NORDVIK

Trondheimsveien 158B

3 soverom | 126 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Trondheimsveien 158B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Nabolagsprofil
27	Om boligen
40	Vedlegg
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Unik og luftig loftsleilighet over tre plan m/gulvareal på 135m².
Solrik balkong. To bad fra 2018. God standard. Vedovn.

Prisantydning	**9 300 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**9 632 475,-**
Fellesgjeld	**331 095,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 795,-**
BRA-i	**126 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

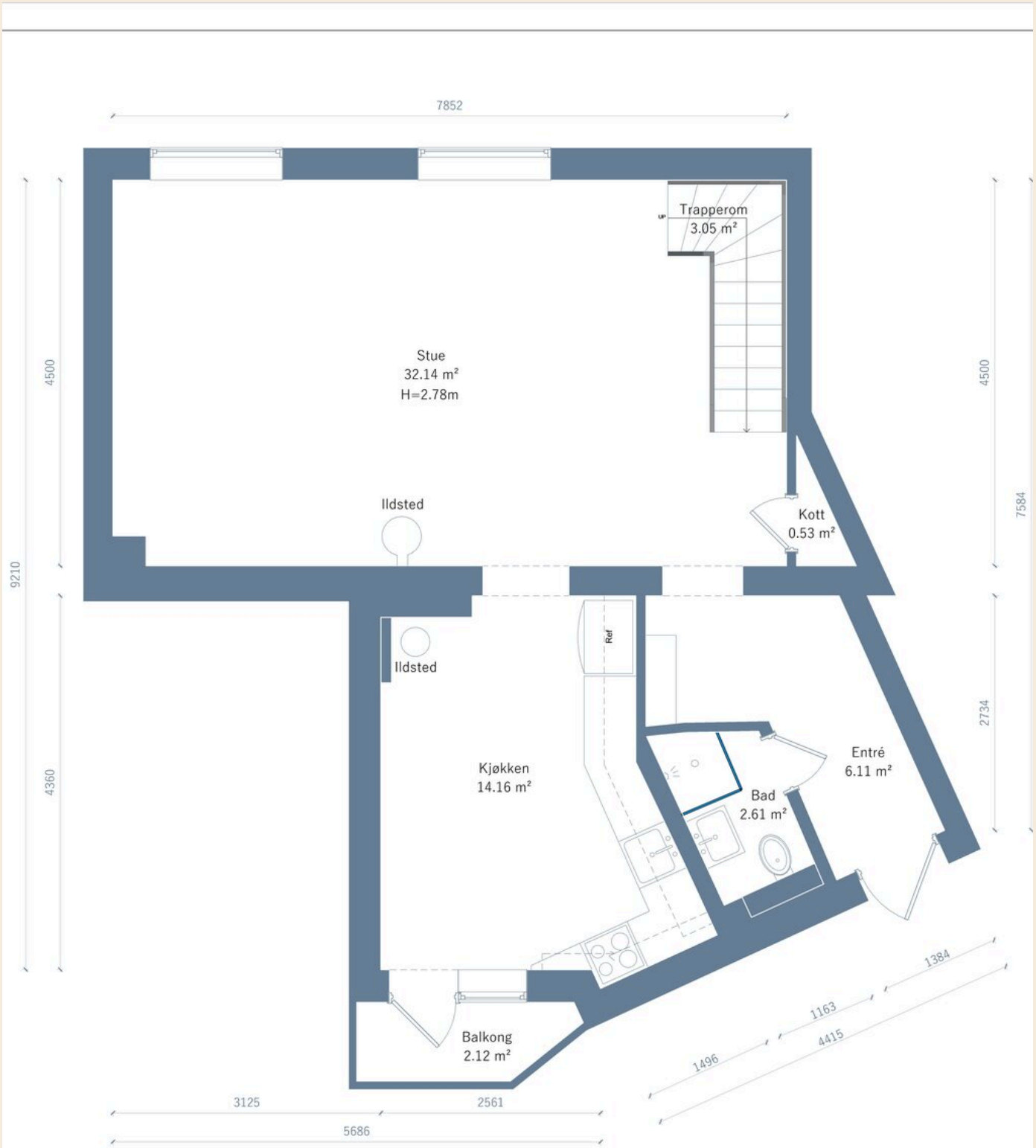
En unik 4-roms loftsleilighet over tre plan i klassisk bygård. Leiligheten preges av god takhøyde, store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, og en gjennomtenkt, romslig planløsning. Den byr på lyse og luftige rom, stue med peis, tidløst kjøkken, balkong, tre soverom, to bad, tv-stue og praktiske lagringsmuligheter.

Nærheten til Torshov, Grünerløkka, Akerselva og Sentrum, flotte turmuligheter gjennom Rodeløkka samt et godt kollektivtilbud rett utenfor døren gjør området svært attraktivt.

Klassisk bygård med gode lysforhold
Gjennomgående og luftig planløsning
Gulvareal på 135m²
Solrik balkong
Flott utsikt
To vedovner
Originale trebjelker
To bad fra 2018
Vinduer fra 2023
Idyllisk, lukket bakgård med sitteplasser, felles grill, nydelige trær og blomster.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert























Her er det plass til diverse utemøbler.





Nydelig utsikt!

Selger opplyser at det er sol fra kl. 13–21.



Pent bad med flislagte overflater, downlights i taket og behagelig gulvvarme. Begge badene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2018.





Innredningen består av servant med underskap, speil, vegghengt skap, veggmontert toalett og dusjplass med inn- og utadslående dusjdører.

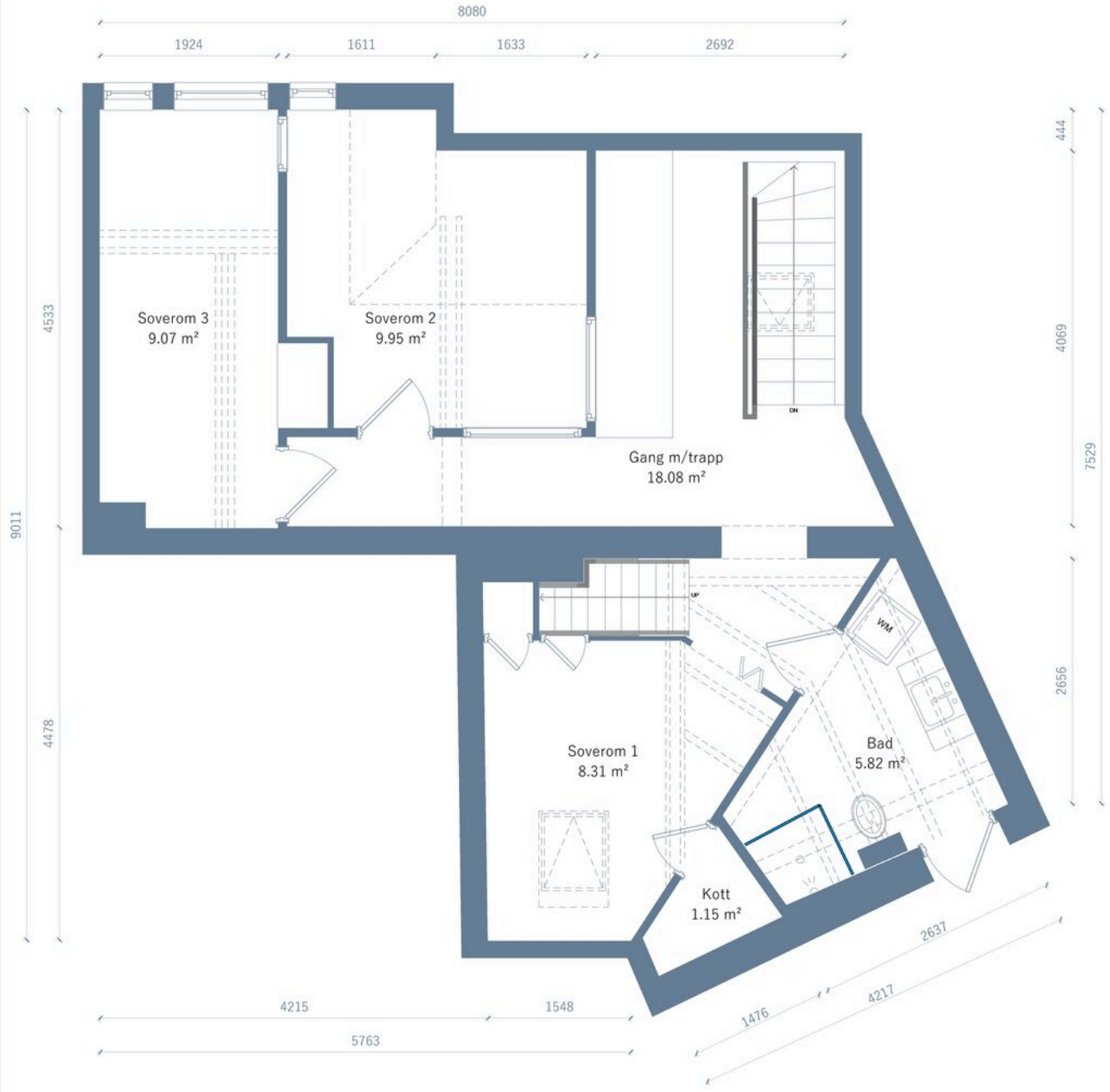
Innbydende entré som gir et strålende førsteinntrykk av boligen.





Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert



















Planløsning

Messanin
BRA-i: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm



ɪm
gningen

©2026 Alle rettigheter reservert



Koselig loftstue med god plass til sofa og TV-møbler.





Dette er et perfekt rom for dem som ønsker å trekke seg litt tilbake, eller for ungdommen som vil ha venner på besøk.

Det er også plass til ekstra oppbevaring ved behov.





Trondheimsveien 158B

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	19 min

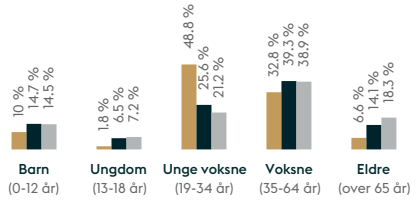
Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	1 min 0.1 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	3 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	3 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosenhoff	1 555	1 027
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

Rosenhoff	3 min
Torshovdalen	5 min
SATS Carl Berner	2 min
Fresh Fitness Sinsen	2 min

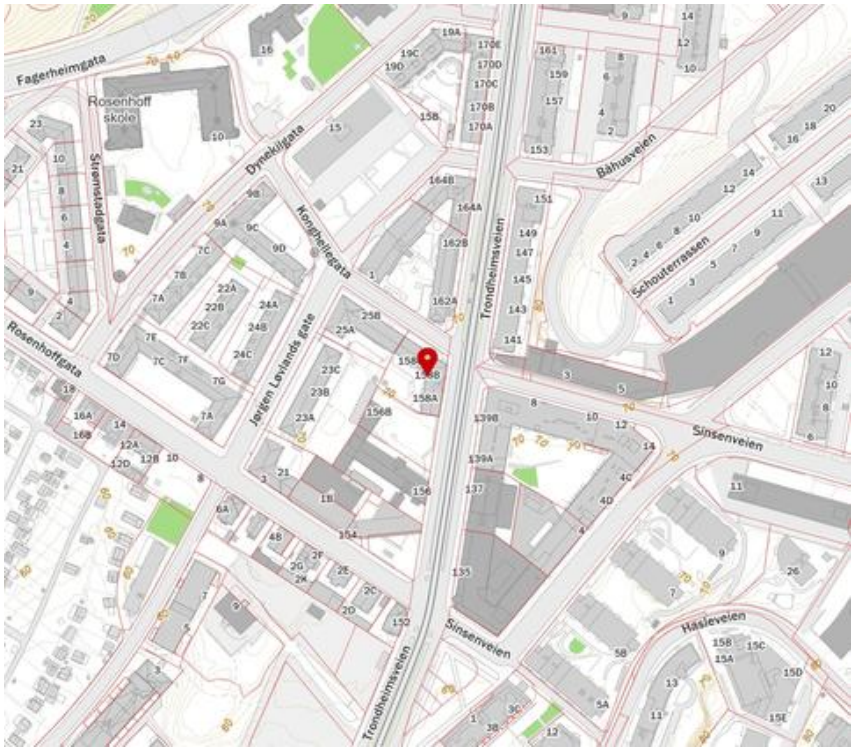
«Polig, fint, nært det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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
29-0029/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 158B, 0570 OSLO
Gnr 226, bnr 76 i Oslo kommune
Andelsnr 20 i Trondheimsv 158 Borettslaget, org.nr. 947885189

Selgere
Lars Martin Skogstad
Nina Haakestad Lervold-Skogstad

Kjøpesum og omkostninger
9 300 000,- (Prisantydning)
331 095,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 631 095,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 632 475,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 641 975,- (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
1916

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 126 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, kott
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang med trapp, bad, kott, 3 soverom
Total BRA: 52 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 12 kvm. Mesanin
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Andelen disponerer i dag to boder i kjelleren. Den ene boden tilhører andelen, mens den andre tilhører borettslaget, men der andelen har en eksklusiv bruksrett. Andelen kan fortsette å bruke boden som sin egen på ubestemt tid, men bruken må opphøre ved utbygging av kjelleren eller lignende endringer som gjør at borettslaget har behov for arealet.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten har et gulvareal (GUA) på totalt 135 m².

Solforhold
Utgang til en hyggelig balkong på 2,1 m², med plass til diverse utemøbler. Balkongen ligger høyt og luftig til, og vender ut mot en idyllisk bakgård. Selger opplyser at det er sol fra kl. 13–21.

Innhold
Leiligheten går over tre plan og inneholder:

4. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, kott
5. etasje: Gang med trapp, bad, kott, 3 soverom
Mesanin: Mesanin

Boder:
Andelen disponerer i dag to boder i kjelleren. Den ene boden tilhører andelen, mens den andre tilhører borettslaget, men der andelen har en eksklusiv bruksrett. Andelen kan fortsette å bruke boden som sin egen på ubestemt tid, men bruken må opphøre ved utbygging av kjelleren eller lignende endringer som gjør at borettslaget har behov for arealet.

Standard
4. ETASJE

Entré:
Allerede ved inngangsdøren møtes du av en innbydende entré som gir et strålende førsteinntrykk. Det er god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko i garderobeskap. Overflatene er malt i en flott farge, med downlights i taket og praktisk flislagt gulv. En lekker teglsteinsvegg setter tonen for resten av leiligheten.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og den generøse takhøyden på 2,74 meter gir rommet en luftig og romslig følelse. Den romslige planløsningen gir gode muligheter for møblering etter eget ønske. En koselig vedovn midt i rommet bidrar med både varme og lun stemning på kjølige dager. Harmoniske fargetoner, lekker tapet fra Morris & Co. og sjarmerende teglstein skaper et innbydende oppholdsrom man virkelig trives i. Videre finner man en flott trapp som tar deg videre opp i boligen.

Kjøkken:
Et romslig og sosialt kjøkken med god plass til spisebord, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Overflatene er dekket med flott tapet og sjarmerende teglstein, og gulvet er belagt med parkett. I hjørnet er det en koselig vedovn. Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig balkong på 2,1 m², med plass til diverse utemøbler. Balkongen ligger høyt og luftig til, og vender ut mot en idyllisk bakgård. Selger opplyser at det er sol fra kl. 13–21.

Kjøkkenet har en funksjonell og praktisk utforming, med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter, fliser mellom overskapene og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er oppgradert med nymalte kjøkkenskap i 2026, nye beslag i messing, samt ny vask og benkeplate i 2025.

Bad:
Pent bad med adkomst fra entréen. Badet har nøytrale, flislagte overflater, downlights i taket og behagelig gulvvarme. Innredningen består av servant med underskap, speil, vegghengt skap, veggmontert toalett og dusjplass med inn- og utadslående dusjdører. Rommet har elektrisk styrt vifte. Begge badene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2018.

5. ETASJE
Videre opp finner man et pent bad og tre soverom.

Bad:
Romslig bad med opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, vegger med fliser og malte flater, samt malt tak med synlige trebjelker og downlights. Innredningen består av servant med underskap, speil, vegghengt skap, veggmontert toalett og dusjplass med inn- og utadslående dusjdører. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Soverom 1:
Koselig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet har lysmalte vegger, originale trebjelker og sjarmerende teglstein som skaper en lun og innbydende atmosfære.

Soverom 2 & 3:
To lyse og fleksible soverom med flere bruksmuligheter. Her er det god plass til seng og garderobeskap, og rommene egner seg like godt som gjesteværelse, barnerom, hjemmekontor eller en kombinasjon av disse.

MESANIN

Loftstue:
Koselig loftstue med god plass til sofa og TV-møbler. Dette er et perfekt rom for dem som ønsker å trekke seg litt tilbake, eller for ungdommen som vil ha venner på besøk. Det er også plass til ekstra oppbevaring ved behov.

Innvendig overflater:
- Overflater på gulv består av fliser og parkett.
- Overflater på vegger består av malte flater, tapet og teglstein.
- Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom. Downlights i entré.
- Takhøyde i stue på 2,74 m.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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
2015:
Etablert tre soverom i andre etasje og utvidelse av hems i 2015. Plassbygde skap etter tegning fra arkitekt i alle soverom og i gang i andre etasje.

2020:
Satt inn ny peis i stua. Peisen levert av Peishuset AS. Se vedlagt dokumentasjon.

2020:
Endring av planløsning: Riving vegg i 1.etg for større stue. Halvdel nytt oljet parkettgulv med gulvvarme.
Tapetsert vegg med Morris & co tapet, type Golden Lilly, Brick red.
Lagt Historiske fliser (Dark Collection nr 13) i åpning til kjøkken, samt under ny peis levert av Peishuset , type Rais Viva L 160 høyde, hvit med sideglass. Peis montert av Fred Stoksvold, peismontør.
Resten utført av Pimmo Entreprenør AS. Se vedlagt faktura. Sammen Med EHL Elektro.

2022:
Utbedre stor stue i første etasje og montering av ny peise i 2022.

2025:
Ny vask og benkeplate på kjøkkenet.

2026:
Borås tapet, varm hvit, lagt på soverom ved bad, samt en vegg på hems. Borås tapet turkis lagt på kjøkken og vegg hems.
Alle tre soverom malt og sparklet. Samt malt ene veggen i gang andre etasje mot soverom. Noen lister malt. Trapp til hems malt.
Nye fuger på begge bad og kjøkken.
Kjøkkeninnredning malt og byttet til messingbeslag.
Utført av Rob Mal

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Bademiljø experten Rehabilitering av badene i Borettslaget 2018

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø experten Rehabilitering av badene i Borettslaget 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø experten Rehabilitering av badene i Borettslaget 2018

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: 2018: Oppussing av Fasade. 2024: Nye vinduer.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Nei"
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ombygging av stue 2021. EHL elektro AS. Det tenkte vi ikke på.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-tilsynet April 2022

Feil og mangler
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, etter jordskjelvet 26. april 2026 sprakk sparkellagene opp mellom billedlist og takklist i ca 2,5 meters lengde. Dette i hjørnet ved trapp mellom 4. og 5. etg.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann i forbindelse med salg, februar 2026

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?
Tilstandsrapport Takst og interiørpartner AS 6.2.2026

Boligen selges med boligselgerforsikring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygning generelt,
- Grunn og fundamenter, generelt: Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
- Yttervegger: Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.
- Takkonstruksjon: Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
- Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Vinduer: Trerammer med 2/3-lags energiglass fra 2023.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Dører:
TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

- Innvendig > Pipe og ildsted:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det er ikke tettemuffer rundt vannrørene som kommer inn i skapet.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak: Alle forhåndsutstansede hull i sidene, toppen eller bunnen som ikke er i bruk må tettes med medfølgende blendelokk eller propper.
Konsekvens: Eventuelt vann fra en lekkasje skal ikke trenge ut i bygningsmassen.

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

- Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil
dette kunne forårsake skader.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
*Målt høydeforskjell på over 20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
*Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Under 20 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Tegninger stemmer ikke med dages bruk. Finner ikke heller tegninger på mesaninen.
Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor

i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for
tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse. Siden det er laget to soverom blir det lite lys på ett soverom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskinen følger i utgangspunktet ikke med.
Tørketrommelfunksjonen i vaskemaskinen fungerer ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe innerst mot tverrvegg i stue medfølger ikke (taklampen som henger ved sofa/tv-delen av stuen).

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming og vedfyring

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luke i yttervegger, luftespalte i vinduer og ved å åpne vinduer.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 900 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.

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 795,- pr. mnd.
Herav:
- Renter og avdrag: 649,-
- Felleskostnader: 4.269,-
- Renter og avdrag: 1.477,-
- Felleskostnader strøm berederanlegg kjeller: 400,-

Felleskostnadene inkluderer internett, trappevask, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, felles bygningsforsikring.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 699 362,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 284 803,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Borettslaget Trondheimsveien 158 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv frem til 31. juni 2026. Fra 1. juli 2026 går borettslaget over til internettilgang gjennom fiber. Leverandør vil være Global Connect. Andelseiere som også ønsker TV-pakke må kontakte Global Connect direkte, TV dekkes av den enkelte.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Trondheimsveien 158 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947885189. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 22 boligenheter og 1 andre enheter.

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedilkehold utføres av andelseierne etter liste. Liste vil oppdateres i 2026 i tråd med nye eierforhold og rulleres slik at ikke de samme har ansvar for gressklipp hvert år osv.
Borettslaget Trondheimsveien 158 har avtale med renholdstjeneste med Trappevask Service AS.

Styrets arbeid i 2025
Det har vært mange prosjekter og oppgaver for styret i året som har vært. Styret har i perioden hatt fokus på å følge opp større prosjekter i borettslaget som oppfølging av baderomsrehabiliteringen (se egen beslutningssak), utbedring av feil med brannvarslingssentral overfor Firesafe, oppfølging av byggets rørsystemer og vanninntak generelt, samt oppfølging av prosjektet med installering av fiber (se egen orienteringssak).

I tillegg har styret hatt fokus på å øke borettslagets inntekter, herunder ved inngåelse av nye avtaler og tilleggsavtaler med leietakere av næringslokale og reklameplass. Styret har samtidig arbeidet med å få ned borettslagets kostnader. Tross mange utfordringer underveis har styret lykkes med å forbedre borettslagets økonomi betydelig. Det har også vært god fremgang/avklaringer i flere større prosjekter.

Følgende saker ble vedtatt under generalforsamlingen 2026:

- Forslag fra styret om avslutning av tiltak etter baderomsrehabilitering:
Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt at det ikke vil gjøres flere tiltak eller undersøkelser knyttet til tiltaksklasse med tilhørende sikringskrav i forbindelse med baderomsrenoveringen i 2018. Tidligere, nåværende og fremtidige styremedlemmer skal videre holdes skadesløse i forbindelse med eventuelle krav som måtte oppstå som følge av baderomsrenoveringen i 2018 og oppfølgingen av denne.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2011: Oppføring av balkonger
2013: Rehabilitering av piper
2017: Utskifting av ringeklokkeanlegg
2017: Hafslund skiftet ut hovedsikringsskap
2017: Arborist kuttet og trimmet trær i bakgården
2018: Totalrenovering av samtlige bad
2018: Utskifting av soil- og vannrør i forbindelse med total baderomsrehabilitering
2018: Utskiftning til lamper med bevegelsessensor i fellesarealer, endring av styring for lys i utearealer
2018: Åpning av gamle ventilasjonssjakter på kjøkken
2018: Installering av lufteventiler i vegg i alle rom
2018: Oppussing av oppganger og portrom
2018: Oppussing av fasade ut mot gaten, samt utskiftning av belysning
2018: Utskrifting gammelt nedløpsrør i hjørnet v/ B-oppg. i bakgård
2019/2020: Oppsussing av næringslokale
2020: Ytterdører malt, nye sykkelstativ i bakgård
2022: Brannsikring av alle oppganger og fellesarealer
2022: Nytt sentralkoplet brannvarsleranlegg installert i alle leiligheter, oppganger og fellesarealer
2022: Sikring av gjerde i bakgård
2023/2024: Utskiftning av alle vinduer
2025/2026: Installering av internettilgang med fiber (ferdigstilles innen 1. juli 2026)

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 331 095,-pr. 24.04.2026

Borettslaget har fire lån i DNB.

Lånenummer: 16365807594
Vindusutskiftning, Balkonglån brannverntiltak og refinasiering av lån 12138921083

Lånenummer: 12138921075
Balkonglån

Lånenummer: 12137075928
Rehabilitering i borettslaget, samt refinansering av lån nr. 1213.64.81787

Lånenummer: 16368214500
Vindusutskiftning, utbedring av vannforsyning og utbedring av feil på bad.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Lånenummer: 12137075928, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 150
Saldo per 23.04.2026: 4 935 683
Andel av saldo: 0,-
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2038)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 443 891,-
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 443 891,-

Lånenummer: 12138921075, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 162
Saldo per 23.04.2026: 920 942
Andel av saldo: 0,-

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2039)
Lånenummer: 16365807594, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 255
Saldo per 23.04.2026: 3 156 251,-
Andel av saldo: 227 485,-
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2047)

Lånenummer: 16368214500, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 273

Saldo per 23.04.2026: 1 437 549
Andel av saldo: 103 611,-
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2048)

Borettslaget Trondheimsveien 158 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12138921075 og 12137075928.
Andelen har nedbetalt lånene med in-ordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 43 848,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 607 320,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Ingen vaktmestertjeneste, snømåking og gressklipping foretas av beboere etter liste.

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

Borettslaget har et årshjul hvor hver enhet har ansvar for vedlikehold av uteområdet i to uker av året. Dette kan blant annet inkludere måking, klipping og raking av gress o.l. ut ifra årstid.

Dyrehold
Ved hold av husdyr må det søkes styret om tillatelse i hvert enkelt tilfelle.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81517313

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 180 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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert. Tomtestørrelsen er hentet fra seeiendom.no

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Sinsen i Oslo. Området er sentrumsnært, i rask vekst, og ligger i et attraktivt strøk som appellerer til mange aldersgrupper. Det er blant annet gangavstand til Løren Torg og Grünerløkka med sitt pulserende byliv, samt nærhet til høyskoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter.

Det er kort vei til fotballbane og idrettshall på Dælenenga, i tillegg til lekeplass, tennisanlegg og flere treningssentre m.m. Omkringliggende områder innbyr også til rekreasjon. Torshovdalen ligger en liten spasertur unna og byr på flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her.

Videre er det kort vei til Rodeløkka kolonihager, Ola Narr, Botanisk Hage og Carl Berners plass. Tøyenparken ligger i skråningen vest for høydedraget fra Ola Narr og ned til Kampen park. I sydenden ligger Caltexløkka ballbaner og midt i parken ligger Tøyenbadet med store utendørs basseng og vannsklier. Vinterstid er det fine akebakker. Hvert år i august arrangeres Øyafestivalen i parken.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Bunnpris og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Carl Berner og Nye Løren Torg et godt utvalg av butikker og kafeer. På tomten til Økernsenteret planlegges Norges største kjøpesenter. I tillegg til handel skal senteret også inneholde Oslo Barnemuseum, musikkskole, kino og badeland. En kort biltur unna ligger Storo Storsenter.

Området gir mulighet for kollektivtransport via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Fjellhaug som ligger ca. 3 - 4 min gange fra boligen. Med bil fra Sinsen tar det ca. 4 min til Storo Storsenter, 5 min til Oslo S, 6 min til Majorstuen og 31 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1914.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig

godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Rehabilitering av 22 bad, 18.02.1019 (i regi av brl.)
- Bruksendr loft tillagt leil under, 25.08.2005

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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Tegninger stemmer ikke med dages bruk. Finner ikke heller tegninger på mesaninen.
Kan heller ikke finne tegninger hvor badet på loftet er tegnet inn.

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

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
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til boliger (s-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Trondheimsveien 139 B - mulig ulovlig bruksendring og ombygging til hybler
Saksnummer: 202506130

Trondheimsveien 137 - forhåndskonferanse - Bruksendring av kontor til kompaktboliger
Saksnummer: 202514189

Trondheimsveien 164A - forespørsel om søknadsplikt og behov for dispensasjoner, trikkelinjer
Saksnummer: 202601849
Tiltaket omfatter utbedring av trikketraséen i Trondheimsveien i bydel Grünerløkka.

Pågående plansak i området:
Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Saksnr: 202451391

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/226/76:
12.12.1914 - Dokumentnr: 902279 - Bestemmelse om bebyggelse

12.12.1914 - Dokumentnr: 900493 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:465

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 417,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 175 974,- 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 22. mai 2026

Megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Trondheimsveien 158 B, 0570 OSLO OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 76

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26064 **Referansenummer:** KX1958

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Joachim Lindhjem

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 20 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

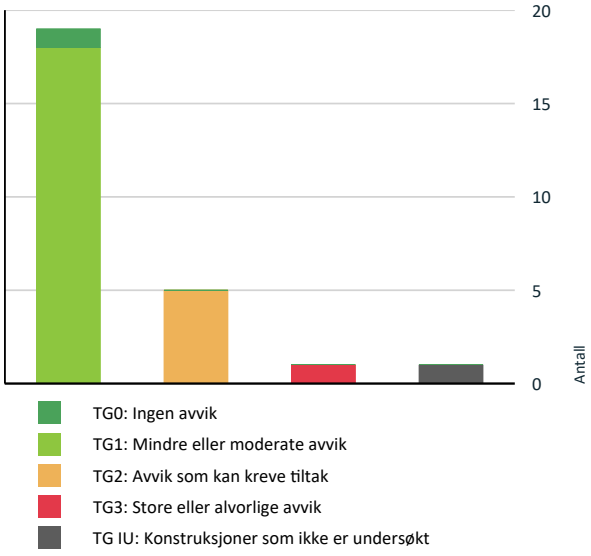
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke med dages bruk. Finner ikke heller tegninger på mesaninen.

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse. Siden det er laget to soverom blir det lite lys på ett soverom.

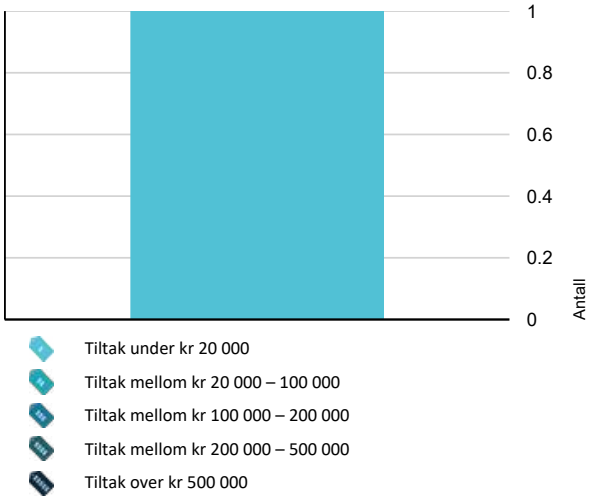
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1916

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Etablering av soverom i 2. etasje og etablert større stue

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2/3-lags energiglass fra 2023. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Samme type dør fra bad i 5. etg, og ut til trappen.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra kjøkken. Balkongen er på 2,1 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Fliser og parkett.
Overflater på vegger består av: Malte flater, tapet og teglstein.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Downlights i entré.
Takhøyde i stue på 2,74 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 40 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 35 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 35 mm på ett soverom gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue og på kjøkken. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.

Tilstandsrapport

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Rehabilitering av piper i 2014. Det foreligger papirer på jobben.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.
- Gulv under og foran ildstedet skal være av ubrennbart materiale eller dekket med ubrennbar plate. Kaminer og peisinnsatser skal ha slik plate under hele omrammingen, se figur. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ildstedet med mindre annet går fram av monteringsanvisningen. Gulvbelegg som teppe, kork og nålefilt skal fjernes under platen.
- Det er montert hyller inntil pipen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ved pipekontroll kan det være at det blir avvik på hyllene som ligger inntil pipen og at disse må fjernes.






TG 1 Innvendige trapper

Trapp fra stue og opp til gangen i 5. etg.
Trapp fra gangen i 5. etg. og opp til mesanin.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på to soverom. Plassbygget skap på ett soverom og skyvedørsgarderobe i gangen i 5. etg.
Normal funksjon på garderober.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

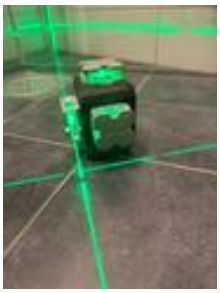
b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i gulv på bad. Jordingskabel til slukrist.
Synlig membran ved terskel.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon





4 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

4 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegg.



5 ETASJE > BAD

Generell

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Årstall: 2018

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte flater og flislagte vegger.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme.

Tilstandsrapport

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



5 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv. Synlig membran ved terskel.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon





5 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i

innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

5 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden man kan se baksiden av veggen inne i kott på soverommet.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminerte kjøkkenskrog med profilerte fronter, fliser mellom overskap og benkeplate i tre, vifte til yttervegg over integrert koketopp/ovn og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken. Det er montert waterguard.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv på bad.
Kursoversikt i skap.
To stoppekraner i skap. Kraner fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tettemuffer rundt vannrørene som kommer inn i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Alle forhåndsutstansede hull i sidene, toppen eller bunnen som ikke er i bruk må tettes med medfølgende blendelokk eller propper.
Konsekvens: Eventuelt vann fra en lekkasje skal ikke trenge ut i bygningsmassen.





Kjøkken





TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luke i yttervegger, luftespalte i vinduer og ved å åpne vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

Avsluttet tilsynssak: 22.04.2022.
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 22.04.2022 i Trondheimsveien 158B, etasje 4, 0570 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Lars Martin Skogstad

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 23 12 88 50
mellom 09:00-15:00. Husk å oppgi saksnummer 5241718.

Registrerte anmerkninger:
Kjøkken
1. Kabel ved gulv var ikke tilstrekkelig festet.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Henning Ulvevadet Paulsen
Elsikkerhetsingeniør

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Tilstandsrapport

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Pulverapparat fra 2020 fremvist på befaring.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på én av sidene. Trapp til mesanin har ikke noen form for håndløpere.
Det er heller ikke noe form for stengsel/ rekkverk rundt trappeåpningen oppe på mesaninen. Grunnet utformingen på trappen og mesaninen lar det seg ikke gjøre på en fornuftig måte å etablere dette.
- Det er ikke to rømningsveier fra mesaninen. Det er ikke kontrollert om det er krav til dette.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

- Håndløpere/ rekkverk bør monteres ut ifra sikkerhetsmessige forhold. Hensikten med kravet til utforming av trapp er blant annet å unngå fallskader.







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

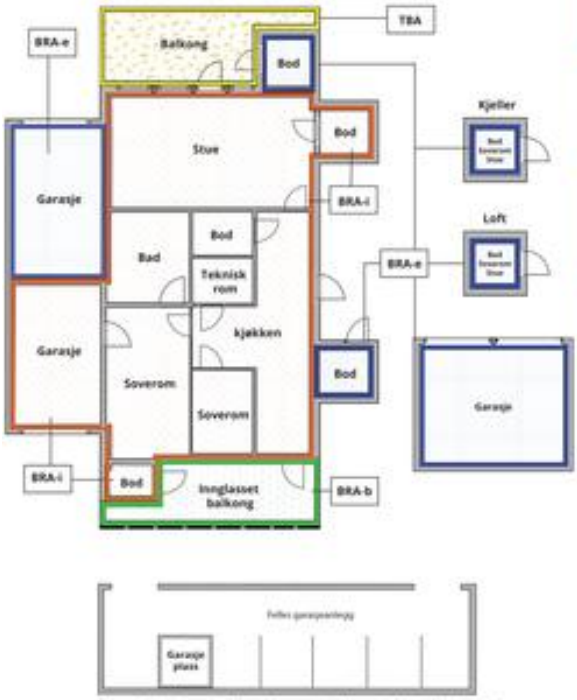
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4 Etasje	62			62	2		62
5 Etasje	52			52		5	57
Mesanin	12			12		4	16
SUM	**126**				**2**	**9**	**135**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, kott		
5 Etasje	Gang med trapp, bad, kott, 3 soverom		
Mesanin	Mesanin		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dages bruk. Finner ikke heller tegninger på mesaninen.

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse. Siden det er laget to soverom blir det lite lys på ett soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.2.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Nina Haakstad Lervold-Skogstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	76		0	1180.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trondheimsveien 158 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Trondheimsveien 158

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 158	947885189		OBF, Tlf: 22 12 23 40	Skogstad Lars Martin, Lervold-Skogstad Nina Haakestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten finner du på Rosenhoff i bydel Grünerløkka, midt mellom vakre Torshovdalen og Rodeløkka kolonihager. Her får du nærhet til gode shoppingmuligheter på Carl Berners plass og kort avstand til det meste av uteliv, serveringssteder, kaféer, og forretninger omkring Gamle Oslo og Grünerløkka.

Torshovdalen er en grønn lunge med store luftige arealer. Den er blitt minst like populær som Sofienbergparken på varme sommerdager, bare mer barnevennlig. Bortgjemte Ola Narr er byens skjulte perle, som du må lete litt for å finne, men det du finner vil ikke skuffe, østkantens flotteste utsikt over byen og fjorden.
Andre friområder inkluderer flere av byens flotteste parker; både Botanisk Hage, Tøyenparken og Kampen parken som alle er nære naboer litt lenger syd, med gode muligheter for turer, grilling og soling. Botanisk hage er kanskje byens fineste park.
Tøyenparken har Tøyenbadet og Kampen park byr på vannspeil og nydelig utsikt over byen.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende over tre etasjer bestående av 4. etg. med entré, bad, kjøkken og stue. Utgang til brannbalkong fra kjøkken. 5. etg. med gang, bad og 3 soverom. Trapp opp til mesanin fra gangen.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. To flislagte bad med gulvvarme. Laminerte kjøkkenskrog med profilerte fronter og benkeplate i tre.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lars Martin Skogstad	9578-5995-4-80495	2026-05-20 06:27:39
Nina Haakestad Lervold	9578-5998-4-1499440	2026-05-20 06:31:53

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
20. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 158B, 0570 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Lars Martin Skogstad, Nina Haakestad Lervold-Skogstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. august 2015

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: 81517313
Forsikret i: Gjensidige forsikring asa

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: Bademiljø experten Rehabilitering av badene i Borettslaget 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø experten Rehabilitering av badene i Borettslaget 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø experten Rehabilitering av badene i Borettslaget 2018

---

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: 2018 Oppussing av Fasade 2024 Nye vinduer

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ombygging av stue 2021 EHL elektro AS Det tenkte vi ikke på

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsynet April 2022

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Etter jordskjelvet 26. april 2026 sprakk sparkellagene opp mellom billedlist og takklist i ca 2,5 meters lengde. Dette i hjørnet ved trapp mellom 4. og 5. etg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann i forbindelse med salg, februar 2026

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? Tilstandsrapport Takst og interiørpartner AS 6.2.2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 29-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nina Haakestad Lervold	**2026-05-20**	**Lars Martin Skogstad**	**2026-05-20**

Identifikasjon

Nina Haakestad Lervold

Identifikasjon

Lars Martin Skogstad

Signicat

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 158		**Vår ref.:**	224/20	**Fødselsdato eier:**	15.04.1971
Trondheimsveien 158 B		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.03.1973
0570 OSLO		**Eiere:**	Martin Skogstad, Nina Haakestad Lervold-Skogstad		
Organisasjonsnr:	947 885 189	**Andelsnr:**	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 795**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag		649
	Renter Rehabiliteringslån (IN-ordning)	(1.930,00 i Mar. 26)	0
	Felleskostnader		4 269
	Renter og avdrag		1 477
	Avdrag Rehabiliteringslån (IN-ordning)	(2.067,00 i Mar. 26)	0
	Felleskostnader strøm berederanlegg kjeller		400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	331 095	Gjeld siste årsoppg.:	783 410
Klient ajourf. lån:	11 954 201,23	Klient gj. s. årsoppg.:	11 298 463

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137075928, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 150
Saldo per 23.04.2026: 4 935 683
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2038)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 443 891
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 443 891

Lånenummer: 12138921075, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 162
Saldo per 23.04.2026: 920 942
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2039)

Lånenummer: 16365807594, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 255
Saldo per 23.04.2026: 3 156 251
Andel av saldo: 227 485
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2047)

Lånenummer: 16368214500, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 273
Saldo per 23.04.2026: 1 437 549
Andel av saldo: 103 611

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 158	**Vår ref.:**	224/20	**Fødselsdato eier:**	15.04.1971
Trondheimsveien 158 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.03.1973
0570 OSLO	**Eiere:**	Martin Skogstad, Nina Haakestad Lervold-Skogstad		

Organisasjonsnr: 947 885 189

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2048)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Maria Elisabeth Angell
Adresse: Trondheimsveien 158 C
Postnr/-sted: 0570 OSLO
E-post: trondheimsveien158@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2026

Utestående saldo:	**0**		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	783 410	Andre inntekter:	2 766
Annen formue:	43 848	Utgifter:	45 057		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	46 595
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	00020

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1917
Gårds/bruksnr: 226/76
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81517313

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1917	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0401
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	115		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0	BTA	128
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	224-006	P-rom	115

Fasiliteter:

SIKRINGSFOND
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedilkehold utføres av andelseierne etter liste.
Trappevask Service AS utfører renholdet i borettslaget.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller og postkasse bestilles hos R. Bergersen Sikkerhet & Design AS.

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 158	**Vår ref.:**	224/20	**Fødselsdato eier:**	15.04.1971
Trondheimsveien 158 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.03.1973
0570 OSLO	**Eiere:**	Martin Skogstad, Nina Haakestad Lervold-Skogstad		

Organisasjonsnr: 947 885 189

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

IN-LÅN
Borettslaget Trondheimsveien 158 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12138921075 og 12137075928.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. ¿
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget Trondheimsveien 158 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabeltv.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Kortidsutleie over 30 dager pr år er ikke tillatt.

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 1207

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 1555

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 2774,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 2884

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 3406,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 3 706,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 3936,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 5363,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 2 416,-

Annen informasjon:

Borettslaget Trondheimsveien 158

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 13.04.2026, kl 18:00

Sted: Trondheimsveien 163, inngang Bjørn Stallares vei, forbi Kiwi og inn til høyre

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til trondheimsveien158@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Trondheimsveien 158 mandag 13.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 158

Mandag 13.04.2026, kl 18:00
Trondheimsveien 163, inngang Bjørn Stallares vei, forbi Kiwi og inn til høyre

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Trondheimsveien 158

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Styret foreslår at overskuddet fra 2025 avsettes til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Overskuddet fra 2025 avsettes til fremtidig vedlikehold.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Som varslet i generalforsamlingen avholdt våren 2025, foreslår styret en økning av styrehonoraret for samme år. Bakgrunnen for den foreslåtte økningen er en betydelig arbeidsmengde gjennom året for styret. Styret foreslår et samlet styrehonorar for året 2025 på kr 80 000. Honoraret utgjør et beskjedent beløp per andel, som også er betydelig lavere enn de årene borettslaget hadde engasjert ekstern styreleder.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

Orientering om pågående/vurderte prosjekter inkludert:

- Overgang til fibernett
- Rørsystemene i bygget og vanninntak
- Oppfølging etter baderomsrehabilitering (se også egen beslutningssak)
- Viktigheten av å følge retningslinjer for oppussing og lufting i leilighetene
- Tiltak for å forbedre oppmøte på dugnad og oppfølging av løpende vedlikehold

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok styrets gjennomgang til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om avslutning av tiltak etter baderomsrehabilitering

Som de fleste i borettslaget allerede er godt kjent med, så ble det oppdaget noen mangler etter baderomsrenoveringen i 2018. Det meste av manglene utgjør mindre feil og avvik som det er relativt rett frem å ordne opp i. I forbindelse med en rettslig tvist med Bademiljø-Experten AS, ble det innhentet nye rapporter om utførelsen. I en av disse rapportene ble det stilt spørsmål ved om renoveringen hadde blitt plassert i riktig tiltaksklasse av utførende entreprenør (Bademiljø-Experten AS) og uavhengig kontrollør (Projekt Planung AS). Dersom tiltaket reelt sett skulle vært plassert i en høyere klasse enn den ble, ville det blant annet utløst skjerpede krav til brannsikring i etasjeskiller. Spørsmålet om tiltaksklasse har ikke blitt problematisert av andre, hverken i andre rapporter, av Bademiljø-Experten AS, Projekt Planung eller Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Borettslaget har heller aldri fått bekreftet at tiltaket faktisk er plassert i feil tiltaksklasse.

For sikkerhetsskyld iverksatte styret likevel enkle tiltak i fjor i samarbeid med Firesafe AS, for å sørge for at baderomsrenoveringen skulle oppfylle samtlige krav, for det tilfellet at det senere skulle vise seg at den opprinnelige klassifiseringen var feil. Tiltaket innebar installering av brannhetter i rørgjennomføringene mellom alle etasjer og installering av inspeksjonsluke. Total kostnad for borettslaget hadde vært under kr. 200 000.

I forbindelse med arbeidet ble det avdekket forhold i takene som gjorde det umulig å installere brannhetter som planlagt, eller å gjøre andre tilsvarende tiltak på en enkel og rimelig måte. Årsaken var at byggemåten forhindret tilgangen til rørgjennomføringene. Dersom det skal gjøres tiltak knyttet til etasjeskillene, vil eneste løsning antakelig være å rive samtlige tak/gulv og bygge de opp på nytt. Dette vil i så fall være et svært omfattende og kostbart prosjekt.

På bakgrunn av funnene som er gjort, anbefaler styret at borettslaget nå vedtar å la spørsmålet om tiltaksklasse og potensielle sikringstiltak i etasjeskiller ligge. Som nevnt har borettslaget aldri fått noen endelig bekreftelse på at renoveringen faktisk var plassert i feil tiltaksklasse. I tillegg vil oppfyllelsen av eventuelle ytterligere krav kreve så store inngrep og ressurser, at man ville måtte vurdere å renovere samtlige bad på nytt da badene nå er over 8 år gamle.

Hovedbegrunnelsen til styret er at borettslaget, i mangel av andre klare holdepunkter, må kunne forholde seg til og stole på de vurderingene som er gjort at de profesjonelle partene som utførte prosjektet og informasjonen disse har gitt til Oslo kommune, samt på ferdigattesten utstedt av Plan- og bygningsetaten. Det fremgår blant annet av ferdigattesten at Projekt Planung AS "har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt". For øvrig påpeker styret at det heller ikke har vist seg noen andre strukturelle eller grunnleggende feil med badene, herunder ikke har vært større lekkasjer eller annet etter at renoveringen ble avsluttet.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar at det ikke vil gjøres flere tiltak eller undersøkelser knyttet til tiltaksklasse med tilhørende sikringskrav i forbindelse med baderomsrenoveringen i 2018. Styret ber i tillegg om at generalforsamlingen vedtar å holde både tidligere, nåværende og fremtidige styremedlemmer skadesløse i forbindelse med eventuelle krav som måtte oppstå som følge av baderomsrenoveringen i 2018 og oppfølgingen av denne.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtok at det ikke vil gjøres flere tiltak eller undersøkelser knyttet til tiltaksklasse med tilhørende sikringskrav i forbindelse med baderomsrenoveringen i 2018. Tidligere, nåværende og fremtidige styremedlemmer skal

videre holdes skadesløse i forbindelse med eventuelle krav som måtte oppstå som følge av baderomsrenoveringen i 2018 og oppfølgingen av denne.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kristian Djuve (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Espen Mauseth

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sofie Perlis

Anniken Haug

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 20.02.2026

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 158

Styreleder, Maria Elisabeth Angell
Styremedlem, Kristian Djuve
Styremedlem, Espen Mauseth
Varamedlem, Sofie Perlis
Varamedlem, Anniken Haug

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Trondheimsveien 158

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

Styreleder, Maria Elisabeth Angell
Styremedlem, Kristian Djuve
Styremedlem, Espen Mauseth
Varamedlem, Sofie Perlis
Varamedlem, Anniken Haug

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på trondheimsveien158@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Trondheimsveien 158

Borettslaget Trondheimsveien 158 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947885189. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 22 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Trondheimsveien 158 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedilkehold utføres av andelseierne etter liste. Liste vil oppdateres i 2026 i tråd med nye eierforhold og rulleres slik at ikke de samme har ansvar for gressklipp hvert år osv.

Borettslaget Trondheimsveien 158 har avtale med renholdstjeneste med Trappevask Service AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Trondheimsveien 158 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv frem til 31. juni 2026. Fra 1. juli 2026 går borettslaget over til internettilgang gjennom fiber. Leverandør vil være Global Connect. Andelseiere som også ønsker TV-

pakke må kontakte Global Connect direkte, TV dekkes av den enkelte.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og postkasse bestilles hos R. Bergersen Sikkerhet & Design AS. Kontakt styret ved behov.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar. Brannsikring inkludert røykvarslere og seriekoplet varsleranlegg er levert av Firesafe AS og kontrolleres årlig.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Trondheimsveien 158, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Trondheimsveien 158 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81517313.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2011: Oppføring av balkonger
2013: Rehabilitering av piper
2017: Utskifting av ringeklokkeanlegg
2017: Hafslund skiftet ut hovedsikringsskap
2017: Arborist kuttet og trimmet trær i bakgården
2018: Totalrenovering av samtlige bad
2018: Utskifting av soil- og vannrør i forbindelse med total baderomsrehabilitering
2018: Utskiftning til lamper med bevegelsessensor i fellesarealer, endring av styring for lys i utearealer
2018: Åpning av gamle ventilasjonssjakter på kjøkken
2018: Installering av lufteventiler i vegg i alle rom
2018: Oppussing av oppganger og portrom
2018: Oppussing av fasade ut mot gaten, samt utskiftning av belysning
2018: Utskrifting gammelt nedløpsrør i hjørnet v/ B-oppg. i bakgård
2019/2020: Oppsussing av næringslokale
2020: Ytterdører malt, nye sykkelstativ i bakgård
2022: Brannsikring av alle oppganger og fellesarealer
2022: Nytt sentralkoplet brannvarsleranlegg installert i alle leiligheter, oppganger og fellesarealer
2022: Sikring av gjerde i bakgård
2023/2024: Utskiftning av alle vinduer
2025/2026: Installering av internettilgang med fiber (ferdigstilles innen 1. juli 2026)

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet ca. 20 styresaker. Styret har i tillegg hatt løpende kommunikasjon om sentrale saker og oppgaver.

Det har vært mange prosjekter og oppgaver for styret i året som har vært. Styret har i perioden hatt fokus på å følge opp større prosjekter i borettslaget som oppfølging av baderomsrehabiliteringen (se egen beslutningssak), utbedring av feil med brannvarslingssentral overfor Firesafe, oppfølging av byggets rørsystemer og vanninntak generelt, samt oppfølging av prosjektet med installering av fiber (se egen orienteringssak).

I tillegg har styret hatt fokus på å øke borettslagets inntekter, herunder ved inngåelse av nye avtaler og tilleggsavtaler med leietakere av næringslokale og reklameplass. Styret har samtidig arbeidet med å få ned borettslagets kostnader. Tross mange utfordringer underveis har styret lykkes med å forbedre borettslagets økonomi betydelig. Det har også vært god fremgang/avklaringer i flere større prosjekter.

24.02.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Trondheimsveien 158

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 293 297	1 820 392	2 284 454	0
Sum		**2 293 297**	**1 820 392**	**2 284 454**	**0**
Andre inntekter	2	0	202 500	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**202 500**	**0**	**0**
Sum		**2 293 297**	**2 022 892**	**2 284 454**	**0**
Forretningsførsel og revisjon	3	97 598	95 991	101 000	0
Lønn og honorar	4, 5	126 967	83 293	120 946	0
Vedlikehold	6	34 005	1 609 266	140 000	0
Eksterne tjenester	7	63 479	151 207	39 000	0
Kabel-tv og bredbånd		155 179	145 942	148 000	0
Forsikring		176 063	160 026	172 000	0
Kommunale avgifter		327 452	290 609	326 000	0
Brensel og strøm		97 292	102 490	112 000	0
Andre driftsutgifter	8	38 533	17 640	8 000	0
Sum		**1 116 569**	**2 656 463**	**1 166 946**	**0**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 176 728**	**-633 572**	**1 117 508**	**0**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		42 486	36 523	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 219 214**	**-597 049**	**1 117 508**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	23 173	28 270	0	0
Rentekostnad	10	650 262	683 218	660 413	0
Andre finansposter	11	-15 194	-14 226	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-611 894**	**-640 723**	**-660 413**	**0**
Årsresultat	**12**	**607 320**	**-1 237 771**	**457 095**	**0**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-490 527	-386 956	-445 634	0
Opptak lån		0	1 500 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	12	-42 486	-36 523	0	0
Endring i disponible midler	**12**	**74 307**	**-161 250**	**11 461**	**0**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	3 156 846	3 156 846
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 156 846**	**3 156 846**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		58 554	130 097
Til gode av forretningsfører		0	200
Forskuddsbetalte kostnader	13	90 635	153 261
Andre fordringer		5 571	11 696
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		589 895	278 011
Sum omløpsmidler		**744 655**	**573 265**
SUM EIENDELER		**3 901 501**	**3 730 111**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	4 400	4 400
Annen egenkapital 1.1		-10 073 644	-8 835 873
Årets resultat	12	607 320	-1 237 771
Sum egenkapital	**15**	**-9 461 924**	**-10 069 244**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	11 298 463	11 788 990
IN-innbetalinger	16	787 830	830 316
Borettsinnskudd		1 137 596	1 137 596
Sum langsiktig gjeld		**13 223 889**	**13 756 902**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 624	7 119
Leverandørgjeld		111 672	9 000
Påløpne renter		3 250	3 704
Annen kortsiktig gjeld	17	6 990	22 630
Sum kortsiktig gjeld		**139 536**	**42 453**
Sum gjeld		**13 363 425**	**13 799 355**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 901 501**	**3 730 111**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Trondheimsveien 158

Sted:_____, dato:_____

Maria Elisabeth Angell	Espen Mauseth	Kristian Djuve
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	692 940	682 620	692 920	0
3602 Leieinntekt forretningslokaler	325 200	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	93 449	0	325 000	0
3607 Renter og avdrag	342 352	204 792	342 410	0
3609 Brenseltillegg uten avregning	100 800	100 800	100 800	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	398 647	396 849	392 774	0
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	338 236	326 676	342 774	0
3626 a konto renter særfordelt lån	891	0	0	0
3627 a konto avdrag særfordelte lån	782	0	0	0
3690 Andre inntekter	0	108 655	87 776	0
Sum	**2 293 297**	**1 820 392**	**2 284 454**	**0**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	202 500	0	0
Sum	**0**	**202 500**	**0**	**0**

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 875	6 587	6 000	0
Forretningsførerhonorar	64 538	63 456	67 000	0
Annen regnskapsførsel	26 185	25 947	28 000	0
Sum	**97 598**	**95 991**	**101 000**	**0**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	111 277	73 000	106 000	0
Arbeidsgiveravgift	15 690	10 293	14 946	0
Sum	**126 967**	**83 293**	**120 946**	**0**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	1 589 704	140 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	23 153	5 497	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	3 766	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	10 852	10 299	0	0
Sum	**34 005**	**1 609 266**	**140 000**	**0**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	39 489	37 515	39 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	23 990	23 192	0	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	90 500	0	0
Sum	**63 479**	**151 207**	**39 000**	**0**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6440 Leie transportmidler	853	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 366	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 252	2 978	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	227	0	0
7772 Andre gebyrer	0	2 053	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	7 627	167	0	0
7790 Andre driftskostnader	22 436	9 125	8 000	0
Sum	**38 533**	**17 640**	**8 000**	**0**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	21 163	26 220	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 010	2 050	0	0
Sum	**23 173**	**28 270**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8146 Lån 1213.70.75928 DNB	332 857	358 236	338 347	0
8152 Lån 1213.89.21075 DNB	54 163	57 948	54 988	0
8155 Lånenr 1636.58.07594	180 692	189 611	183 541	0
8156 Lånenr 1636.82.14500	82 285	77 423	83 537	0
8159 Andre rentekostnader	264	0	0	0
Sum	**650 262**	**683 218**	**660 413**	**0**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	-15 194	-14 226	0	0
Sum	**-15 194**	**-14 226**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**530 812**	**692 062**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	607 320	-1 237 771
Opptak av langsiktig lån	0	1 500 000
Avdrag langsiktig lån	-490 527	-386 956
Annen langsiktig gjeld	-42 486	-36 523
B. Årets endring i disponible midler	**74 307**	**-161 250**
C. Disponible midler 31.12	**605 119**	**530 812**

Note 12 - Disponible midler

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	3 901	3 523
1749 Forskuddsbetalte kostnader	86 733	149 738
Sum	**90 635**	**153 261**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 22 andeler a kr 200.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vindusutskiftning, brannverntiltak og refinasiering av lån 12138921083	Balkonglån	Rehabilitering i borettslaget, samt refinansering av lån nr. 1213.64.81787	Vindusutskiftning, utbedring av vannforsyning og utbedring av feil på bad.
Lånenummer:	**16365807594**	**12138921075**	**12137075928**	**16368214500**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2019	2018	2024
Rentesats:	5.25 %	5.25 %	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.09.2039	30.09.2038	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	3 425 000	1 804 255	8 520 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 258 248	980 695	6 071 157	1 478 889
Avdrag i perioden:	81 327	47 928	328 353	32 919
Lånesaldo 31.12:	**3 176 922**	**932 767**	**5 742 804**	**1 445 970**
Saldo 5 år frem i tid:	2 720 168	667 958	3 932 561	1 260 496
Andelssaldo 01.01:	0	464 361	365 956	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	22 694	19 792	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**441 667**	**346 164**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**3 176 922**	**1 374 433**	**6 088 968**	**1 445 970**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137075928	1	450 218	450 218
	1	439 928	439 928
	1	286 547	286 547
	4	279 727	1 118 908
	6	276 378	1 658 268
	2	238 809	477 618
	2	235 278	470 556
	1	218 411	218 411
	2	207 877	415 754
	1	206 593	206 593
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138921075	2	106 527	213 054
	7	91 909	643 363
	1	76 351	76 351
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365807594	1	228 975	228 975
	1	223 736	223 736
	3	145 749	437 247
	4	142 266	569 064
	8	140 569	1 124 552

Lån

	2	121 457	242 914
	2	119 671	239 342
	1	111 098	111 098
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368214500	1	104 218	104 218
	1	101 833	101 833
	3	66 337	199 011
	4	64 752	259 008
	8	63 980	511 840
	2	55 281	110 562
	2	54 468	108 936
	1	50 566	50 566

Kommentarer til lån

Borettsinnskudd og lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 3 156 846.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2740 Oppgjørskonto merverdiavgift	1	10 775
2960 Andre påløpte kostnader	6 989	11 854
Sum	**6 990**	**22 630**

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 156 846
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 156 846
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 156 846

Antatt levetid i år :

Note 19 - Bygninger

Laget ble stiftet 27.11.1985. Bygningene ble oppført i 1917 og har en opprinnelig kostpris på kr 3 156 846. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 158.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 158

Styreleder	Maria Elisabeth Angell (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Kristian Djuve (sign.)	21.02.2026
Styremedlem	Espen Mauseth (sign.)	20.02.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 158

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 158 som viser et **overskudd** på **NOK 607 320**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 15 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsberetning. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Document ID: ac1670be-b14b-4065-9216-033a6f423eb1

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 25. mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: ac1670be-b14b-4065-9216-033a6f423eb1

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: ac1670be-b14b-4065-9216-033a6f423eb1

Document ID: ac1670be-b14b-4065-9216-033a6f423eb1

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 158 mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Trondheimsveien 163, inngang Bjørn Stallares vei, forbi Kiwi og inn til høyre.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Trondheimsveien 158

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen OBF ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 16 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Christian Klæbo valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Styret foreslår at overskuddet fra 2025 avsettes til fremtidig vedlikehold.

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Som varslet i generalforsamlingen avholdt våren 2025, foreslår styret en økning av styrehonoraret for samme år. Bakgrunnen for den foreslåtte økningen er en betydelig arbeidsmengde gjennom året for styret. Styret foreslår et samlet styrehonorar for året 2025 på kr 80 000. Honoraret utgjør et beskjedent beløp per andel, som også er betydelig lavere enn de årene borettslaget hadde engasjert ekstern styreleder.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 80 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

Styret orienterte om overgangen til fibernett, rørsystemene i bygget og vanninntak, oppfølging etter baderomsrehabilitering, viktigheten av å følge retningslinjer for oppussing og lufting i leilighetene, tiltak for å forbedre oppmøte på dugnad og oppfølgning av løpende vedlikehold og de nye leietakerne av næringslokalet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om avslutning av tiltak etter baderomsrehabilitering

Som de fleste i borettslaget allerede er godt kjent med, så ble det oppdaget noen mangler etter baderomsrenoveringen i 2018. Det meste av manglene utgjør mindre feil og avvik som det er relativt rett frem å ordne opp i. I forbindelse med en rettslig tvist med Bademiljø-Experten AS, ble det innhentet nye rapporter om utførelsen. I en av disse rapportene ble det stilt spørsmål ved om renoveringen hadde blitt plassert i riktig tiltaksklasse av utførende entreprenør (Bademiljø-Experten AS) og uavhengig kontrollør (Projekt Planung AS). Dersom tiltaket reelt sett skulle vært plassert i en høyere klasse enn den ble, ville det blant annet utløst skjerpede krav til brannsikring i etasjeskiller. Spørsmålet om tiltaksklasse har ikke blitt problematisert av andre, hverken i andre rapporter, av Bademiljø-Experten AS, Projekt Planung eller Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Borettslaget har heller aldri fått bekreftet at tiltaket faktisk er plassert i feil tiltaksklasse.

For sikkerhetsskyld iverksatte styret likevel enkle tiltak i fjor i samarbeid med Firesafe AS,

for å sørge for at baderomsrenoveringen skulle oppfylle samtlige krav, for det tilfellet at det senere skulle vise seg at den opprinnelige klassifiseringen var feil. Tiltaket innebar installering av brannhetter i rørgjennomføringene mellom alle etasjer og installering av inspeksjonsluke. Total kostnad for borettslaget hadde vært under kr. 200 000.

I forbindelse med arbeidet ble det avdekket forhold i takene som gjorde det umulig å installere brannhetter som planlagt, eller å gjøre andre tilsvarende tiltak på en enkel og rimelig måte. Årsaken var at byggemåten forhindret tilgangen til rørgjennomføringene. Dersom det skal gjøres tiltak knyttet til etasjeskillene, vil eneste løsning antakelig være å rive samtlige tak/gulv og bygge de opp på nytt. Dette vil i så fall være et svært omfattende og kostbart prosjekt.

På bakgrunn av funnene som er gjort, anbefaler styret at borettslaget nå vedtar å la spørsmålet om tiltaksklasse og potensielle sikringstiltak i etasjeskiller ligge. Som nevnt har borettslaget aldri fått noen endelig bekreftelse på at renoveringen faktisk var plassert i feil tiltaksklasse. I tillegg vil oppfyllelsen av eventuelle ytterligere krav kreve så store inngrep og ressurser, at man ville måtte vurdere å renovere samtlige bad på nytt da badene nå er over 8 år gamle.

Hovedbegrunnelsen til styret er at borettslaget, i mangel av andre klare holdepunkter, må kunne forholde seg til og stole på de vurderingene som er gjort at de profesjonelle partene som utførte prosjektet og informasjonen disse har gitt til Oslo kommune, samt på ferdigattesten utstedt av Plan- og bygningsetaten. Det fremgår blant annet av ferdigattesten at Projekt Planung AS "har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt". For øvrig påpeker styret at det heller ikke har vist seg noen andre strukturelle eller grunnleggende feil med badene, herunder ikke har vært større lekkasjer eller annet etter at renoveringen ble avsluttet.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar at det ikke vil gjøres flere tiltak eller undersøkelser knyttet til tiltaksklasse med tilhørende sikringskrav i forbindelse med baderomsrenoveringen i 2018. Styret ber i tillegg om at generalforsamlingen vedtar å holde både tidligere, nåværende og fremtidige styremedlemmer skadesløse i forbindelse med eventuelle krav som måtte oppstå som følge av baderomsrenoveringen i 2018 og oppfølgingen av denne.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at det ikke vil gjøres flere tiltak eller undersøkelser knyttet til tiltaksklasse med tilhørende sikringskrav i forbindelse med baderomsrenoveringen i 2018. Tidligere, nåværende og fremtidige styremedlemmer skal videre holdes skadesløse i forbindelse med eventuelle krav som måtte oppstå som følge av baderomsrenoveringen i 2018 og oppfølgingen av denne.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Det ble ikke valgt ny styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kristian Djuve (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Espen Mauseth

Vedtak:
Kristian Djuve ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sofie Perlis

Anniken Haug

Vedtak:
Sofie Perlis og Anniken Haug ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:39.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Maria Elisabeth Angell, 1 år igjen
Styremedlem, Espen Mauseth, 1 år igjen
Styremedlem, Kristian Djuve, for 2 år
Varamedlem, Anniken Haug, for 1 år
Varamedlem, Sofie Perlis, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 158

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	14.04.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Christian Klæbo (sign.)	14.04.2026

ORDENSREGLER FOR BRL TRONDHEIMSVEIEN 158

1) Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass og annet fellesareal, slik at unødige uoverensstemmelser kan unngås.

2) Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte stativer og ikke på gjerder, murer, hagemøbler, balkonger, i vinduer, eller lignende. Tøy som tørkes på loftet, må ikke henges opp dryppvått. Tøy skal ikke henge ute på søndager og helligdager.

3) Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller vinduer. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasket tøy.

4) Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

5) Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Lek må ikke foregå i trapper, på loft eller i kjelleren. Etter kl. 23.00 skal det være ro i gården.

6) Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene eller leilighetene. Saging og hugging av ved på søndager og helligdager, samt hverdager etter kl. 23.00, er ikke tillatt.

7) Musikk- eller sangundervisning må ikke finne sted uten styrets samtykke.

8) Det er ikke tillatt å sette opp skilter eller oppslag uten styrets samtykke.

9) Uaktsomt ballspill og lignende må ikke foregå noe sted i gården.

10) Kjøring i komplekset er ikke tillatt. Er slik kjøring allikevel påkrevd, må den foregå med særlig forsiktighet.

11) Det er ikke adgang til å parkere motoriserte kjøretøy i bakgården uten særskilt tillatelse. Sykler, kjelker og lignende må ikke settes i oppganger. Sykler skal settes i sykkestativ.

12) Ved hold av husdyr må det søkes styret om tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Spesiell tillatelse kan gis.

13) Staking av vasker og badesluk besørges av leieboere. Rørledninger unntatt.

14) Bruk av fyrstikker, levende lys eller annen form for åpen flamme er forbudt i fellesrom, loft og kjeller.

15) Balkongene skal fungere som rømningsveier ved brann og må derfor ikke blokkeres av esker, blomsterpotter eller lignende.

16) Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

17) Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Vær oppmerksom på at plener og beplantning har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst.

Styret har plikt til straks å påtale overtredelser av disse bestemmelsene.

HUSK AT HVIS SAMTLIGE BEBOERE OVERHOLDER DISSE REGLER, VIL DET MEDVIRKE TIL Å SKAPE ORDNEDE FORHOLD OG HØYNE BOLIGKULTUREN I GÅRDEN

KORT SAGT – BRUK FORNUFT & VIS HENSYN

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 158

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Sist endret på ordinær generalforsamling 14. juni 2023.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Trondheimsveien 158. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 22 andeler, pålydende *NOK* 200,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på

eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Det er et krav at andelseiere med husdyr til enhver tid sørger for at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Vedlikehold av fellesanlegg for varmtvannsberedere faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[2]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

[2] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

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

8 Spesiell del – utbyggingssaker

8.1 Loftsutbygging

Laget har i generalforsamling fattet prinsippvedtak om at bruksrett til fellesarealer på loft skal kunne tillegges tilstøtende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygning for øvrig er til stede. Pris pr kvm er NOK 15 000 pr 14.06.2023. Om muligheten for kjøp benyttes på et senere tidspunkt skal denne prisen justeres prosentvis etter endringen i boligprisen i vårt postnummer.

Laget har i generalforsamling vedtatt prinsipptegninger for utbygninger, og retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer.

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard loftsutbygninger, dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

Andre ut- og ombygningssaker som avviker fra standard, behandles av generalforsamlingen.

Utbygningssøknader, som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for generalforsamlingen og behandles etter borettslagsloven § 8-9.

8.2 Vilkår for utbygging

Overdragelse av leieareal på loft for sammenføyning med en andelseiers leilighet kan kun foretas til den vertikalt tilstøtende andelsleilighet, så fremt dette lar seg gjøre i henhold til borettslagets prinsipptegninger og retningslinjer for utbygning av disse arealene. Ved en slik utbygning skal borettslagets prinsipptegninger og retningslinjer følges slik at en enhetlig utbygningsløsning oppnås. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter etterfølges.

Forutsetningen for at styret skal godkjenne utbygningssøknaden er at de andelseierne som disponerer boder i de direkte berørte arealer har fått seg forelagt den av utbygger foreslåtte bodløsning til uttalelse. Bodløsningen skal for øvrig være basert på prinsipptegninger og retningslinjer.

8.3 Ansvar for feil og mangler

I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en loftsutbygning eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av boretts-laget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn 5 år etter at ferdigattest er utstedt. 5 år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens. Den del av lofts- og kjellerutbygningen som berører fellesarealer, som i henhold til husleiekontrakten vedlikeholdes av borettslaget, skal overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av utbygningen, overtar borettslaget den alminnelige vedlikeholdsplikt.

8.4 Diverse

Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brann-sikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som borettslaget har fastsatt for varsling og utførelse av arbeider.

8.5 Kjellerutbygging

Bruksrett til fellesarealer i kjeller skal kunne tillegges vertikal tilstøtende leiligheter som boareal, forutsatt at andelseier søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygging for øvrig er tilstede. Prinsipptegninger for utbygning av fellesarealer i kjeller, i den grad de i prinsipp avviker fra de vedtatte tegninger for fellesareal på loft, presenteres for og godkjennes av styret før videre saksbehandling. For øvrig gjelder kap. 8.1, 8.2, 8.3 og 8.4 fullt ut tilpasset kjellerarealene.

9 Avsluttende bestemmelser

9.1 Våtrom

Ved bygging av bad/våtrom gjøres andelseierne oppmerksom på at bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til "våtromsnormen". Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, eller hans rettsetterfølger, som andelseier.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Puls arkitekter AS
Vibesgate 17
0356 OSLO

Dato: 25 JUN 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205086-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål J. Engebretsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 158	Eiendom:	226/76/0/0
Tiltakshaver:	Charlotte Larsen	Adresse:	Trondheimsveien 158, 0570 OSLO
Søker:	Puls arkitekter AS	Adresse:	Vibesgate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK.

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter innredning av råloft til oppholdsrom/atelier, tillagt underliggende leilighet. Tiltaket medfører ingen økning av bruttoareal (BTA).

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, 2, 3 og 4, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Nødvendig nabosamtykke foreligger.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av råloft til oppholdsrom/atelier, tillagt underliggende leilighet.
Det blir ingen økning av møne- eller gesimshøyde, kun to nye vinduer i takflaten mot bakgård.
Tiltaket medfører ingen økning av bruttoareal (BTA).

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255 stadfestet 28.07.1977, med endringer av reg.best. § 7 i S-2937 stadfestet 01.10.1987.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Estetiske krav:

Plan- og bygningsetaten har vurdert at søknaden tilfredstiller de krav som er nedfelt i plan- og bygningsloven §§ 74.2 og 92.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvarens uttalesle av 07.03.2002 er vedlagt søknaden.
Rosenhofanlegget har etter Byantikvarens vurdering både høy kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Deler av Rosenhofkomplekset fremstår i dag som uberørt med hensyn til inngrep i de store og sammenhengende takflatene. Takflatene er i seg selv høye og bratte og derfor godt synlige, de omfattes som en vesentlig del av arkitekturen. Selv om bakgårdsfasadene oppleves som sekundære i arkitektonisk og estetisk henseende, er de på grunn av gårdsrommenes størrelse svært synlige og derfor også svært sårbare for inngrep.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Innsendt forslag til Byantikvaren er blitt revidert i henhold til Byantikvarens ønske.
Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til forslaget.
Vi gjør imidlertid oppmerksom på at utbyggingen danner mønster for senere utbygging, og at styret lar utarbeide helhetsplan for videre utbygging av loftene.
Vi anbefaler at dette gjøres i samarbeid med Byantikvaren og event. Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:

Forenklet avfallsplan er godkjent 25.06.2002.

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver
Byantikvaren
Styret i Trondheimsveien 158, Trondheimsveien 158, 0570 OSLO.
VAV v/sentralarkivet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Skavhaug Bygg
Gamle Strømsvei 7
2010 STRØMMEN

Dato: 25 AUG. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205086-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål J. Engebretsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 158	Eiendom:	226/76/0/0
Tiltakshaver:	Charlotte Larsen	Adresse:	Trondheimsveien 158, 0570 OSLO
Søker:	Puls arkitekter AS	Adresse:	Vibesgate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Na Stephansen
For avdelingsenhetsleder

Pål J. Engebretsen
saksbehandler

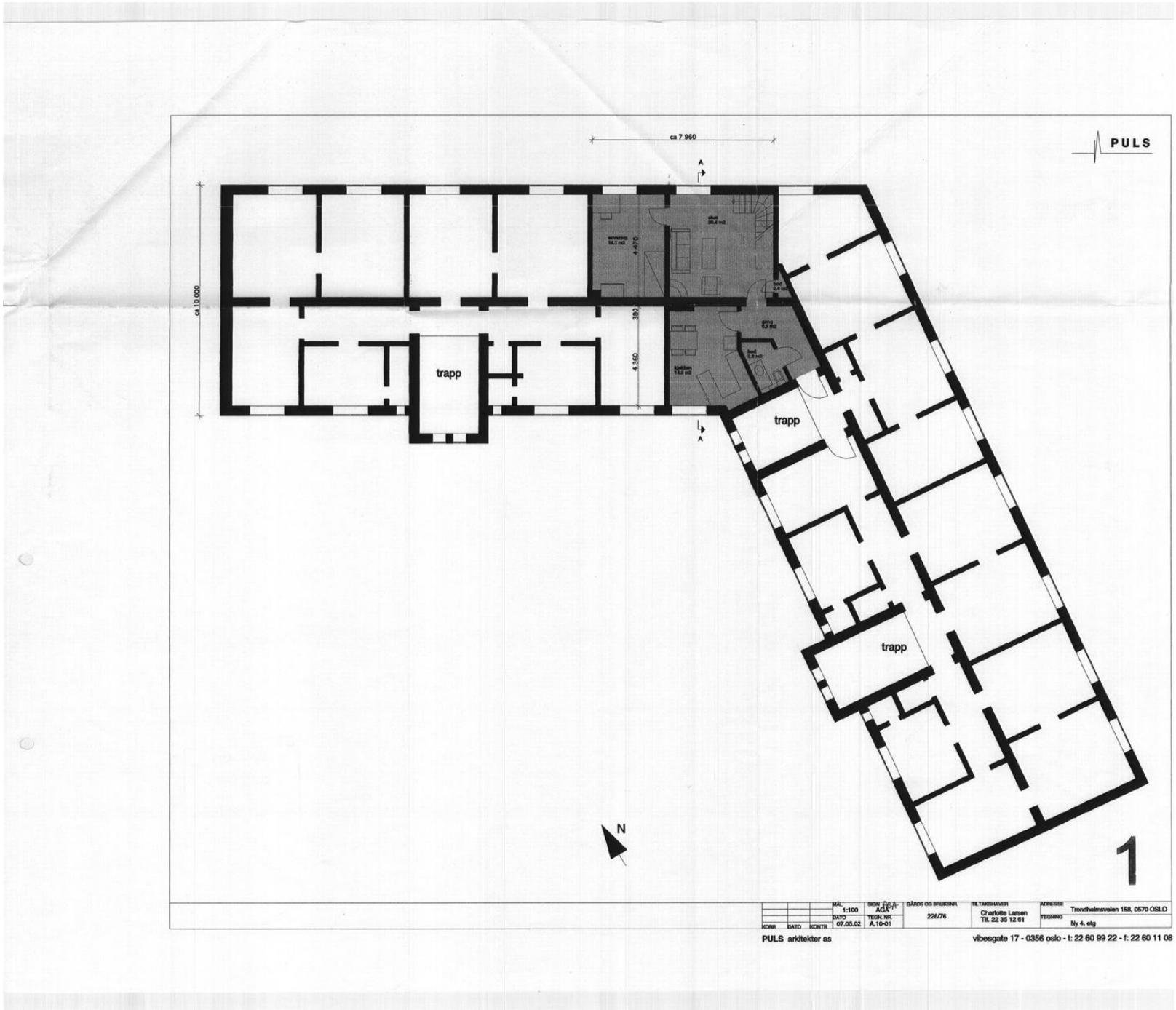
Kopi til: Tiltakshaver

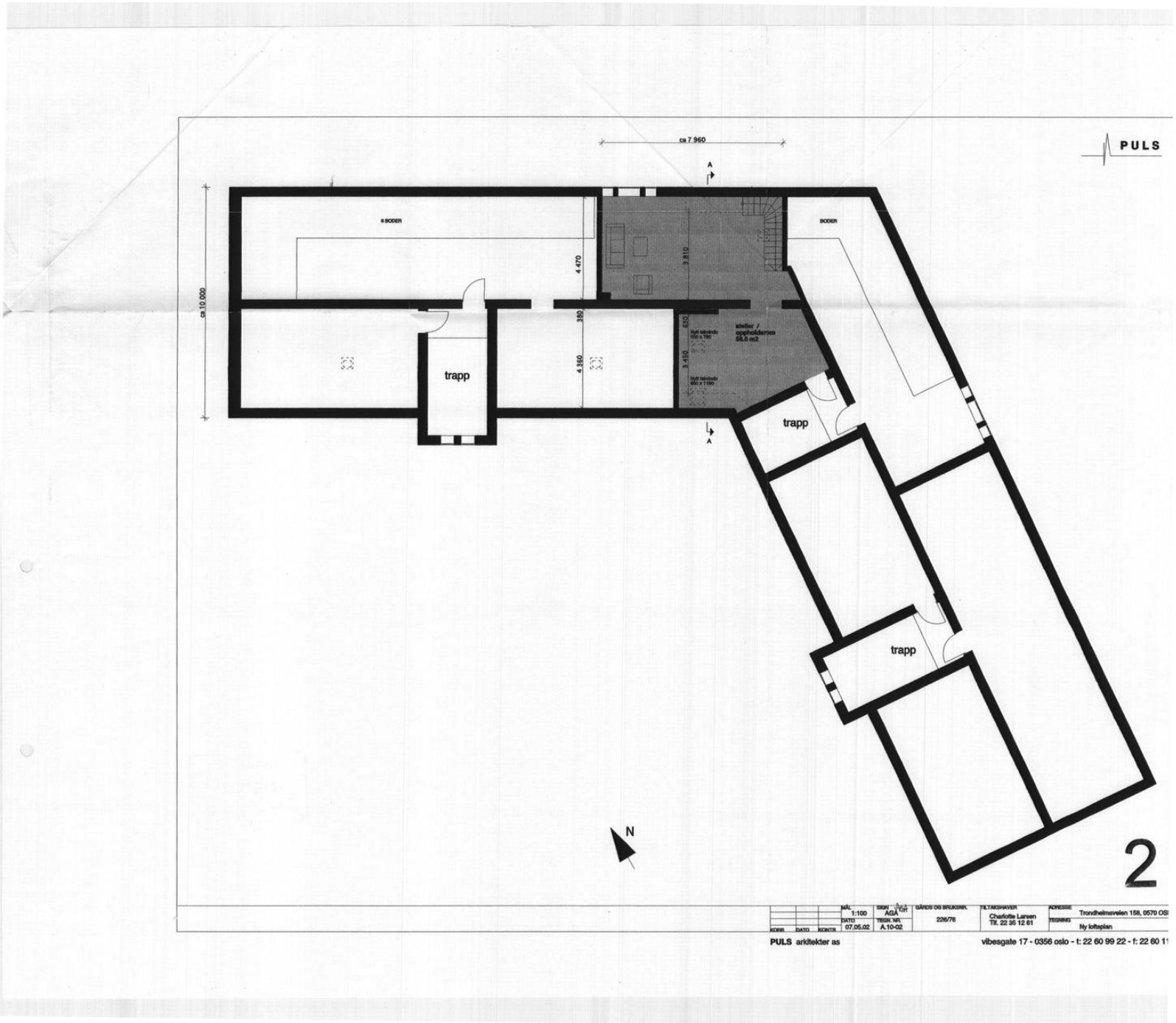
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


PULS
ca 7 960
ca 10 000
trapp
trapp
trapp
4 360
380
4 470
N
1
MÅL 1:100
DATO 07.05.02
SIGN. TEGN. AGA
TEGN. NR. A.10-01
GÅRDS OG BRUKSNR. 228/76
TILTAKSHAVER Charlotte Larsen Tlf. 22 35 12 61
ADRESSE Trondheimsveien 158, 0570 OSLO
TEGNING Ny 4. etg
KORR. DATO KONTR.
PULS arkitekter as
vibesgate 17 - 0356 oslo - t: 22 60 99 22 - f: 22 60 11 08


PULS
ca 7 960
ca 10 000
6 BODER
BODER
4 470
3 810
380
4 360
635
3 450
trapp
atelier /
oppholdsrom
58,0 m2
trapp
trapp
N
2
MÅL 1:100
DATO 07.05.02
TEGN. NR. A.10-02
GÅRDS OG BRUKSNR. 226/76
Charlotte Larsen
Tlf. 22 35 12 61
Trondheimsveien 158, 0570 OS
Ny loftsplan
PULS arkitekter as
vibesgate 17 - 0356 oslo - t: 22 60 99 22 - f: 22 60 1

O. D. I No 582. 1914
Bilag.

1714
1/4

35
1914.

Expeditions-Dokument I

angaaende Baaningshus. Arbeidsplass

paa Matr.-No. 158 Throndhjemsveien.

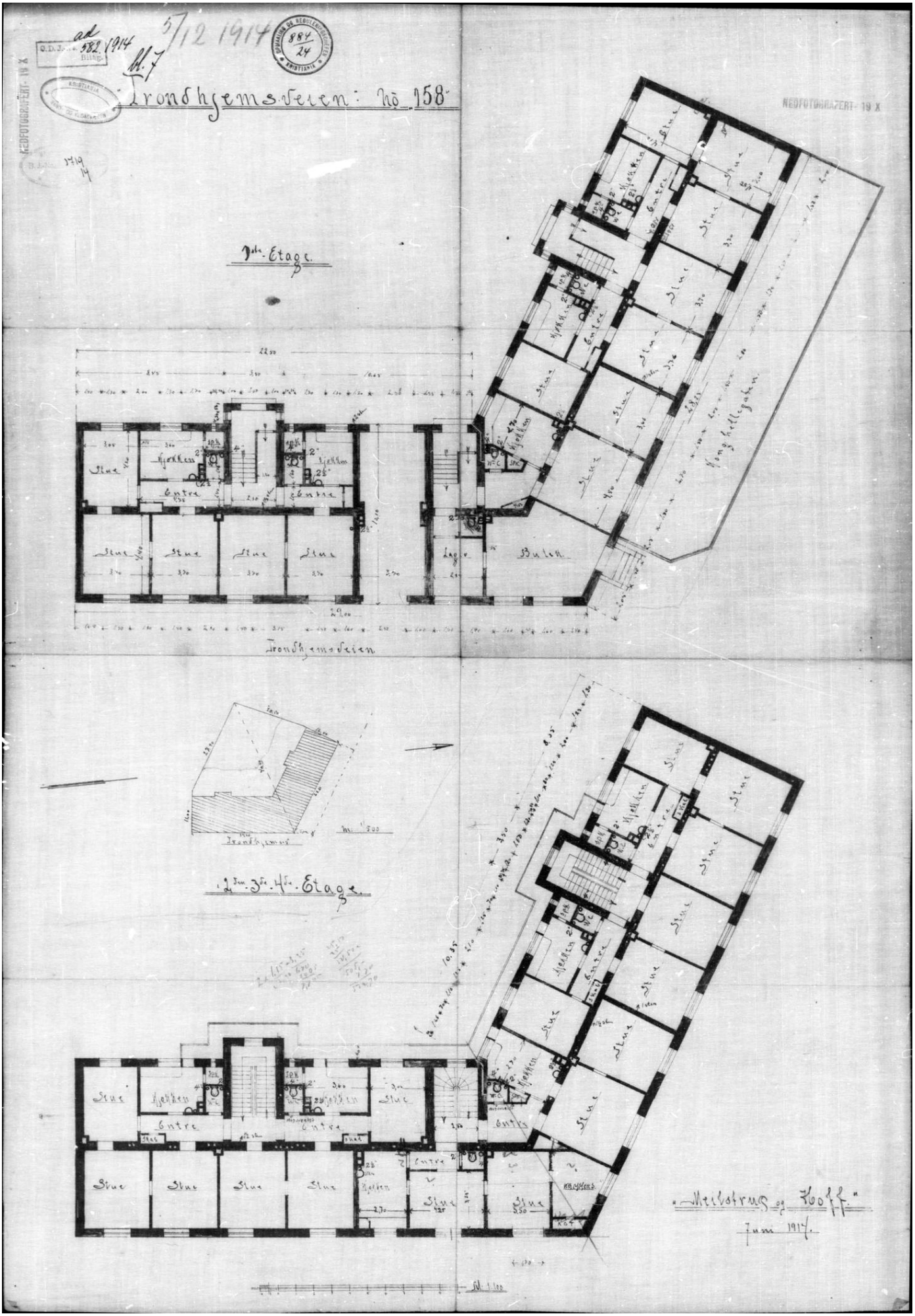
Indleveret 2den December 1914. Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vandvæsenet til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~ og Hr. Sundhedskommission.

Kristiania den 3die December 1914. Ole Fredberg.

1786
1914

Kartforbindingen kan ikke
paa at anse tilfredsstillende
Trondhjemsveien er offentlig
Gate. De tilstaaende Høider bekræftes
Gatebredde 15,7m
Kartforbindingen er ikke opmærket
Høideforholdet for Gatens midtlinje
blir en ret linje mellem de tilstaaende
høider i Trondhjemsveien og Langgaten
resp. cirka 68,8 og 69,55 Gatebredde 18m
med 5m bygningslinje
Ved tomtens salg er betingelse at bebyggelsen
skal bringes i harmoni med den av Kommunen
planlagte nabobebyggelse (meddeles
ved anmodning. Call)
Kristiania 7 Decbr 1914
Hjalmar Bech


Trondhjems-Veien: No 158
1ste Etage.
Trondhjems-Veien
2den. 3die. 4de. Etage.
Meibotrus 00 Hoff.
Juni 1914.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROJEKT PLANUNG AS
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 18.02.2019

Deres ref.: THOMAS DURATOVIC | Vår ref.: 201719267-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 158 A-C	Eiendom:	226/76/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 158	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	PROJEKT PLANUNG AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Trondheimsveien 158 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 22 bad, mottatt 4.2.2019.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201719267			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1-4 etasje	17405-01	21.12.2017	1/7
Plan bad 2	Unummerert	12.12.2017	1/8

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Det er lagt ved redegjørelse for avviket. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 158, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, firmapost@obf.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROJEKT PLANUNG AS
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 18.02.2019

Deres ref.: THOMAS DURATOVIC | Vår ref.: 201719267-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 158 A-C	Eiendom:	226/76/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 158	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	PROJEKT PLANUNG AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Trondheimsveien 158 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 22 bad, mottatt 4.2.2019.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201719267			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1-4 etasje	17405-01	21.12.2017	1/7
Plan bad 2	Unummerert	12.12.2017	1/8

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Det er lagt ved redegjørelse for avviket. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 158, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, firmapost@obf.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROJEKT PLANUNG AS
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 18.02.2019

Deres ref.: THOMAS DURATOVIC | Vår ref.: 201719267-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 158 A-C	Eiendom:	226/76/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 158	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	PROJEKT PLANUNG AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Trondheimsveien 158 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 22 bad, mottatt 4.2.2019.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201719267			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1-4 etasje	17405-01	21.12.2017	1/7
Plan bad 2	Unummerert	12.12.2017	1/8

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Det er lagt ved redegjørelse for avviket. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 158, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, firmapost@obf.no

EHL ELEKTRO AS

Stasjonsveien 51C, 0771 OSLO, Norge
Telefon: 46887444, Mobil: 46827260
E-postadresse: ehl@electrohighlogic.no
Foretaksregisteret: NO 925 440 590 MVA

Nina Haakestad Lervold-Skogstad
Trondheimsveien 158B
0570 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.:	179
Fakturadato:	2021-02-28
Kundenr.:	10842

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2021-03-14
Kontonummer:	1506.45.43781
KID:	0017913

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 2013 Martin

Vår kontakt: Sylwester Sobaszek
Leveransested: Trondheimsveien 158B
0570 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Rabatt*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Transport	4	400,00		1 600,00	400,00	2 000,00
Fakturagebyr	1	50,00		50,00	12,50	62,50
1470809 PLUS KAPPE 1 1/2 40MM PH 4600	11 stk	242,82	30,0%	1 869,71	467,43	2 337,14
1400276 VRIDIMMER PH,1-2POL, 300VA, BT	3 stk	632,30	10,0%	1 707,21	426,80	2 134,01
1322525 GIPSKLAMMER F. PR 2X1,5-2X2,5	30 stk	4,67	15,0%	119,09	29,77	148,86
1470815 PLUS DOBBEL KAPPE 40MM PH 4607	1 stk	321,93	30,0%	225,35	56,34	281,69
1470812 PLUS ENKEL KAPPE 40MM PH 4604	2 stk	194,26	30,0%	271,96	67,99	339,95
1427406 PLUS RAMME 2-HULL PH ELKO AS	1 stk	209,57	30,0%	146,70	36,68	183,38
5491000 TERMOSTAT MICROTEMP MTC3 HVIT	1 stk	2 009,69	35,0%	1 306,30	326,58	1 632,88
1470809 PLUS KAPPE 1 1/2 40MM PH 4600	6 stk	242,82	30,0%	1 019,84	254,96	1 274,80
1511536 PLUS DOBBEL STIKK INNF M/J PH	11 stk	337,22	40,0%	2 225,65	556,41	2 782,06
1034703 PR Q-REEL INSTALLASJONSKABEL 5	53 m	51,04	50,0%	1 352,56	338,14	1 690,70
1322501 MAGASINKLAMMER F. PR 2X1,5-2X2	375 stk	3,36	15,0%	1 071,00	267,75	1 338,75
1511338 RS1050PT STIKK.2X16/2 PH ELKO	3 stk	188,95	30,0%	396,80	99,20	496,00
1503133 ONNLINE PLUGG PVC SVART	1 stk	33,74	15,0%	28,68	7,17	35,85
1427403 PLUS RAMME 1-HULL PH ELKO AS	2 stk	137,95	30,0%	193,13	48,28	241,41
1471444 RS16/315 GLE DIMMER PH 5107 EL	1 stk	1 103,46	30,0%	772,42	193,11	965,53
1411701 L571 RS KOMB.PL.1 HULL PH ELKO	1 stk	82,37	30,0%	57,66	14,42	72,08

1471577 L889 ENKEL KAPPE 33MM RS PH. E	1 stk	137,96	30,0%	96,57	24,14	120,71
1511733 RS1090PT STIKKONTAKT 2X16 /2 +	1 stk	220,67	40,0%	132,40	33,10	165,50
1221903 WAGO KOBLINGSKLEMME 221-413 WA	13 stk	11,89	15,0%	131,38	32,85	164,23
1238573 KOBLINGSBOKS 76 PH, IP20	1 stk	115,34	15,0%	98,04	24,51	122,55
1014850 ETHEAT RKK 2,5 SORT 50M BUNT	4,5 m	22,60	15,0%	86,45	21,61	108,06
1014851 ETHEAT RKK 2,5 BLÅ 50M BUNT	4,5 m	22,60	15,0%	86,45	21,61	108,06
1014837 ETHEAT LERRET TAPE 50MMX50M	0,5 stk	159,00	5,0%	75,53	18,88	94,41
5401959 ETHEAT REFLEKTORPLATE 30 6MM	2,5 stk	54,60	5,0%	129,68	32,42	162,10
5400872 ETHEAT VARMEFOLIE 60W/M2 100CM	12 m	292,00	15,0%	2 978,40	744,60	3 723,00
5401973 ETHEAT BYGGPLAST FOR FOLIE	0,5 stk	761,60	15,0%	323,68	80,92	404,60
5400870 ETHEAT VARMEFOLIE 60W/M2 40CM	1 m	142,00	15,0%	120,70	30,18	150,88
5400874 ETFLEX TILKOBLINGSKLEMME F /FOL	18 stk	7,20	15,0%	110,16	27,54	137,70
ETHEAT VARMEFOLIE 60W/M2 30CM	0,5	80,00		40,00	10,00	50,00
6553145 PPC SKJØT F HUN F HUN HQ 3 GHZ	1 stk	10,78		10,78	2,70	13,48
6552915 EX 6/49 F-KON. TIL RG-6 USA PP	4 stk	8,59		34,36	8,59	42,95
1812812 ISOLASJONSTAPE 33+ 19MMX20M 18	0,2 Rull	91,76	15,0%	15,60	3,90	19,50
1010103 RG6 ANTENNEKABEL 1/4,8 ANTITWI	25 m	19,65	40,0%	294,75	73,69	368,44
1511799 RS1090 PT STIKK M/J P SO RS10	2 stk	309,68	40,0%	371,62	92,91	464,53
1314127 KLAMMER APK 23 SPSH 2380110	9 stk	6,42	30,0%	40,45	10,11	50,56
3700462 LED CLASSIC FLM E27 4W 470LM	2 stk	100,47	15,0%	170,80	42,70	213,50
1380430 PLUGG TP 2 RØD 1003003	50 stk	1,41	20,0%	56,40	14,10	70,50
6949903 PLUS ANTENNE 7DB (ENK. ANL.)PH	1 stk	698,53	15,0%	593,75	148,44	742,19
1388750 SKRUE TGS 50 4.2X25 3709845	62 stk	1,20	15,0%	63,24	15,81	79,05
1323418 GP1 PLATEPLUGG F/GIPS 1323418	6 stk	7,58	15,0%	38,66	9,67	48,33
Service	27,5	750,00		20 625,00	5 156,25	25 781,25
Rabatt	-27,5	50,00		-1 375,00	-343,75	-1 718,75
Parkering	26,5	20,00		530,00	132,50	662,50
Sum				40 293,91	10 073,51	50 367,42
Øreavrunding						-0,42
Betales til bankkonto 1506.45.43781, KID: 0017913						**NOK 50 367,00**

Timeoversikt

f.o.m.: 2020-10-12

Timer f.o.m.: 2020-10-12			
Dato	Aktivitet	Timer	Kommentar/Status
	Martin		
	Mateusz Stobienia		
2020-10-12	Service	2	19:30-21:30 planlegging
2020-10-13	Service	4	8:30-12:30 varmefolie
2020-10-15	Service	15,5	8:00-23:30 vareuttakk, sikringsskap, montering av utstyr
2020-10-29	Service	1	13:30-14:30 varmefolie
2020-11-19	Service	0,5	17:30-18:00 vareuttak og varelevering
2020-11-20	Service	3,5	9:00-12:00, 13:00-14:00 utveksling a dimmer, montering av utstyr
	Sum NOK	26,5	
	Sylwester Sobaszek		
2020-10-15	Service	1	10:00-11:00 vareuttak og varelevering
	Sum NOK		
	Sum alle timer NOK	27,5	

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde
15782 - Borettslaget Trondheimsveien 158 Borettslaget Trondheimsveien 158 Sandakerveien 64 0484 OSLO

Fra			
Elektroservice AS Sørumsgata 32 2004 Lillestrøm Org. nr.: NO959988706MVA		Telefon: E-post:	63804040 post@elserv.no

Ordre/dato	
Ordrenr.:	300359
Dato:	20. april 2020
Saksbehandler:	STEFAN FRIIS

Arbeidssted
Trondheimsveien 158, Oslo Trondheimsveien 158 0570 OSLO

Kontakt
22122340

Arbeidsbeskrivelse
Beskrivelse
Arbeider med nytt tatoveringsstudio
Oppholdsrom: Montert kanal med 5 stk stikkontakter.
Montert 10 stk 120x30 ledlys i tak. Montert dimmer ved
utgang for lysstyring.
Desinfiseringsrom: Montert stikkontakt over benkeplate
Montert 1 stk 60x60 Ledlys i tak.
Tattoostudio: Montert Kanal med 3 stk stikkontakter.
Montert 4 120x30 Ledlys i himmling.
Piercingstudio: Montert kanal med 2 stk stikkontakter.
Montert 2 stk 60x60 ledlys i himmling.

Sluttkontroll		
Beskrivelse	**Verdi**	**Info**
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Tatoveringsstudio	
Type anlegg	Andre næringsbygg	
Utført i henhold til	NEK 400:2018	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

© 2020 NELFO

08.06.2020



Signatur, installatør

© 2020 NELFO

PIMMO Entreprenor AS

Stasjonsveien 51c

0771 OSLO

Foretaksnr.: Mva 913 265 947
Telefon:
Telefaks:
Mobil: 47744470

Faktura **984**

Side: 1
Dato: 01.12.2020
Forfall: 08.12.2020
Kundenr.: 15082
Lev.dato: 29.11.2020
Betalingsbetingelser: Pr. 7 Dager
Leveringsbetingelser: Post
Deres ref.:

Lars Martin Skogstad
Trondheimsveien 158B
0570 OSLO

Vår ref.:
E-post: pimmo@pimmo.no
Hjemmeside:

Varenr.	Antall	Enhet	Beskrivelse	Pris	MVA. %	Rabatt %	Beløp
	1,00	stk	painting work acc the estimate	80.000,00	25,00		80.000,00

Levert til:

Grunnlag	Sats	Mva.		
80.000,00	25%	20.000,00	eks. mva.:	80.000,00
			Mva.:	20.000,00
			Beløp	100.000,00
			Avrund.:	0,00
			Sum	100.000,00

6219 06 68458 100.000,00

08.12.2020

Fakturanr.: 984
Kundenr.: 15082

Lars Martin Skogstad
Trondheimsveien 158B
0570 OSLO

PIMMO Entreprenor AS
Stasjonsveien 51c

0771 OSLO

100000 00 6219 06 68458

Historiske AS

Jongsåsveien 27, 1338 Sandvika, Norge
Telefon: +4790061631
E-postadresse: post@historiske.no
Foretaksregisteret: NO 997 819 357 MVA

Martin Skogstad

FAKTURA

Fakturanr.:	7771
Fakturadato:	2020-09-21
Kundenr.:	16025

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2020-10-01
Kontonummer:	1503.25.88120

Ordrenummer: 1495
Ordredato: 2020-09-21
Vår kontakt: Sven Erik Løchen

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (inkl. mva)*	*Beløp (eks. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Dark Collection-13©	4	636,80	2 037,76	509,44	2 547,20
Betales til bankkonto 1503.25.88120					**NOK 2 547,20**

Peishuset AS
Brynsveien 140,
1352 KOLSÅS, Norge

Foretaksregisteret:
NO 989924826 MVA

Telefon: 22501844
E-post: barum@varmefag.no
Web: www.peishuset.no

Lars Martin Skogstad
Trondheimsveien 158 B
0570 Oslo
Norge

ORDREBEKREFTELSE

Ordrenr: 468
Ordredato: 03.09.2020
Betaling: Net 7 days
Vår ref: Simen Messel
Kundenr: 15778
Ordrenr: 468
Side: 1

Deres ref:
Leveransested: Trondheimsveien 158 B, 0570 Oslo

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS Eks MVA	RAB.	MVA	BELØP Ink MVA
Rais Viva L 160 Hvit m/sideglass	1	stk	31 520,00		25%	39 400,00
Clever Air	1	stk	1 760,00		25%	2 200,00
Mekanisk regulering av friskluft						
					Sum eks. MVA	33 280,00
					25% MVA av 33 280,00	8 320,00
					Beløp NOK	**41 600,00**

SJEKKLISTE OG KONTROLLERKLÆRING FOR INSTALLASJON AV ILDSTED

Eiendommens adresse	Gnr	Bnr	Tlf
Trondheimsveien 158			

Montørs navn	Adresse	Postnummer	Sted
Fredd Ingen Stokvold	Stormmusbekset 17	1684	VESTERØY

Ildstedet type og fabrikk	Effekt i kw	Brenseltype
RAIS VIVA	7 kW	VED

Skorsteinstype (tegl, type elementsskorstein)	Dimensjon i cm²	Antall ildsteder på skorsteinen
Rehab Stål		

Installasjon kontrollert av	Adresse	Postnummer	Sted

Kvalifikasjon: 14 ÅRS ERF. TEKNISK FØRSL / 14 ÅR SELVSTENDIG STOKVOLD PÅIS & MONTERING

Følgende ble kontrollert av montør under installasjonen:

Kontrollpunkt	Ja	Nei
Er ildstedet montert etter monteringsanvisning? *Husk å sjekke:* Avstand brannmur, avstand til brennbart materiale, avstand til tak, husk plate foran ildsted. Ved montering av peis eller annet tungt ildsted, husk å sjekke om gulvet tåler belastningen.	X	○
Er det feiemuligheter for ildsted og røykrør?	X	○
Er ildstedet sikret nok forbrenningsluft via luftventiler over vindu?	X ? X	
Er røykrøret montert i skorsteinen etter skorsteinsprodusentens anvisninger?	X	○
Er skorsteinen egnet for tilkobling av det aktuelle ildstedet?	X	○
Finnes produktdokumentasjonen med monteringsanvisningen på byggeplass?	X	○

Installert: Oslo (Sted) 27/10.2020 (Dato) Fredd Stokvold (Montørens signatur)

KONTROLLERKLÆRING

Installasjonen er kontrollert ved hjelp av:	Ja	Nei
Utfylt sjekkliste	○	○
Visuell kontroll	○	○
Videokamera	○	○
Annet		

Installasjonen er kontrollert og funnet i orden:

Oslo (Sted) 27/10.2020 (Dato) Fredd Stokvold (Kontrollør)

Det er en fordel at bekreftelsen på kontroll av installasjonen finnes. Sørg for at denne siden blir utfylt, og ta vare på den, det er et verdipapir for boligen. Husk at huseier plikter å melde fra til kommunen ved brann- og feiervesenet om at ildstedet er montert, send gjerne kopi av denne siden til det lokale feiervesen.

Brann- og redningsetaten

Oslo

NINA H LERVOLD-SKOGSTAD
TRONDHEIMSVEIEN 158B
0570 OSLO

Saksnummer	26/8390
Dokumentdato	17.03.2026
Kontrolldato	17.03.2026
Saksbehandler	Mehmet Kalak
Gnr/bnr.	226/76
Adresse	Trondheimsveien 158A
Leilighet	H0401

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 17.03.2026. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Behov for feiing:
Det ble avdekket at det ikke er behov for feiing av skorstein og røykrøret i ildstedet.

Tilsynet avsluttes
Tilsynet vårt avsluttes med denne skriftlige tilsynsrapporten.

Har du spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på e-post brannforebyggende@bre.oslo.kommune.no eller på telefon 916 52 089.

Anvendt regelverk
Forskrift om brannforebygging § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg.

Eieren av et byggverk skal melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget.

Eieren skal sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Dersom det blir oppdaget feil på anlegget som vesentlig øker risikoen for brann, skal anlegget stenges for bruk dersom feilen ikke utbedres umiddelbart.

Med vennlig hilsen

Mehmet Kalak
feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5241718
Pinkode	4586
Dokumentdato	22.04.2022
Kontrolldato	22.04.2022
Målernummer	7359992895443395
Inspektør	Henning Ulvevadet Paulsen
Nettkunde	Lars Martin Skogstad

Lars Martin Skogstad
Trondheimsveien 158B
0570 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 22.04.2022 i Trondheimsveien 158B, etasje 4, 0570 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Lars Martin Skogstad

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5241718.

Registrerte anmerkninger:

Kjøkken
1. Kabel ved gulv var ikke tilstrekkelig festet.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Henning Ulvevadet Paulsen
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

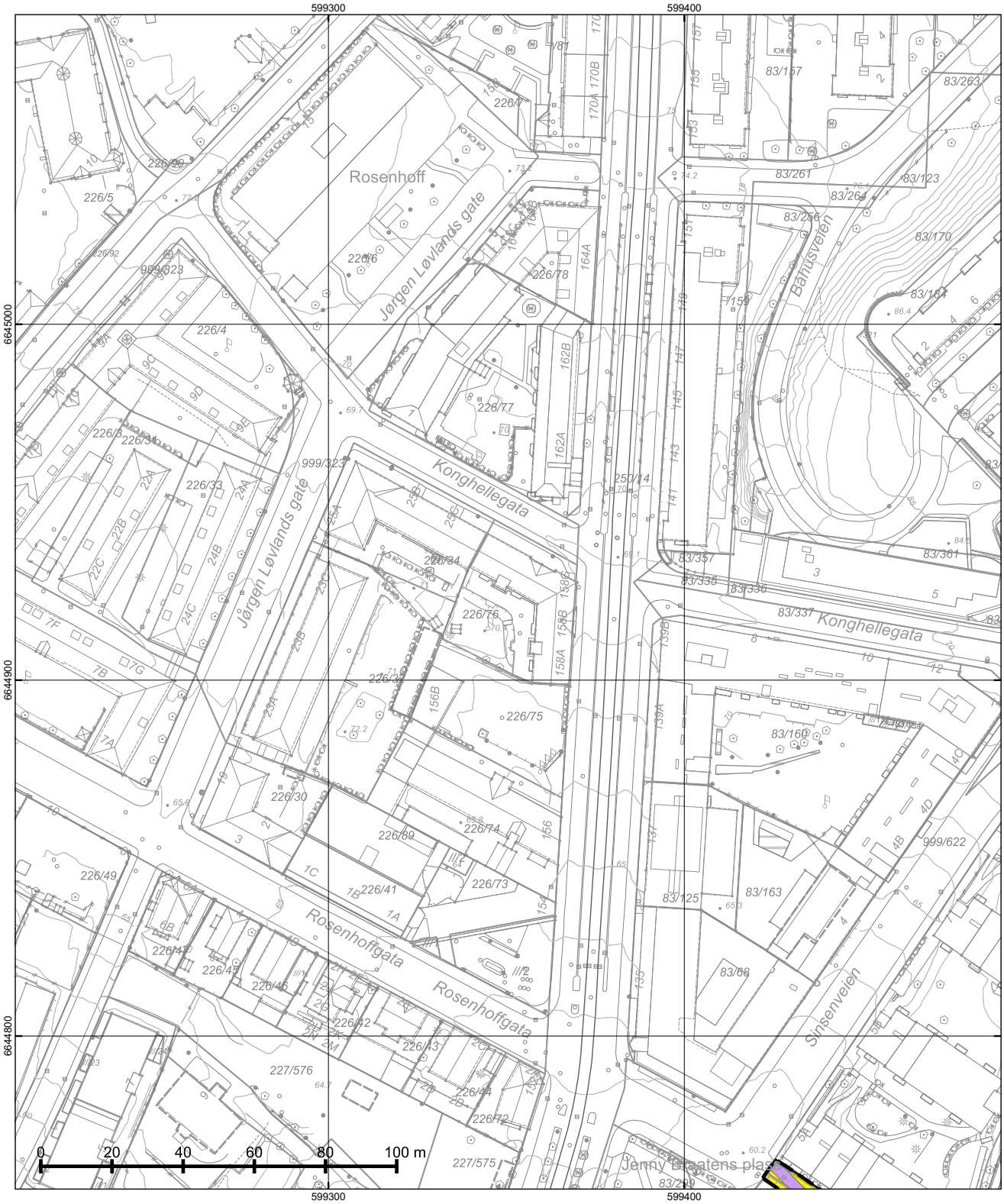
I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

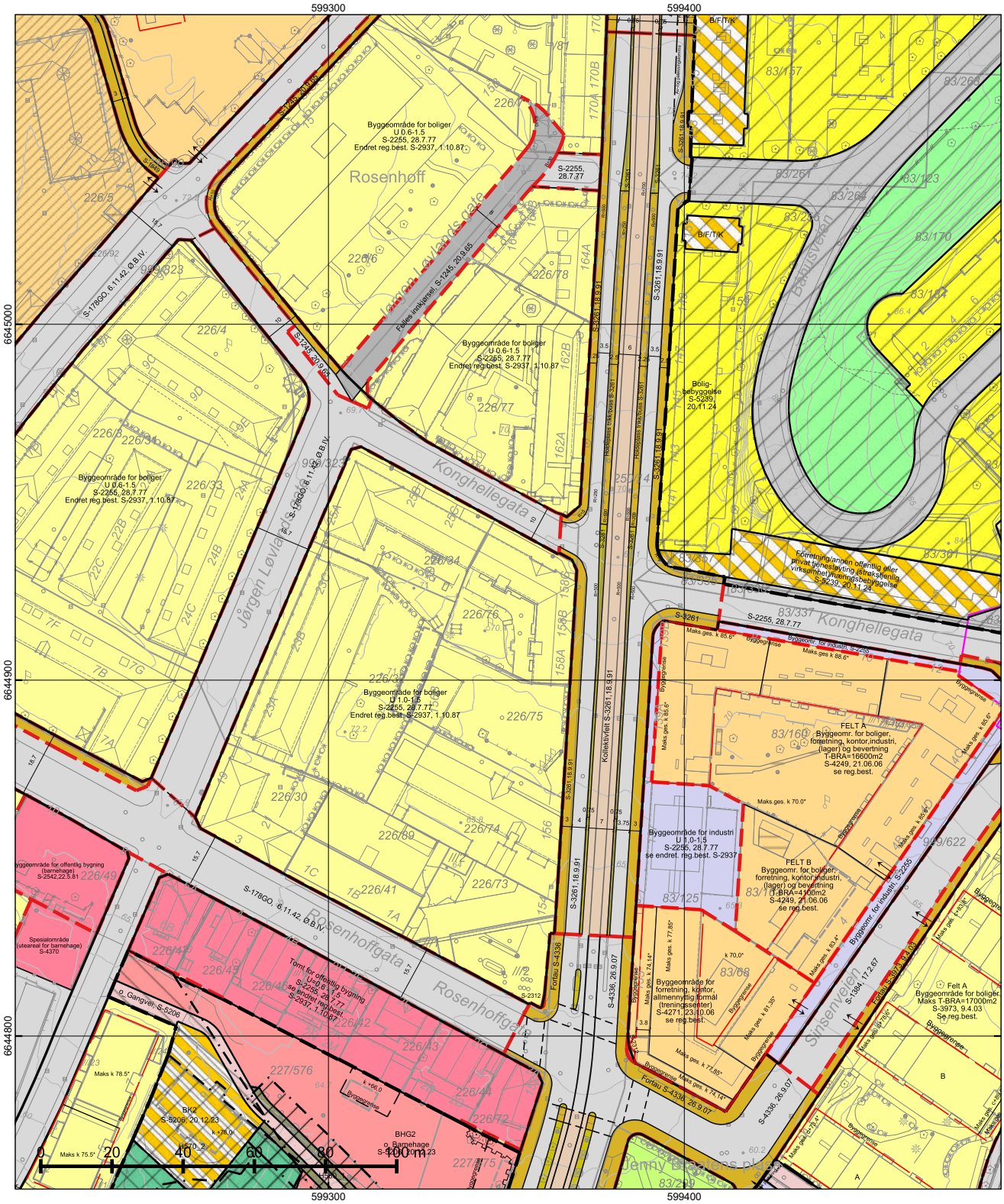
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156594/ 86531185
Adresse: Trondheimsveien 158
Gnr/Bnr: 226/76

Deres ref.:
Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

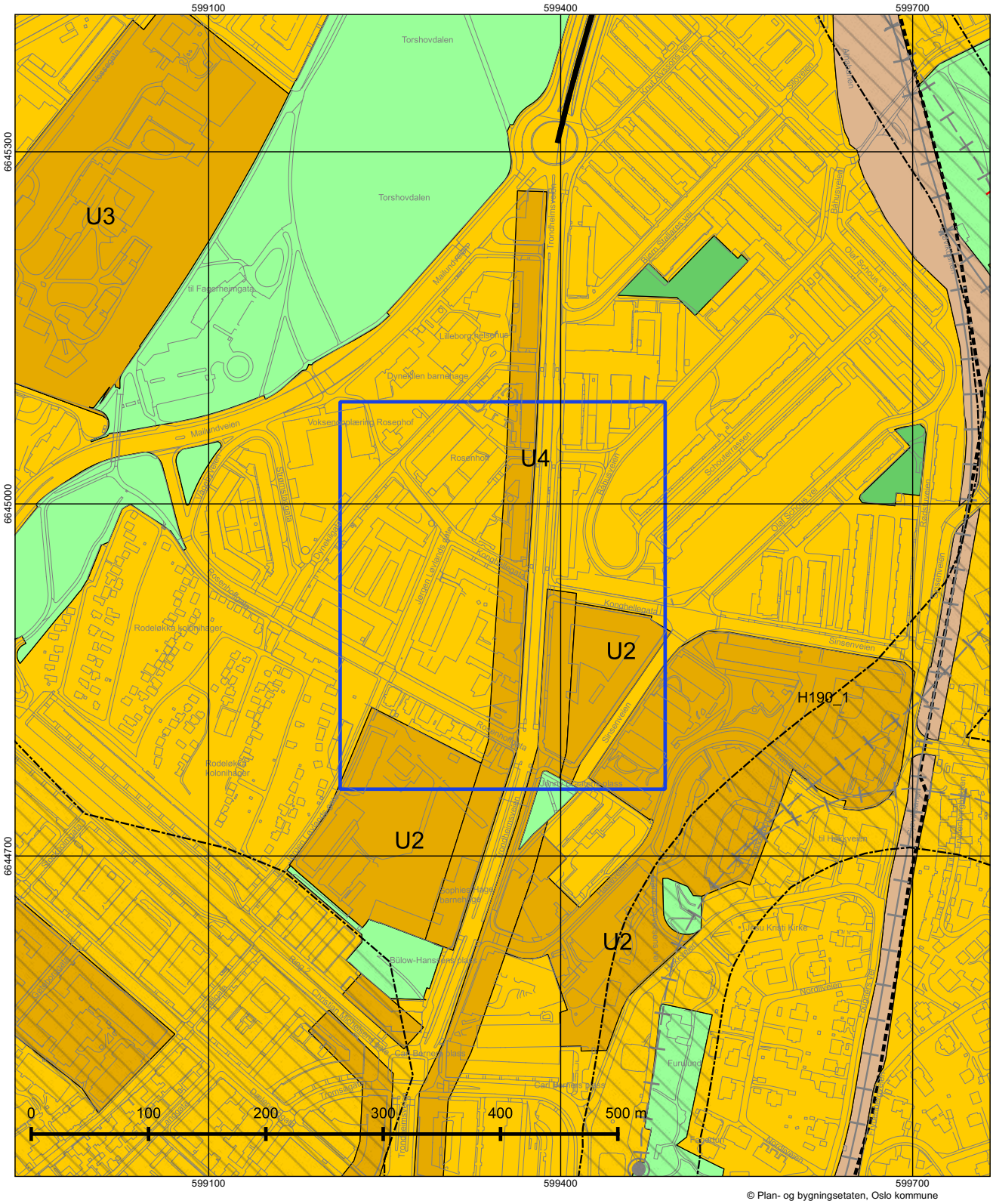
PlottID/Best.nr: 156594/ 86531185
Adresse: Trondheimsveien 158
Gnr/Bnr: 226/76
Deres ref.:
Kommentar:

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)




599100
599400
599700
6645300
6645000
6644700
U3
U4
U2
U2
U2
H190_1
Torshovdalen
Torshovdalen
Rosenhoff
Rodeløkka kolonihager
Rodeløkka kolonihager
Dyneklien barnehage
Sophienberg barnehage
Bülow-Hansen barnehage
Lilleborg Selskap
Voksenopplæring Rosenhof
Fagerheimgata
Mellundveien
Trondheimsveien
Olav Schøtts vei
Sinsenveien
Schultzgata
Kongsbergergata
Jansen Lundsgate
Rodeløkkveien
Rodeløkkgata
Rosenhoffgata
Dyvekegata
Kongsbergergata
Sinsenveien
Rodeløkkveien
Rodeløkkgata
Rosenhoffgata
Dyvekegata
Jansen Lundsgate
Kongsbergergata
Sinsenveien
Olav Schøtts vei
Rodeløkkveien
Sinsenveien
til Hasselveien
Tøyen Kristi Kirke
Nordmannsveien
Furulundgata
Carl Berners plass
Carl Berners plass
Trondheimsveien
Trondheimsveien
Oslo gate
Oslo gate
Oslo gate

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

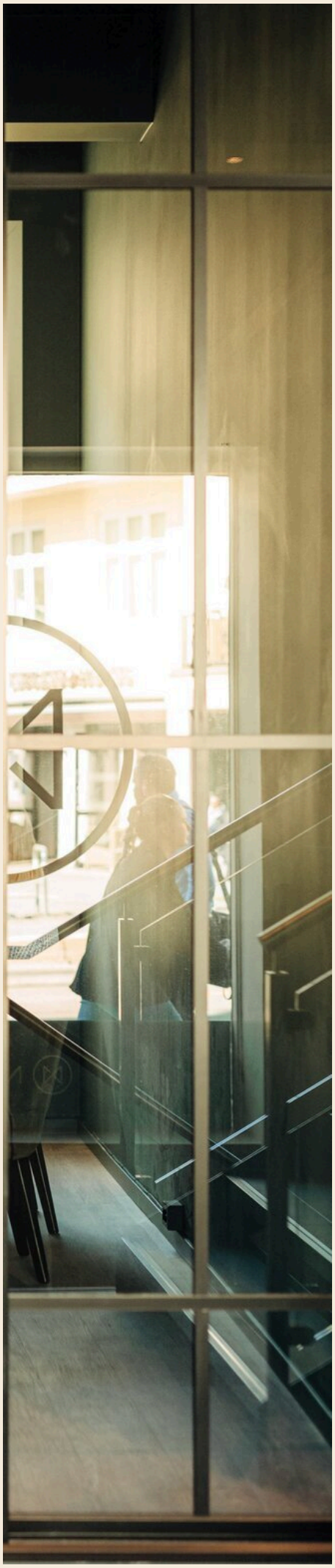
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: 29-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trondheimsveien 158B 0570 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 76 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:

Joachim Lindhjem

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144