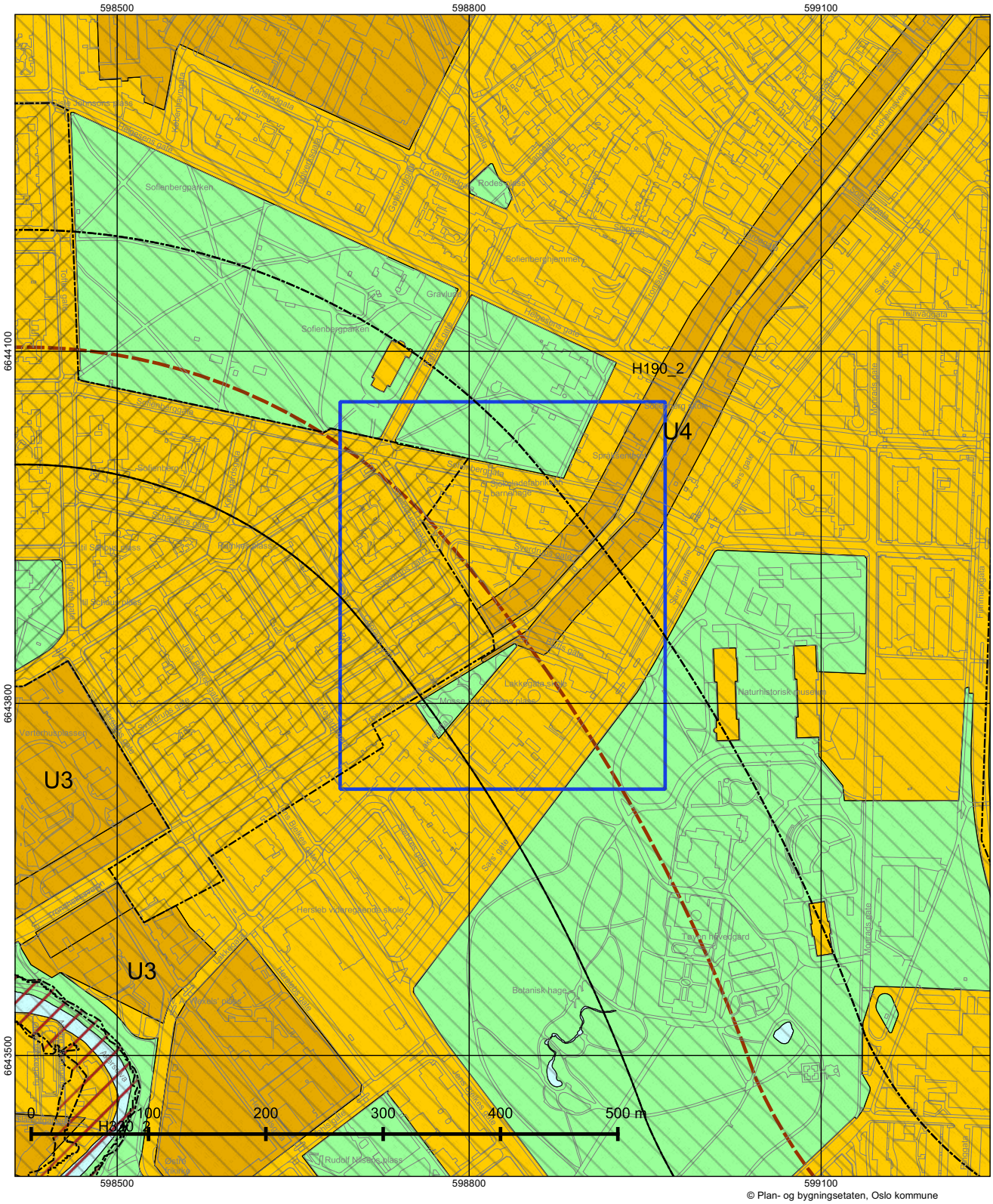
PlottID/Best.nr: 158423/ 86533547
Deres ref.:
Adresse: Trondheimsveien 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/583

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 25.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158423/86533547
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533547
Deres ref: 9232505

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 583.

Vi viser til bestilling av 24.05.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 583.

GNR. 228 BNR. 583

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.11.1863.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2080 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

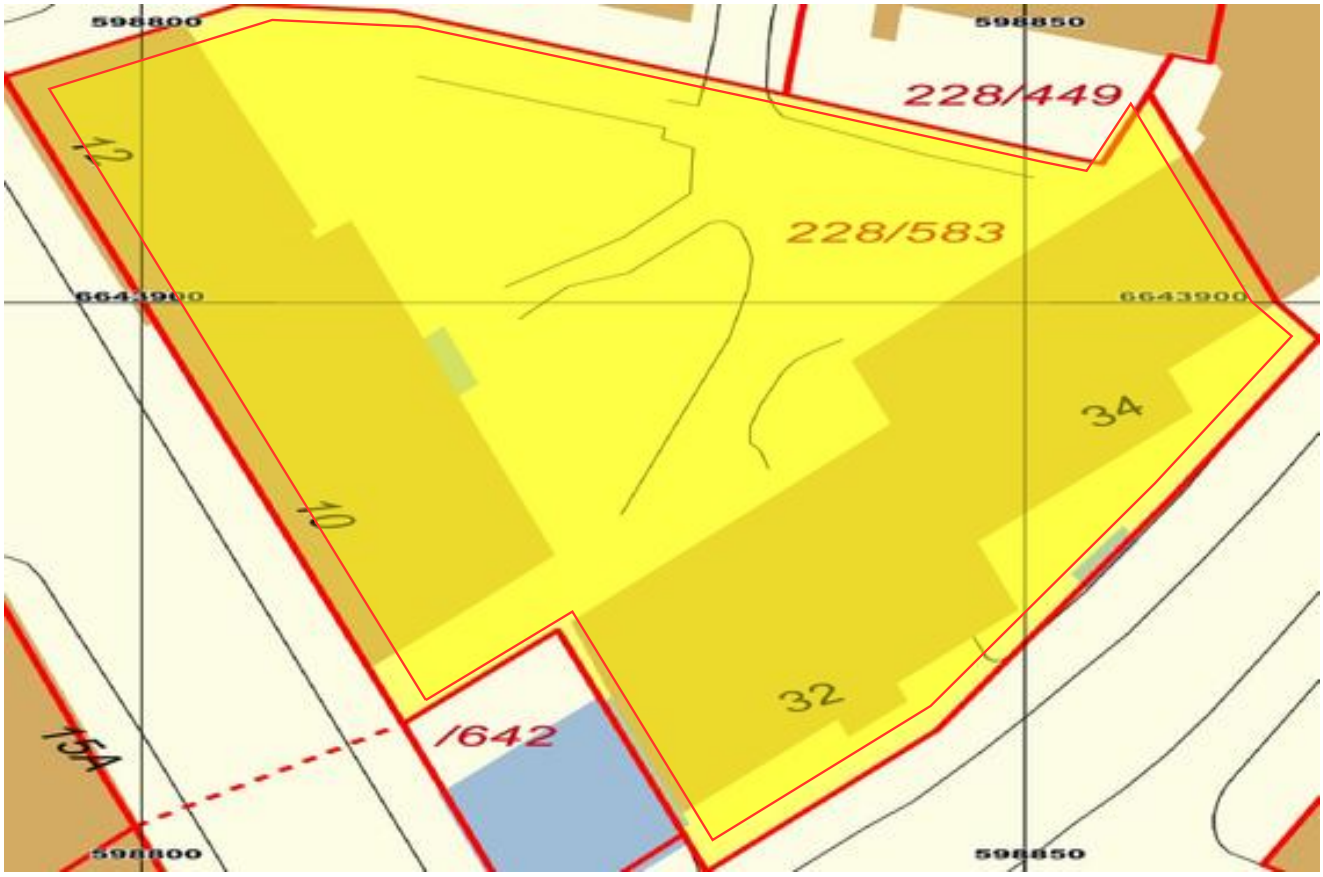
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Oslo

V240300

Trondheimsveien 36 m.m. Underretning om vedtatt mindre vestentlig endring av Reguleringsplan

Vedtaksdato: 24.03.2000
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199904492
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2315, 449299

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

Kvartalet Trondheimsveien, Sverdrups gate og Skjeldrups gate gnr/bnr. 228/583 m.m.
(Endringene står i kursiv)

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor området skal det bygges boliger med tilhørende anlegg. I 1.etg. langs Trondheimsveien kan innpasses forretninger.

§ 3. Bebyggelsen tillates oppført i maks 6 etasjer mot Sverdrups gate og 4 etasjer (3 boligetasjer og 1 underetasje) mot Trondheimsveien. Utnyttelsen skal ikke overstige U=1,4.

For eiendommen Trondheimsveien 36 tillates det oppført bebyggelse i maks 5 etasjer mot Sverdrups gate og Trondheimsveien. Maks kotehøyde er c+35,5. Nødvendige takoppbygg for heis, trapp og ventilasjon kan godkjennes i tillegg til de viste maksimale høyder innenfor en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering.

Det tillates ikke leiligheter på mindre enn 2-rom.

§ 4. *Parkering skal anordnes i underjordisk fellesanlegg under bebyggelsen etter følgende norm:*
Leiligheter på 2 rom : 0,30 plass pr. leilighet
Leiligheter på 3 rom og større : 0,65 plasser pr. leilighet

Besøksparkering skal foregå på gategrunn.

§ 5. Det indre gårdsrom skal være fellesareal for gangadkomst - lek og opphold.
Det skal være felles for alle eiendommene innenfor kvartalet.

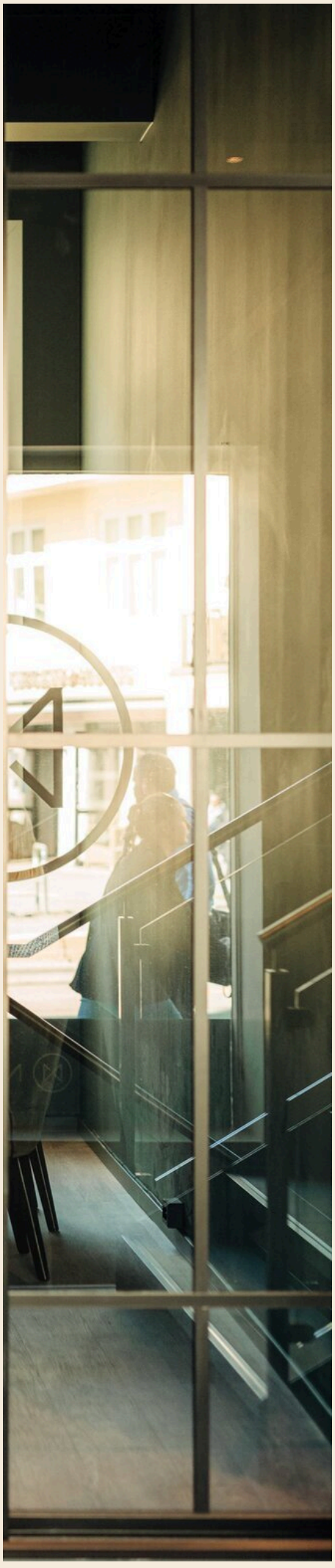
§ 6. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0124/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trondheimsveien 34 0560 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 583 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marie Kamphaug

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.kamphaug@nordvikbolig.no
913 18 110