NORDVIK

Trondheimsveien 5D

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Trondheimsveien 5D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 2-roms på 33 m² i 4.etg | Heis | Felles takterrasse med utsikt | 8 m² bod | Sentralt på Grünerløkka |God planløsning

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 958 796,-**
Fellesgjeld	**57 706,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 442,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1941**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

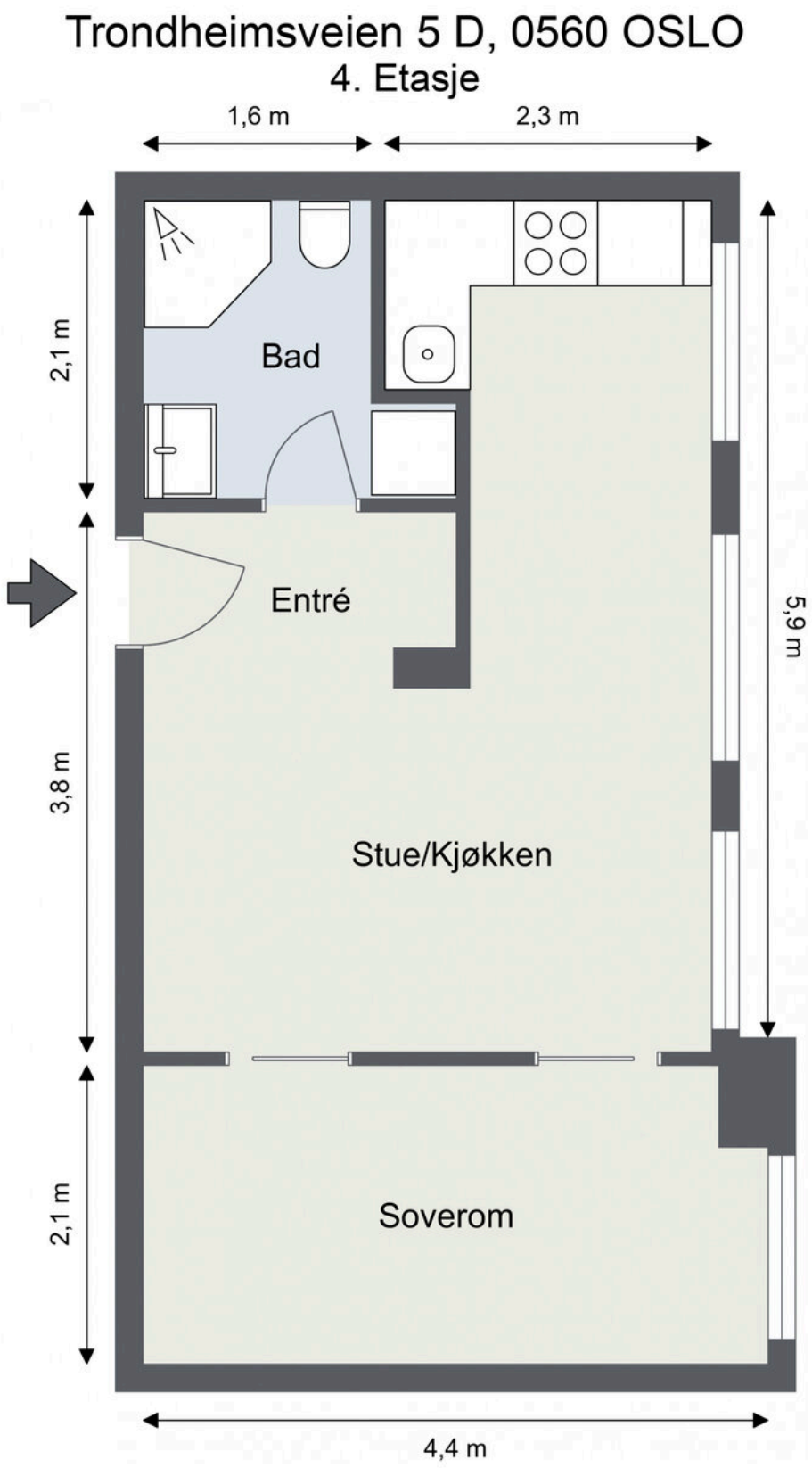
Velkommen til Trondheimsveien 5D! En lys og arealeffektiv 2-roms i 4. etasje med heis, sentralt på Grünerløkka. Leiligheten har parkett fra 2020, malte flater, stue med plass til sofagruppe, kjøkken med spiseplass, soverom og flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Borettslaget har en romslig felles takterrasse i 9. etasje, og du har kort vei til Schous plass, kaféer, butikker og kollektivtransport. Boligen disponerer også ekstern bod i kjeller.

Kort fortalt:

- Heis
- 2-roms i 4. etasje
- Parkett og malte flater fra 2020
- Felles takterrasse med utsikt over byen
- Kjøkken med induksjonstopp og komfyrvakt
- Bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin
- Sentralt ved Schous plass, Akerselva og Botanisk hage

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm




















AEG
13:56








AEG












A/S Schous Bryggeri


SATS




Sudost
40


Heimdalsgata
Jobbklage-fri sone
Hva mister vi når kulturen forsvinner?
Dagsavisen

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
64-0195/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 5D, 0560 OSLO
Gnr 230, bnr 443 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 45 i Trondheimsveien 5 Borettslaget, org.nr. 987609826

Selger
Paul Maric

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
57 706,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 957 706,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 958 796,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 968 296,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1941

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold
4. Etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom
Kjeller: Bod

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var

tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med flis på vegg.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 50 mm.
Det er ukjent vanntett sjikt (membran). Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 50 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjøkkeninnredning, delevegger og tekniske installasjoner som hindrer egnet tilgang for hulltaking.

Kjøkken:
Ikea kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er installert i 2005.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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
2020:
- Byttet parkett i hele leiligheten, samt malt vegger og tak (unntatt på badet).
- Nytt kjøkken med nye hvitevarer.
- Nye garderobeskap i gang og soverom
- Nye panelovner

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: En dimmer og 3 varmekabel-termostater har blitt byttet ut. Utført som privat vennetjeneste av faglært person.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ble opprinnelig oppført som rådhus for Aker kommune, ferdigstilt i 1942. Ombygget til boliger i 2004/2005. Saksnummer 200402305.

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?
Salgsoppgave fra 2005 oppgir arealet til å være 32 kvadratmeter.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det planlegges utskiftning av vinduer i alle leiligheter i løpet av de nærmeste årene.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

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:

Utvendig:
Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Gulvet er av parkett.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Vanntett sjikt, membran og sluk (4. Etasje > Bad):
Beskrivelse
Det er ukjent vanntett sjikt (membran). Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 50 mm.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Membran på vegg er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Membran på gulv er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

TGIU - Tilliggende konstruksjoner våtrom (4. Etasje > Bad):
Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjøkkeninnredning, delevegger og tekniske installasjoner som hindrer egnet tilgang for hulltaking.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TG2 - Overflater og innredning (4. Etasje > Stue/kjøkken):
Beskrivelse
Ikea kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Årstall: 2020 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak
- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Avvik:
Konsekvens/tiltak
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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. 5.100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 442,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene er kr 4 442 per måned og fordeler seg på ordinære felleskostnader kr 3 399, avdrag felleslån kr 239, renter felleslån kr 247 og kollektiv bredbånd/TV kr 557.

Felleskostnadene dekker blant annet borettslagets ordinære drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, felles strøm, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, service og vedlikehold av tekniske anlegg, heis, brannvernanlegg og øvrige fellesinstallasjoner.

Oppvarming av egen leilighet og privat innboforsikring kommer i tillegg.

Generalforsamlingen 2026 har vedtatt at borettslaget ved fornyelse av kollektivavtalen skal gå over til en avtale som kun inkluderer internett, forutsatt at dette er rimeligere enn en avtale som også inkluderer TV. Eksisterende avtale med Telia utløper i november 2026. Det kan derfor bli endringer i både innholdet i og størrelsen på felleskostnadene.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Borettslagets to felleslån er annuitetslån med fire terminer per år. Det foreligger ikke opplysninger om en fremtidig avdragsfri periode som medfører en særskilt økning i felleskostnadene ved utløp.

Lånet i Handelsbanken har siste termin 30.12.2045, mens lånet i DNB har siste termin 30.06.2040.

Endringer i rentenivå, ordinære driftskostnader, vedlikeholdsbehov og eventuelle nye låneopptak kan likevel medføre endringer i de månedlige felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Andel fellesgjeld utgjør kr 57 706 per 17.09.2026.

Borettslaget har to felleslån, henholdsvis i Handelsbanken og DNB Bank ASA. Den aktuelle andelen har tidligere foretatt individuell nedbetaling av sin andel av Handelsbanken-lånet, og har derfor kr 0 i registrert gjeld på dette lånet. Andelens gjenværende fellesgjeld er knyttet til lånet i DNB Bank ASA.

På generalforsamlingen i 2025 fikk styret fullmakt til å øke borettslagets langsiktige lånefinansiering med inntil kr 5 000 000 for å finansiere borettslagets andel av Sameiet Trondheimsveien 5 A-Es reparasjon og utbedring av vannlekkasje i bodområdet.

Ifølge årsmeldingen for 2025 tok borettslaget opp et lån i DNB på kr 7 690 000. Av dette ble kr 5 000 000 benyttet til rehabiliteringen, mens resterende beløp ble benyttet til refinansiering av borettslagets lån i Handelsbanken. Lånet er således allerede etablert og inngår i borettslagets eksisterende finansiering.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget eier en seksjon tilsvarende 65 % av Sameiet Trondheimsveien 5 A-E. Borettslaget vil derfor kunne bli belastet med en betydelig andel av fremtidige felles vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader i sameiet.

Selger har i egenerklæringen opplyst at det planlegges utskiftning av vinduer i alle leiligheter i løpet av de nærmeste årene. Omfang, tidspunkt, endelig kostnad og

finansiering av eventuell ytterligere vindusutskifting er ikke dokumentert i de fremlagte opplysningene.

Fremtidige vedlikeholdsarbeider, rehabiliteringsprosjekter og eventuelle nye låneopptak kan medføre økt fellesgjeld og/eller økte felleskostnader. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i borettslagets årsregnskap, årsmelding, generalforsamlingsprotokoller og øvrige tilgjengelige dokumentasjon.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 880 172,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 520 689,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets navn er Borettslaget Trondheimsveien 5, organisasjonsnummer 987 609 826. Borettslaget utgjør en seksjon av Sameiet Trondheimsveien 5 A-E, og har en eierandel på 65 % i sameiet. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Ifølge borettslagets årsregnskap og årsmelding for 2025 består borettslaget av 108 boliger. Vedtektene, sist endret 13.05.2022, oppgir imidlertid at borettslaget består av 107 andeler. Det foreligger således et avvik mellom dokumentene.

Borettslaget har egen hjemmeside med relevant informasjon: www.trondheimsveien5.no.

FELLESAREALER OG FASILITETER

Borettslaget disponerer felles takterrasse, Solterrassen, i 9. etasje. Terrassen er åpen for beboerne fra kl. 08:00 til kl. 01:00. Ordinær stilletid gjelder fra kl. 23:00. Det er ikke tillatt å grille på Solterrassen.

Grillterrassen i 8. etasje og terrassen i 2. etasje er ifølge husordensreglene stengt på ubestemt tid grunnet fremtidig vedlikehold.

Sykkelparkering er tillatt i bakgården ved oppsatte sykkelstativ og i kjelleren ved garasjeanlegget.

Det er etablert et felles underjordisk parkeringsanlegg for bygningene i kvartalet. Parkeringsanlegget administreres ikke av borettslaget. Parkeringsplass kan leies etter tilgjengelighet. For informasjon om eventuell venteliste og leie av parkeringsplass henvises det til www.akershave.no.

Borettslaget har fornyet byggets kameraovervåkningssystem og erstattet det tidligere låssystemet med iLOQ-låssystem.

ØKONOMI OG FELLESGJELD

Borettslagets årsregnskap for 2025 viser et underskudd på kr 1 865 258, mot et overskudd på kr 3 368 768 i 2024. Ifølge styrets årsmelding skyldtes underskuddet i hovedsak rens av ventilasjonsanlegg, utskiftning av flere vinduer enn anslått og nytt låssystem.

Borettslagets disponible midler utgjorde kr 3 358 845 per 31.12.2025, mot kr 2 872 016 per 31.12.2024.

Budsjettet for 2026 viser et forventet overskudd på kr 1 609 386. Dette er et budsjettert resultat og ikke et realisert regnskapsresultat.

Felleskostnadene ble økt med 7,5 % fra 01.01.2025. Styret har opplyst at det tilstrebes forutsigbarhet ved endring av felleskostnadene, fortrinnsvis med regulering én gang i året, normalt 1. januar. Større uforutsette hendelser eller rehabiliteringsprosjekter kan likevel nødvendiggjøre særskilt finansiering.

Borettslaget er den største seksjonen i Sameiet Trondheimsveien 5 A-E, med en eierandel på 65 %. Denne eierandelen innebærer at kostnader knyttet til sameiets drift, vedlikehold og fremtidige rehabiliteringsarbeider kan få vesentlig betydning for borettslagets økonomi og andelseiernes felleskostnader.

VANNSKADE OG REHABILITERING AV KJELLER

Borettslaget har over lengre tid hatt utfordringer med vanninntrengning og vannlekkasje i bodområdet i kjelleren. I innkallingen til generalforsamlingen i 2025 fremgår det at de hardest rammede bodene var midlertidig flyttet til andre lokaler, mens andre utsatte boder hadde fått paller for å heve eiendeler opp fra

gulvet.

Problemet var meldt til Sameiet Trondheimsveien 5 A-E, som har ansvaret for bygningsmassen. Sameiet hadde gjennomført befaringer og innhentet vurderinger fra fagkyndige.

På generalforsamlingen i 2025 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å øke langsiktig lånefinansiering med inntil kr 5 000 000 for å finansiere borettslagets andel av reparasjon og utbedring av vannlekkasjen i bodområdet.

Ifølge årsmeldingen for 2025 ble fasade, inngangsparti og kjeller rehabilitert i regi av Sameiet Trondheimsveien 5 i forbindelse med den tidligere vannskaden. Borettslaget tok opp lån på kr 7 690 000 i DNB, hvorav kr 5 000 000 ble benyttet til rehabiliteringen og resterende beløp til refinansiering av eksisterende lån i Handelsbanken.

Arbeidene er omtalt som gjennomført i årsmeldingen for 2025. Det foreligger ikke særskilt sluttrapport eller dokumentasjon på eventuell gjenstående reklamasjons- eller oppfølgingsarbeid i det fremlagte materialet.

VINDUER OG FREMTIDIG VEDLIKEHOLD

Selger har i egenerklæringen opplyst at det planlegges utskiftning av vinduer i alle leiligheter i løpet av de nærmeste årene.

Ifølge styrets årsmelding for 2025 ble det gjennomført utskiftning og reparasjon av ødelagte vinduer. Det ble også gjennomført befaring av vinduer i enkelte leiligheter og oppfølging av arbeid knyttet til disse.

Årsregnskapet for 2025 viser kostnader til glassarbeid og vinduer på kr 705 240.

Det foreligger ikke dokumentert fremdriftsplan, endelig kostnadsramme eller finansieringsplan for den videre vindusutskiftingen som selger omtaler. Eventuelle fremtidige arbeider kan medføre økte kostnader for borettslaget og dermed påvirke felleskostnadene og/eller fellesgjelden.

Vedtektene bestemmer at utskifting av vinduer og ytterdører skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Arbeider som utføres av andelseier selv, krever forutgående godkjenning fra styret.

ØVRIG VEDLIKEHOLD OG TEKNISKE ANLEGG

Ifølge borettslagets årsmelding ble ventilasjonsanlegget i hele bygget renset i 2025. Styret opplyser at slik rens normalt gjennomføres ca. hvert 8.–10. år.

Det gjennomføres løpende service og kontroll av blant annet brannvarslingsanlegg, ventilasjon, sprinkleranlegg, varmtvannsberedere, grunnvannspumper og heis.

Borettslaget har også gjennomført utskiftning av låssystem og fornyelse av kameraovervåkningen i bygget.

Styret har i 2025 arbeidet med oppfølging av rehabiliteringen av fasade, inngangsparti og kjeller samt forhold knyttet til bakgården og øvrige skadesaker.

TV OG BREDBÅND

Borettslaget har hatt kollektiv avtale med Telia om TV og bredbånd. Ifølge innkallingen til generalforsamlingen i 2026 var eksisterende avtale Kollektiv Flex Premium 250, hvor hver enkelt beboer kunne velge mellom TV-pakke og sterkere bredbånd.

Avtalen utløper i november 2026.

På generalforsamlingen i juni 2026 ble det vedtatt at borettslaget ved fornyelse av avtalen skal tegne en fellesavtale som kun inkluderer internett og ikke TV-abonnement, forutsatt at dette er rimeligere enn en avtale som også inkluderer TV.

I innkallingen ble det opplyst at en videreføring av eksisterende TV- og bredbåndsløsning hos Telia ville koste ca. kr 499 per boenhet per måned, mens et alternativ med kun bredbånd ville koste ca. kr 199 per boenhet per måned. Det ble tatt forbehold om prisjustering.

Dette er alternative pristilbud og ikke dokumentasjon på at ny avtale er inngått eller at felleskostnadene allerede er redusert.

Det er også opplyst at styret har vært i dialog med leverandører om mulig installasjon av fiber i bygget.

En overgang til en avtale med kun internett vil kunne medføre at beboere som ønsker TV-abonnement, må tegne og betale for dette privat.

BRUKSOVERLATING OG UTLEIE

Overlating av bruken av hele boligen krever som hovedregel styrets godkjenning i henhold til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

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

Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år dersom andelseieren selv, ektefellen eller nærmere angitte slektninger har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Vedtektene åpner også for bruksoverlating i enkelte andre situasjoner, blant annet ved midlertidig fravær som følge av arbeid, utdannelse eller sykdom.

For nærmere bestemmelser vises det til vedtektene og borettslagsloven.

Det presiseres at informasjonen om utleie av hybel i vedtektene ikke innebærer at den aktuelle leiligheten har en godkjent separat hybeldel.

HUSDYRHOLD

Husordensreglene åpner for husdyrhold, forutsatt at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte og ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Vedtektene oppstiller krav om styrets forhåndsgodkjenning.

Det vises til borettslagets vedtekter og husordensregler for nærmere bestemmelser.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 57 706,-pr. 17.09.2026
Avdrag: Kr 239,-
Rentekostnader: Kr 247,-

Borettslaget har følgende felleslån per 17.09.2026:

Lån 1:
Lånenummer 83987127204, Handelsbanken.
Annuitetslån med 4 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2026: 5,20 % p.a.
Saldo per 17.09.2026: kr 43 832 839.
Andel av saldo for denne boligen: kr 0.
Første termin: 30.12.2016.
Siste termin: 30.12.2045.
Lånet har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Denne andelen har tidligere foretatt individuell nedbetaling av sin andel av Handelsbanken-lånet. Det er derfor ikke registrert gjenværende fellesgjeld på dette lånet for boligen.

Lån 2:
Lånenummer 15160734008, DNB Bank ASA.
Annuitetslån med 4 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2026: 5,25 % p.a.
Saldo per 17.09.2026: kr 7 341 027.
Andel av saldo for denne boligen: kr 57 706.
Første termin: 30.09.2025.
Siste termin: 30.06.2040.

Det er ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Samlet registrert andel fellesgjeld for boligen utgjør kr 57 706 per 17.09.2026.

Rentene er flytende og kan endres i takt med utviklingen i rentemarkedet. Endringer i rentenivået kan medføre endringer i borettslagets og den enkelte andelseiers rentekostnader.

Individuell nedbetaling av Handelsbanken-lånet kan gjennomføres 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før ønsket nedbetaling.

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning mot tap av felleskostnader gjennom Klare Finans AS.

Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

Avtalen om sikring er gyldig frem til den sies opp av en av partene. Oppsigelsesfristen er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Dersom borettslaget har lån med IN-ordning, kan avtalen ikke sies opp før lånet er nedbetalt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 994,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 1 865 258, mot et overskudd på kr 3 368 768 i 2024.

Borettslagets disponible midler utgjorde kr 3 358 845 per 31.12.2025, mot kr 2 872 016 per 31.12.2024.

Ifølge styrets årsmelding skyldtes underskuddet for 2025 i hovedsak rens av ventilasjonsanlegg, utskiftning av flere vinduer enn anslått og nytt låssystem.

Budsjettet for 2026 viser et forventet overskudd på kr 1 609 386.

Felleskostnadene ble økt med 7,5 % fra 01.01.2025. Styret har opplyst at det tilstrebes at ordinære reguleringer av felleskostnadene gjennomføres én gang årlig, fortrinnsvis fra 1. januar. Større uforutsette hendelser og rehabiliteringsprosjekter kan likevel nødvendiggjøre særskilt finansiering.

Det ble i 2025 tatt opp lån i DNB på kr 7 690 000, hvorav kr 5 000 000 ble benyttet til rehabilitering av fasade, inngangsparti og kjeller i forbindelse med tidligere vannskade. Resterende del ble benyttet til refinansiering

av lån i Handelsbanken.

Selger har opplyst at det planlegges utskiftning av vinduer i alle leiligheter i løpet av de nærmeste årene. Endelig fremdriftsplan, kostnadsramme og finansieringsplan for videre vindusutskifting er ikke fremlagt.

Det foreligger også vedtak fra generalforsamlingen 2026 om at borettslaget ved fornyelse av kollektivavtalen skal gå over til en løsning med kun internett, forutsatt at dette er rimeligere enn en løsning som også inkluderer TV. Eksisterende avtale utløper i november 2026. Dette kan medføre reduksjon i den delen av felleskostnadene som gjelder TV og bredbånd.

Borettslagets økonomi påvirkes også av kostnadsutviklingen i Sameiet Trondheimsveien 5 A-E, hvor borettslaget har en eierandel på 65 %. Styret opplyser at det har vært betydelig kostnadsøkning i sameiet knyttet til blant annet forsikring og kommunale avgifter.

Fremtidige vedlikeholdsbehov, endringer i rentenivå, nye låneopptak og økte driftskostnader kan medføre økt fellesgjeld og/eller økte felleskostnader.

Kjøper oppfordres til å gjennomgå borettslagets årsregnskap, budsjett, årsmelding og generalforsamlingsprotokoller.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelseierne har ansvar for eget innvendig vedlikehold i henhold til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Styret opplyser at beboerne har et samarbeid om søppelrom og løpende vedlikehold der eier og andre sameiere har tilknytning.

Det er ikke opplyst om fast dugnadsplikt.

Styret har blant annet arrangert dugnad på felles Solterrasse for klargjøring til vår- og vintersesongen.

Beboerne plikter å følge borettslagets ordensregler, herunder bestemmelser om ro og orden, renhold av fellesarealer og forsvarlig bruk av leilighet og fellesinstallasjoner.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr etter styrets forhåndsgodkjenning.

Husordensreglene opplyser at husdyrhold er tillatt, forutsatt at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte og ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Vedtektene stiller krav om styrets forhåndsgodkjenning.

Dyrene skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Eier plikter å sørge for at dyrene ikke er til ulempe for øvrige beboere, og kan bli ansvarlig for eventuelle skader dyret påfører borettslagets eller andre andelseieres eiendom.

Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

For nærmere bestemmelser vises det til borettslagets vedtekter punkt 4.1 og husordensregler punkt 6.1.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3733423

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 779 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Trondheimsveien 5D har en attraktiv og svært sentral beliggenhet på nedre Grünerløkka, med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Her bor man midt i et av Oslos mest levende og populære byområder, samtidig som det er kort vei til sentrum og flere av byens grønne lunger. Nærområdet byr på et mangfoldig utvalg av hyggelige serveringssteder, nisjebutikker, treningssentre og dagligvareforretninger. Schous plass ligger like ved, mens Markveien og Thorvald Meyers gate byr på et pulserende byliv med spennende butikker, spisesteder og kulturtilbud. For rekreasjon og avslapning er det kort vei til Sofienbergparken, Botanisk hage og Akerselva med flotte turmuligheter.
Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å kombinere et aktivt byliv med en praktisk hverdag, hvor det meste kan nås til fots eller på sykkel

Bebyggelse
Nærområdet er preget av tett og variert bymessig bebyggelse, med en kombinasjon av klassiske bygårder, leiegårder, boligblokker og nyere bolig- og næringsbygg. Området har en karakteristisk urban atmosfære, hvor historisk bebyggelse fra slutten av 1800-tallet møter senere tids byutvikling.
Bebyggelsen består i hovedsak av kvartalsbebyggelse med boliger, forretninger, kontorer og serveringssteder på gateplan. Dette bidrar til et levende og mangfoldig nærmiljø med et bredt tilbud av fasiliteter innen kort gangavstand.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har meget gode kollektivforbindelser med både trikk og buss i umiddelbar nærhet. Schous plass

trikkeholdeplass ligger kun få minutters gange fra boligen, med gode forbindelser til blant annet Oslo sentrum og øvrige deler av byen.
Det er også kort vei til flere bussholdeplasser, blant annet Herslebs gate og Nybrua, med hyppige avganger og gode forbindelser på tvers av Oslo. T-banen er tilgjengelig innen gangavstand, og Oslo S og Jernbanetorget gir videre tilgang til et omfattende kollektivnett med tog, flytog, T-bane, trikk og buss.
Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å komme seg rundt i byen både til fots, på sykkel og med offentlig transport

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for kontorbygning datert 18.07.1952. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30.01.1901. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 datert 06.11.1992 for rehabilitering av bygningen, registrert under arkivnummer 910102785 og journalnummer 92/325274. Ferdigattesten gjelder rehabiliteringsarbeider ved Trondheimsveien 5.

Det foreligger byggesaksdokumentasjon knyttet til ombygging og bruksendring av tidligere kontorlokaler til boliger i Trondheimsveien 5. Arbeidene ble gjennomført i 2004/2005 og er registrert hos Plan- og bygningsetaten under saksnummer 200402305.

I forbindelse med ombyggingen er det gitt flere midlertidige brukstillatelser for ulike deler av bygningen, herunder 3. og 4. etasje i Akersbygget med tilhørende boder i kjeller, 5. og 6. etasje i Akersbygget med tilhørende boder i kjeller, 7. og 8. etasje i Akersbygget med tilhørende boder i kjeller, hovedtrapp, bitrapp og rømningsveier, samt 2. etasje i Akersbygget og 2. og 3. etasje i Bankbygget.

Det fremgår av de midlertidige brukstillatelsene at det var registrert mindre vesentlige mangler som ikke var til hinder for midlertidig brukstillatelse. For enkelte av tillatelsene er det satt frister for gjennomføring av gjenstående arbeider.

Det foreligger videre dokumentasjon på at byggesaken knyttet til bruksendringen ble henlagt av Plan- og bygningsetaten i 2006. Begrunnelsen for henleggelsen er at brukstillatelsen var eldre enn tre år. Det fremgår av dokumentet at henleggelsen ikke nødvendigvis innebærer at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, og at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Det er ikke fremlagt ferdigattest for den samlede ombyggingen og bruksendringen fra kontor til boliger i 2004/2005.

Det foreligger også ferdigattest datert 18.02.2021 for innvendig endring i Trondheimsveien 5D, saksnummer 202006566. Ferdigattesten gjelder endring av slagretning på leilighet H0410 i bygningens 4. etasje. Det presiseres at denne ferdigattesten gjelder et annet leilighetsnummer enn salgsobjektet, som er registrert som H0404, og dokumenterer derfor ikke særskilt godkjenning av arbeider i den aktuelle leiligheten.

I forbindelse med ombyggingen ble det også fattet adressevedtak hvor Trondheimsveien 5D ble tildelt adresse som boligdel av bygningen, tidligere registrert som Trondheimsveien 5.

Det gjøres oppmerksom på at foreliggende ferdigattester og midlertidige brukstillatelser gjelder de konkrete tiltakene og bygningsdelene som fremgår av dokumentene. Dokumentene gir ingen garanti for at det ikke senere er utført søknadspliktige arbeider eller bruksendringer som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 25.02.2004. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/230/443:
21.10.2005 - Dokumentnr: 70758 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:433

04.11.2005 - Dokumentnr: 74676 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1260/8232
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1145/8232
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 125/8232
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 380/8232
Snr: 5
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 5322/8232
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1,4 og 5
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Kort vei til 4 trikkelinjer, og dagligvarebutikk i samme bygg.
Kort vei til Schous-kvartalet, Thorvald Meyers gate og Torggata med spisesteder og uteliv.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Variert sammensetning i alder og bakgrunn. Engasjert styre som gjør en god jobb, og sjelden jeg opplever noen problemer i bygget.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
Kort vei til trikken. T-bane og buss er også innen gangavstand.
Dagligvarebutikk i byggets 1.etasje. Kort vei til Markveien med godt utvalg av butikker.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (SELGER FÅR EGEN REGNING) kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport (SELGER FÅR EGEN REGNING) kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 129 062,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. september 2026

Ansvarlig megler
Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Trondheimsveien 5D

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	**5 min** 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**6 min** 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	**11 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**9 min** 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**25 min** 2 km
Hersleb videregående skole	**3 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**7 min** 0.6 km

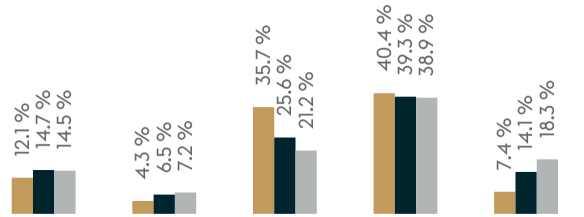
Offentlig transport

Heimdalsgata Linje 17	**0 min** 0 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	**2 min** 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**10 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 1.1 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Lakkegården barnehage (0-5 år) 57 barn	**5 min** 0.4 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (... 63 barn	**5 min** 0.4 km
Grønland Urtehagen barnehager ... 87 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Hersleb skole	3 min
Elgsletta Aktivitetspark	5 min
SATS Schous plass	2 min
EVO Grünerløkka	4 min

«Jeg liker det for det er stort mangfold av mennesker, varer og tjenester»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Trondheimsveien 5 D, 0560 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 443
Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2175 **Eiendomsverdi ref nr:** FK1342

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

MESTER

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1941

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med flis på vegg.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 50 mm.
Det er ukjent vanntett sjikt (membran). Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 50 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjøkkeninnredning, delevegger og tekniske installasjoner som hindrer egnet tilgang for hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget er installert i 2005.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

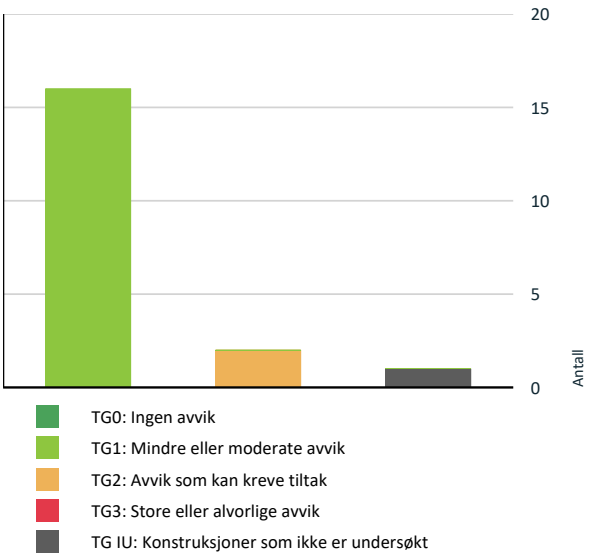
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Avvik:

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1941

Tilbygg / modernisering		
2005	Ombygging	Ifølge tidligere salgsoppgave ble leiligheten og bygget pusset opp i 2005.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av parkett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling har malte, glatte flater.

Ifølge eier er vegger og himling overflatebehandlet i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er i betong.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med flis på vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 50 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er ukjent vanntett sjikt (membran). Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 50 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran på vegg er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Membran på gulv er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjøkkeninnredning, delevegger og tekniske installasjoner som hindrer egnet tilgang for hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

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.

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget er installert i 2005.
Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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.



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)**
4. Etasje	33			33	
Kjeller		8		8	
SUM	**33**	**8**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyde er på ca. 2,5 meter i stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Paul Maric	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	443		0	2779.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trondheimsveien 5 D

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0404/BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 5	987609826	H0404		Maric Paul

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
45

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Paul Maric	9578-5993-4-4108746	2026-09-16 15:13:46

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
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
64-0195/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 5D, 0560 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Paul Maric

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2012

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: SP3733423
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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?
Nei

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: En dimmer og 3 varmekabel-termostater har blitt byttet ut. Utført som privat vennetjeneste av faglært person.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ble opprinnelig oppført som rådhus for Aker kommune, ferdigstilt i 1942. Ombygget til boliger i 2004/2005. Saksnummer 200402305.

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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? Salgsoppgave fra 2005 oppgir arealet til å være 32 kvadratmeter.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det planlegges utskiftning av vinduer i alle leiligheter i løpet av de nærmeste årene.

---

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: 64-0195/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Paul Maric	**2026-09-16**

Identifikasjon

Paul Maric

Signicat

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



Husordensregler i Borettslaget Trondheimsveien 5

Revidert og vedtatt av styret: 10.11.2021
Punkt 4.1 om Terrasser oppdatert etter Generalforsamling 2025

1 Bruk av leiligheten

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Indre orden

Om natten mellom klokken 23.00 og 08.00, og på søndager og helligdager, skal ikke sjenerende støy forekomme.

1.3 Innvending vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier.

1.4 Vask og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, toalett eller sluk.

1.5 Frostskader

Alle rom må holdes forsvarlig oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er andelseier ansvarlig for.

1.6 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør sprenges og stoppekran ikke straks kan stenges, må skadene begrenses ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er. Stoppekranen er normalt i taket på badet i leiligheten (i hovedleiligheten dersom du bor i en hybelleilighet).

1.7 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand.

1.8 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri.

1.9 Røykvarslere og brannslukningsutstyr

Den enkelte andelseier og beboer er ansvarlig for vedlikehold av, og batterier til, frittstående røykvarsler. Varmedetektor (rund og med egen nummermerking) er koplet til sentralt brannvarslingsanlegg og skal ikke åpnes. Lyser denne, er det et tegn på at brannalarm går eller at noe er galt med melderen (da må styret kontaktes).

1.10 Bruksoverlating av leiligheten og utleie av hybelen

Å overlate bruken av boligen til andre krever styrets samtykke. Søknad sendes Usbl, som på vegne av styret avgjør søknaden. Styret er ankeinstans. Lovlige grunner for å overlate bruken til andre; se burettslagslova §§5-4 til 5-6. Utleie av hybel i egen leilighet regnes ikke som bruksoverlating. Styret anmoder likevel andelseier om å informere hver gang det skiftes leietakere av hyblene.

1.11 Nøkler, dør- og postkasseskilt

Hver andelseier/beboer er selv ansvarlig for egen lås, samt nøkler (og eventuelt filing av nye nøkler) til leilighet og postkasse. Nøkkel til inngangsdører og fellesdører bestilles gjennom styret. Utgiftene belastes andelseier. Nøkkel til strømskap kan kjøpes hos låsesmed (Navn: OLU – Oslo Lysverk Underskap). Alle leiligheter skal være merket med leilighetsnummer over ringeklokka. Borettslaget har enhetlig merking av postkassene, se eget skriv om dette.

1.12 Klager på brudd på husordensreglene

Klager til styret skal være skriftlige av dokumentasjonshensyn og skal inneholde hva det klages over; når dette fant sted (dato og klokkeslett); hvem som klager; og hvem det klages på. Usaklige klager vil ikke bli behandlet. Det oppfordres derfor om at eventuelle klager holdes på et saklig nivå. Klager sendes per e-post til styret. Klager som mottas blir i første omgang fulgt opp med varsel til påklagede om at det er mottatt klage. Ved gjentatte klager vil styret løpende vurdere hvilke sanksjoner som skal iverksettes. Det gjøres oppmerksom på at styret ved gjentatte brudd på husordensreglene, tross skriftlige advarsler, vil kunne kreve andelen tvangssolgt.

1.13 Kommunikasjon

Borettslaget Trondheimsveien 5 bruker e-post som primær kommunikasjonsform mellom styret og andelseierne. Det er andelseiers ansvar å holde styret oppdatert med korrekt kontaktinformasjon, også når det gjelder leietakere.

2 Leilighet utvendig og boder i kjelleren

2.1 Ensartet fasade

Fasaden kan ikke gjøres om/vedlikeholdes uten styrets godkjennelse.

2.2 Kjellerboder

Boder skal merkes tydelig med leilighetsnummer. Det kan være nødvendig for styret å få tilgang til din bod for å få tilgang til rør, ledninger o.l. Det oppfordres derfor til å ha låser med doble nøkkelsett, slik at du som beboer ikke påføres problemer ved å låne bort en nøkkel i en kort periode. Det er andelseiers ansvar at alt eget utstyr er låst inn i egen bod. Eiendeler som er satt igjen i fellesareal og bodganger anses som søppel og vil bli kastet.

3 Bruk av fellesareal innvendig

3.1 Forbud om reklameutlevering foran leilighetene

Det er ikke tillatt med reklameutlevering foran leilighetene i Borettslaget Trondheimsveien 5.

3.2 Vask

Dersom du tilgriser/forsøpler fellesareal, er det forventet at du vasker/rydder opp etter deg.

3.3 Trappeoppganger og korridorer

Sykler og barnevogner skal ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene. Dette gjelder også private eiendeler. Dørmatter er tillatt.

3.4 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme er ikke tillatt innendørs i fellesarealene.

3.5 Barns lek

Fellesarealene er *ikke* en egnet lekeplass for barn.

3.6 Avfall og tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper eller lignende på eiendommens fellesareal. Ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger og kjeller utover det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4 Bruk av fellesareal utvendig

4.1 Terrasser

Solterrassen i 9. etasje er åpen for beboere klokken 08:00 til 01:00 (per 2025). Punkt 1.2 om Indre orden gjelder fremdeles, tross forlenget åpningstid. Det er *ikke* tillatt med grill. Søppeldunker skal benyttes til medbrakt avfall, men matavfall bes fjernes og kildesorteres. Husk askebeger ved inngangen dersom du røyker. Retningslinjer for bruk av Solterrassen finnes på oppslag ved døra. Leiligheter med private terrasser i 8. og 9. etasje har tillatelse til å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er *ikke* tillatt.

4.2 Stengte terrasser

Grillterrassen i 8. etasje, samt terrassen i 2. etasje, er stengt på ubestemt tid grunnet fremtidig vedlikehold, og kan ikke benyttes (per 2025).

4.3 Sykkelparkering

Sykkelparkering er tillatt i bakgården ved oppsatte sykkelstativ, samt i kjelleren ved garasjeanlegget. Sykler skal *ikke* settes i fellesareal.

4.4 Røyking

Ved røyking på utendørs fellesareal, må man påse at ikke røyk siver inn i korridorene. Sneiper skal alltid stumpes i askebeger på Solterrassen; *ikke* kastes på fellesarealene eller over rekkverket.

5 Ansvarsforhold

5.1 Ansvar for skade

Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av en selv, eller andelseiers gjester/leietakere.

5.2 Avfall

Papp/papir, glass/metall, samt plast- og restavfall skal kastes i kildesorteringsdunkene i søppelrommet. Alt annet avfall (f. eks. møbler og hvitevarer) må leveres på gjenbruksstasjon. Se www.oslo.kommune.no/renovasjon_og_avfall for mer informasjon.

6 Husdyrhold

6.1 Husdyrhold, forutsetninger og plikter

Det er tillatt å holde husdyr i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrene må føres i bånd på borettslagets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør ifra seg innendørs i fellesareal. I tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel borettslagets eiendom som den enkelte andelseiers eiendom.



INNKALLING 2025

Borettslaget Trondheimsveien 5

Torsdag 12.06.2025 kl. 18:00
Akerssalen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 5

Tid og sted: Torsdag 12.06.2025 kl. 18:00 - Akerssalen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Lånefullmakt til styret
- 5.2 Prøveperiode med forlenget åpningstid på felles takterrasse i helger og fridager
- 5.3 Strategi for å redusere felleskostnader

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 350.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Lånefullmakt til styret

Forslaget er fremmet av styret.

Bakgrunn for sak:

Borettslaget har over lengre tid hatt utfordringer med vanninntrengning og -lekkasje i bodområdet i kjelleren. Problemet er varslet til styret i Sameiet Trondheimsveien 5A-E, som har ansvaret for bygningsmassen. Sameiet har hatt befaring av fagkyndige for å finne ut omfanget av arbeidet; de hardest rammede bodene er midlertidig flyttet til andre lokaler; og andre utsatte boder har fått paller for å heve eiendeler opp fra gulvet. Disse tiltakene har fungert som nødløsning mens nåværende styre har fått kontroll på økonomien siden 2020. Nå er økonomi på stell, og styret ser seg nødt til å løse dette problemet på en permanent måte.

Sameiet begynte planlegging av arbeid mot slutten av 2024 med befaringer og tilbud fra Fokus Rådgivning. Problemet anses av den art at man må gjennomføre dette som preventivt og nødvendig vedlikehold, før det går utover byggets bærende konstruksjoner, med planlagt utbedring i 2025.

Sameiets lånekapasitet er fullt utnyttet, som betyr at seksjonene, (Borettslaget, SüdØst, Coop Extra og Akersalen), selv må finansiere sin respektive del av kostnadene. Borettslagets andel, jamfør sameiebrøken, er på 65% av de totale kostnadene. Det er høyst sannsynlig at borettslagets beløp kan bli så høyt som 5 millioner kroner, jamfør kostnadsrammen presentert av Fokus Rådgivning.

Styret i borettslaget har vurdert alternative finansieringsalternativer:

1. Engangsinnkalling av 40-50 000kr fra hver andel.
2. Økning av felleskostnader.
3. Låneopptak.

Det er styrets oppfatning at alternativ 1 er uaktuell, m.t.p. den økonomiske belastningen dette ville vært for våre andelseiere i en allerede dyr hverdag. Alternativ 2 er ikke et reelt alternativ, da finansieringen må på plass innenfor en kort tidsramme. Styrets anbefalte alternativ er dermed alternativ 3. Et låneopptak på for eksempel 5 millioner kroner vil i gjennomsnitt gi en økt månedskostnad på 275-325kr per andel (20 års avdragstid, 5% rente).

Forslag til vedtak: Generalforsamling 2025 i Borettslaget Trondheimsveien 5 gir styret i Borettslaget Trondheimsveien 5 fullmakt til, på den mest hensiktsmessige måten, å øke langsiktig lånefinansiering med inntil 5 000 000kr. Lånet skal stå for borettslagets finansiering av sin andel (65%) av Sameiet Trondheimsveien 5 A-Es reparasjon og utbedring av vannlekkasjen i bodområdet. Vedtaket forutsetter godkjenning av prosjektet i Sameiets relevante fora.

Godkjent finansiering må også foreligge fra alle fem seksjonene i Sameiet.
Fullmakten gjelder fram til generalforsamling 2026.

Styrets innstilling: Styrets enstemmige anbefaling er at reparasjon av bodområdet er helt nødvendig. Risikoen for bygningens bærende konstruksjoner må elimineres før konsekvensene blir for alvorlige, og kostnadene blir av en annen dimensjon enn det vi nå ser. Borettslagets andel av finansieringen må løses ved økt langsiktig låneopptak. Beløpet er av en slik størrelse at det ikke er rom innenfor det ordinære driftsbudsjettet. Borettslagets opparbeidete kontantbuffer, (som er reserve for uforutsette, akutte, mindre hendelser), er av nevnte grunn heller ikke et finansieringsalternativ. Prosjektet faller innunder kategorien «nødvendig reparasjon og vedlikehold», og det er dermed kun låneopptak som styret må ha fullmakt til. Styret anbefaler at forslaget vedtas.

5.2 Prøveperiode med forlenget åpningstid på felles takterrasse i helger og fridager

Med kanskje en av områdets beste takterrasser, med panoramautsikt utover byen, har vi som beboere truffet nålen i høystakken. Denne gleden får vi dessverre ikke nyte lenge av, spesielt når det er varmere tider og byen viser seg på sitt aller beste.

Det er fullt forståelig at man ønsker å ha det rolig fra et visst tidspunkt og at det ikke skal være åpent døgnet rundt, hvert fall i hverdager. Som et kompromiss kan man vurdere å forlenge åpningstiden til 01:00 visse dager, som fredager, lørdager, og kvelden før eventuelle fridager. Denne praksisen gjøres allerede den dag i dag på nyttårsaften.

På denne måten kan man få nyte vår fantastiske takterrasse litt lenger enn vi kan gjøre i dag, samtidig som vi kan bevare de roligere periodene av døgnet.

Forslag til vedtak: Innfør en prøveperiode med forlenget åpningstid på felles takterrassen til 01:00 på fredager, lørdager og kvelden før fridager.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til denne saken. Åpningstiden på Solterrassen er per dags dato allerede forlenget til midnatt i sommermånedene. Ordensregler og stilletid må fremdeles respekteres fra klokken 23:00. Dersom denne saken vedtas,

kan en eventuell prøveperiode opphøre ved behov, f. eks. om det blir økning av klagehenvendelser.

5.3 Strategi for å redusere felleskostnader

Jeg har bodd i borettslaget i seks år, og i denne perioden har felleskostnadene (lån og IN-ordning holdt utenfor) økt betydelig. Fra januar 2019 til januar 2025 har den samlede økningen i felleskostnader vært på 75,9 %. De årlige økningene har vært henholdsvis: 16,6 %, 9,9 %, 10,3 %, 6,8 %, 7,1 % og 8,8 %.

Alle disse justeringene har ligget over SSBs mål for inflasjon i tilsvarende år, noe som betyr at borettslaget stadig bruker mer penger til drift – utover det som skyldes generell prisvekst.

Jeg savner en tydelig strategi for hvordan styret vurderer, og eventuelt bremser, denne utviklingen. Jeg ønsker derfor å foreslå en konkret målsetning for styret i året som kommer.

Forslag til vedtak: Styret skal i 2025 arbeide med en ambisjon om å redusere borettslagets totale driftsutgifter, slik at justeringen av felleskostnadene for 2025 blir lavere enn SSBs offisielle inflasjonstall for året. Dette innebærer en bevisst innsats for å effektivisere driften og prioritere kostnadsreduserende tiltak.

Styrets innstilling: Sittende styre overtok i 2020 et boligselskap på randen av konkurs. Viser til ekstraordinær generalforsamling 2021. Felleskostnadene måtte umiddelbart økes vesentlig mer enn landets inflasjon. Denne økningen skyldes i hovedsak:

- Oppbygging av en kontant-buffer tilsvarende anbefalinger fra forretningsfører (for vår del ca. 2 millioner kroner).
- Betydelig behov for vedlikeholdsarbeid.
- Betydelig økning av kostnader utenfor borettslagets kontroll, f. eks. kommunale avgifter, forsikring, revisjon o.l.

Styret skal i 2025 fortsette sitt fokus på kostnadsreduserende tiltak, og i alle relevante vedtak som innebærer kostnad, skal kost/nytte vurderes. Styret vedtar kun økning av felleskostnader etter behov.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vera Gulbrandsen (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Asbjørn Holte (2024-2026)

Styremedlem, Gard Martin Braskerud (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Therese Tollefsen (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Remy Lorentsen (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Magnhild Mjør (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Vera Gulbrandsen er på valg, og det skal velges inn en ny styreleder for en periode på 2 år.

Gard Martin Braskerud stiller til valg.
Gard er 33 år gammel, og jobber som produksjonsleder i dramaavdelingen hos NRK. Han har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2016, og har vært med i styret siden 2020, hvor han de siste årene har vært fungerende nestleder. Han ønsker å stille til valg som styreleder, nå som Vera gir seg.

Forslag til vedtak: Gard Martin Braskerud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er fire kandidater som har meldt sin interesse for styrevervet.

Vera Gulbrandsen
Vera er 40 år gammel, og jobber som karriereveileder. Hun har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2013, og har vært med i styret siden 2020, hvor hun de siste årene har vært styreleder.

Nazifa Mohyuddin
Nazifa er 26 år gammel, og jobber som utvikler og ingeniør i tech-bransjen. Hun har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2024. Hun har ikke tidligere erfaring fra styreverv, men er nysgjerrig, løsningsorientert og engasjert, og beskrives av andre som energisk, fremoverlent og sosial.

Youness Aassba
Youness er 35 år gammel, og jobber som sosionom i Nav. Han har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2017. Han har ikke erfaring fra tidligere styreverv, men har mange års erfaring med arbeid innen økonomi, ledelse og forvaltning i offentlig etat. Han beskrives som ansvarsfull, løsningsorientert og lyttende.

Lasse Pelletier Krohn-Dale
Lasse har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2024.

Forslag til vedtak: Vera Gulbrandsen for 2 år

Nazifa Mohyuddin for 1 år

Youness Aassba for 1 år

Lasse Pelletier Krohn-Dale for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er to kandidater som skal velges inn som varamedlem.

Asbjørn Holte
Asbjørn har vært eksternt styremedlem siden 2020, anbefalt av forretningsfører. Han stiller nå til valg som vara, ettersom økonomien er under kontroll.

Remy Lorentsen
Remy har vært varamedlem de to siste årene, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Asbjørn Holte for 1 år

Remy Lorentsen for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 975 065**	**2 469 634**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 368 768	2 342 964
Tilbakeføring av avskrivning	198 395	198 395
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 455 641	-5 348 279
Endringer i andre langsiktige poster	785 429	2 312 351
B. Årets endring disponible midler	**896 951**	**-494 569**
C. Disponible midler	**2 872 016**	**1 975 065**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 075 500	2 282 858
Kortsiktig gjeld	-203 484	-307 792
C. Disponible midler	**2 872 016**	**1 975 065**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 439 618	9 858 692	10 554 772	10 675 536
Sum leieinntekt		**10 439 618**	**9 858 692**	**10 554 772**	**10 675 536**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	0	5 250	0	0
Diverse inntekt	3	25 855	12 400	1 500	8 000
Sum annen inntekt		**25 855**	**17 650**	**1 500**	**8 000**
Sum inntekt		**10 465 473**	**9 876 342**	**10 556 272**	**10 683 536**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	47 235	45 120	47 235	49 235
Styrehonorar	4	335 000	320 000	335 000	350 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	198 395	198 395	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		400 661	502 729	773 500	500 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 814 401	1 589 199	1 849 000	2 200 788
Kommunale avgifter/renovasjon		260 514	239 004	291 000	273 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	0	42 639	3 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	15 729	38 179	20 000	10 500
Reparasjon og vedlikehold	9	891 448	1 476 007	1 000 000	1 203 333
Revisjonshonorar		10 351	9 886	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		186 572	177 770	193 936	195 000
Andre honorar	10	41 372	45 789	100 000	113 000
Kontorkostnad		9 890	5 071	0	0
TV/bredbånd		705 024	900 593	755 000	724 000
Kontingent og gaver		0	1 192	1 200	0
Forsikring		63 329	55 010	72 640	64 000
Andre kostnader	11	11 097	12 728	47 000	21 000
Tap		0	205 697	0	0
Sum kostnad		**4 991 019**	**5 865 008**	**5 498 011**	**5 713 856**
Driftsresultat før IN		**5 474 454**	**4 011 334**	**5 058 261**	**4 969 680**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 146 865	1 244 259	0	0
Driftsresultat etter IN		**6 621 319**	**5 255 593**	**5 058 261**	**4 969 680**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		108 739	62 940	0	0
Rentekostnad		3 361 290	2 975 568	3 341 453	3 205 502
Netto finansposter		**3 252 551**	**2 912 629**	**3 341 453**	**3 205 502**
Årsresultat		**3 368 768**	**2 342 964**	**1 716 808**	**1 764 178**
Overført til/fra annen egenkapital		3 368 768	2 342 964	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 368 768**	**2 342 964**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	192 000 000	192 000 000
Andre driftsmidler	5	771 268	969 663
Sum anleggsmidler		**192 771 268**	**192 969 663**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		89 599	35 694
Kundefordringer		20 688	18 250
Fordringer skader		0	-15 655
Forskuddsbetalte kostnader		192 984	236 662
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 772 229	2 007 906
Sum omløpsmidler		**3 075 500**	**2 282 858**
SUM EIENDELER		**195 846 768**	**195 252 520**

Balanse 2024 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		**10 800**	**10 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 829 613	26 460 845
Sum opptjent egenkapital		**29 829 613**	**26 460 845**
Sum egenkapital	**12**	**29 840 413**	**26 471 645**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	57 349 608	60 805 249
Borettsinnskudd		59 771 750	59 771 750
IN nedbetalt fellesgjeld	13	48 681 513	47 896 084
Sum langsiktig gjeld		**165 802 871**	**168 473 083**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		41 348	10 408
Leverandørgjeld		50 652	164 555
Påløpne renter		1 525	876
Annen kortsiktig gjeld		109 959	131 954
Sum kortsiktig gjeld		**203 484**	**307 792**
Sum gjeld		**166 006 355**	**168 780 876**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**195 846 768**	**195 252 520**
Pantstillelser	14	165 802 871	168 473 083

Sted:_____ Dato:_____

Vera Gulbrandsen
Styreleder

Therese Tollefsen
Styremedlem

Gard Martin Braskerud
Styremedlem

Asbjørn Holte
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner ((fjernvarme-eksempel) (fyll inn de ulike avregningstypene)), og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 825 860	4 388 268
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	705 024	674 304
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 364 277	2 980 631
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 544 457	1 815 489
Sum	**10 439 618**	**9 858 692**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd gjelder fra USBL Bymiljøfond.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	10 200	10 000
3990 Andre driftsinntekter	0	2 400
3999 Andre inntekter	15 655	0
Sum	**25 855**	**12 400**

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	47 235	45 120
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	335 000	320 000
Sum	**382 235**	**365 120**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Takterrasse	Kameraovervåki	Heis - del 1	Heis - del 2	Kameraovervåki
Anskaffelseskost pr.01.01 :	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	174 469	103 652	653 416	1 300 181	147 739
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	192 000 000	0	4 181	152 166	408 086	206 834
Årets avskrivninger :	0	0	7 167	53 705	113 884	23 638
Anskaffelsesår :	2008	2010	2010	2012	2013	2018
Antatt levetid i år :		5	15	15	15	15

Borettslaget består av 108 boligandeler.
Borettslagets adresse er Trondheimsveien 5.
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er vanlig for et boligselskap.

Borettslaget eier tomten. G.nr 230, b.nr 443 i 0301 Oslo Kommune, og tomten utgjør 34.600.000 kr av byggets verdi.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 503 432	1 260 634
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	129 247	123 636
6341 Brannalarm	3 795	4 365
6361 Fast renhold	117 193	111 825
6364 Matteleie	60 735	80 342
6390 Andre driftskostnader	0	1 910
6392 Containerleie/tømming	0	6 487
Sum	**1 814 401**	**1 589 199**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	0	17 639
6490 Andre leiekostnader	0	25 000
Sum	**0**	**42 639**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	9 921	18 904
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 350	7 088
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	10 999
6552 Driftsmateriell	1 458	1 188
Sum	**15 729**	**38 179**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	399 153
6602 Vedlikehold VVS	7 946	12 011
6603 Vedlikehold elektro	172 007	76 011
6611 Vedlikehold heiser	208 862	135 349
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	56 727	26 267
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	60 064	182 021
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	192 563	471 258
6648 Vedlikehold dører og porter	145 347	163 938
6663 Vedlikehold ventilasjon	47 933	0
Sum	**891 448**	**1 476 007**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	41 372	40 715
6730 Teknisk honorar	0	5 074
Sum	**41 372**	**45 789**

Konto 6714 gjelder IN-avtale, godkjenning nye andelseiere, bruksoverlating og viderefakturering eiendomsskatt.
Konto 6730 gjelder honorar Plan og Bygningsetaten.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 365	3 221
7719 Møter, div. styret	4 200	4 500
7770 Betalingskostnader	1 011	1 082
7773 Omkostninger innkreving	3 849	3 819
7790 Andre kostnader	682	0
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	-9	105
Sum	**11 097**	**12 728**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10 800	0	10 800
Sum innskutt egenkapital	**10 800**	**0**	**10 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	26 460 845	3 368 768	29 829 613
Sum opptjent egenkapital	**26 460 845**	**3 368 768**	**29 829 613**
Sum egenkapital	**26 471 645**	**3 368 768**	**29 840 413**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Til oppgradering/refinansie	
Lånenummer:	**83987201900**	**83987127204**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2008
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.05.2036	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 415 444	132 217 450
Lånesaldo 01.01:	2 932 059	57 872 832
Avdrag i perioden:	168 624	3 286 659
Lånesaldo 31.12:	**2 763 435**	**54 586 173**
Saldo 5 år frem i tid:	1 766 970	46 716 059
Andelssaldo 01.01:	0	47 896 084
Innbetalt IN i perioden:	0	1 932 294
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 146 865
Andelssaldo 31.12:	**0**	**48 681 513**
Sum pantegjeld for lån:	**2 763 435**	**103 267 686**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987127204	1	1 632 428	1 632 428
	1	1 518 552	1 518 552
	1	1 418 974	1 418 974
	1	1 381 634	1 381 634
	1	1 306 950	1 306 950
	1	1 300 248	1 300 248
	2	1 232 268	2 464 536
	1	1 194 926	1 194 926
	1	1 157 584	1 157 584
	1	1 132 690	1 132 690
	1	1 082 902	1 082 902
	1	1 020 666	1 020 666
	1	988 948	988 948
	2	983 324	1 966 648
	1	958 430	958 430
	1	944 764	944 764
	1	933 556	933 556
	2	933 536	1 867 072
	1	921 676	921 676
	2	883 747	1 767 494
	1	873 176	873 176
	3	858 852	2 576 556
	1	857 625	857 625
	1	833 958	833 958
	7	821 511	5 750 577
	1	816 214	816 214

Langsiktig gjeld

	6	721 934	4 331 604
	1	692 833	692 833
	1	647 251	647 251
	1	634 804	634 804
	1	627 344	627 344
	1	614 917	614 917
	3	560 122	1 680 366
	1	535 267	535 267
	6	535 227	3 211 362
	1	523 581	523 581
	1	522 780	522 780
	1	461 328	461 328
	1	428 750	428 750
	1	296 378	296 378
	1	212 388	212 388
	1	188 079	188 079
	1	160 603	160 603
	1	65 867	65 867
	1	59 036	59 036
	1	5 171	5 171
	1	4 642	4 642
	1	4 302	4 302
	1	4 054	4 054
	1	3 809	3 809
	1	862	862
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987201900	1	73 062	73 062
	1	57 825	57 825
	3	52 624	157 872
	1	51 094	51 094
	2	41 916	83 832
	2	37 326	74 652
	1	37 020	37 020
	1	36 103	36 103
	1	35 491	35 491
	2	34 879	69 758
	1	34 573	34 573
	1	33 961	33 961
	1	32 737	32 737
	1	32 431	32 431
	1	32 186	32 186
	2	32 125	64 250
	1	31 880	31 880
	1	31 207	31 207
	1	30 901	30 901
	1	30 595	30 595
	2	30 289	60 578
	2	29 372	58 744
	2	29 066	58 132
	2	28 454	56 908
	4	27 842	111 368

Langsiktig gjeld

1	27 230	27 230
1	26 924	26 924
1	26 618	26 618
1	26 006	26 006
1	25 088	25 088
9	24 170	217 530
1	23 558	23 558
2	22 947	45 894
3	22 335	67 005
2	21 723	43 446
7	21 111	147 777
1	20 805	20 805
15	20 193	302 895
10	17 745	177 450
2	15 910	31 820
1	15 604	15 604
5	13 768	68 840
6	13 156	78 936
1	12 850	12 850

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	106 031 121
Innskuddskapital	59 771 750
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**165 802 871**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**192 000 000**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 59.782.550,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 5

Styreleder	Vera Gulbrandsen (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Therese Tollefsen (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Asbjørn Holte (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Gard Martin Braskerud (sign.)	11.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 5 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: HPP0V-EMH6L-Q1SZ3-FJ0O7-AVAWZ-SIUK2

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HPP0V-EMH6L-Q1SZ3-FJ0O7-AVAWZ-SIUK2

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HPP0V-EMH6L-Q1SZ3-FJ0O7-AVAWZ-SIUK2

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Trondheimsveien 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vera Gulbrandsen
Styremedlem, Asbjørn Holte
Styremedlem, Gard Martin Braskerud
Styremedlem, Therese Tollefsen
Varamedlem, Remy Lorentsen
Varamedlem, Magnhild Mjør

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Trondheimsveien 5 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Trondheimsveien 5 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 987609826

Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 108 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Trondheimsveien 5 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3733423.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget Trondheimsveien 5 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I 2024 er det gjort følgende arbeid knyttet til HMS:

- Service på brannvarslingsanlegget.
- Andelseiere har blitt påminnet om å sjekke at brannvarsleren deres fungerer som den skal.
- Utendørssluk skal renses én gang i kvartelet. Dette har blitt gjort.
- Beboere i 8. etasje med privat terrasse har fått jevnlig beskjed om å rense sluk på sin terrasse.
- Årlig service på ventilasjon.
- Kontroll/service av sprinkleranlegg, varmtvannsberedere og grunnvannspumper.
- Kontroll/service av heis.
- Spyling og desinfisering av søppelrom.
- Rengjøring av fellesareal.
- Endret varslingsliste med tanke på brannalarm og vaktselskap.

- Utskiftning og reparasjon av ødelagte vinduer.
- Styret har sendt e-post til beboere som omhandler:
    - Informasjon om andelseiers vedlikeholdsplikt av vinduer.
    - Retningslinjer for nyttårsaften.
    - Årlig HMS-sjekkliste for beboere.
    - Andre forhold som har oppstått.

Økonomistyring

Et prioritert område for styret, på linje med sikkerhet og vedlikehold, er økonomistyring. Hovedmålet er at vi over tid sikrer borettslaget en robust økonomi. Det vil blant annet innebære at vi til enhver tid skal ha en minimum kontant-buffer som er i samsvar med forretningsførers anbefaling, ca. 2 millioner kroner (20 000kr per leilighet). Vårt bankinnskudd per 31.12.2024 er 2 772 000kr.

I tillegg til nevnte hovedmål, vil styret tilstrebe å være forutsigbare med hensyn til endring av felleskostnadene. Det innebærer at det reguleres kun én gang i året, og da fortrinnsvis 1. januar. Uforutsette, større hendelser eller større prosjekter, vil finansielt uansett måtte håndteres separat.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Selskapet har inngått en avtale om IN-ordning med banken og vår forretningsfører. Usbl må kontaktes senest to uker før eventuell nedbetaling.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årsregnskapet viser et overskudd på 3 361 290kr, mot et budsjett på 1 717 000kr.

Innbetaling knyttet til IN-ordningen var 1 147 000kr (ikke budsjettert).

Innbetalinger relatert til IN-ordningen har ingen effekt på borettslagets likviditet, men øker borettslagets bokførte egenkapital. Ordinært resultat, eksklusive IN-ordningen, var 2 214 200kr. Positivt avvik mot budsjett skyldes i hovedsak lavere energikostnader (strømstøtte) og noe lavere drift- og prosjektkostnader.

Forøvrig vises det til noter, samt kommentarer, under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Det ble foretatt en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1. januar 2024. Borettslaget er den største seksjonen i Sameiet Trondheimsveien 5 A-E (65 %), og denne eierandelen vil derfor ha betydning for nødvendige endringer av felleskostnadene.

Styrets arbeid

Styret har blant annet jobbet med følgende styresaker i år:

- Fulgt opp daglig drift av borettslaget med alt det innebærer.
- Gjennomført årlig HMS-kontroll og service.
- Hatt dialog og samarbeid med Sameiet, samt holdt i dialog og arbeid knyttet til bakgården.
- Hatt løpende styremøter fordelt utover året etter behov. Styremedlemmene jobber selvstendig mellom møtene, og møtene brukes for å oppsummere saker vi arbeider med, diskutere, og eventuelt fatte vedtak når det er behov for dette.
- Avtalte demontering av porttelefoner med leverandør, med planlagt gjennomføring i 2025.
- Hatt befaring av vinduer i enkelte leiligheter, og fulgt opp arbeid her.
- Meldt inn skadesaker til forsikringsselskapet og fulgt opp arbeid knyttet til disse.
- Behandlet innkommende forespørsler, bruksoverlatingssøknader og klager fra beboere i borettslaget, og ellers formidlet viktig informasjon til våre beboere.
- Gjennomført styretimen den første torsdagen hver måned med noen unntak (grunnet helligdager e.l.).
- Hatt dugnad for å pynte byggets fasade til jul og Pride, samt rydde ned igjen.
- Hatt dugnad på Solterrassen for å klargjøre for vår- og vintersesong.
- Byttet ut belysningen i fellesareal til LED-belysning som et miljø- og økonomitiltak, samt fordi de gamle pærene nå fases ut av hos leverandør.
- Forsterket dørene i fellesarealet i kjelleren grunnet innbrudd.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 12.06.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 5 torsdag 12.06.2025 kl. 18:00 - Akerssalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Dagfinn Lie

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 350 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Lånefullmakt til styret

Forslag til vedtak:
Generalforsamling 2025 i Borettslaget Trondheimsveien 5 gir styret i Borettslaget Trondheimsveien 5 fullmakt til, på den mest hensiktsmessige måten, å øke langsiktig lånefinansiering med inntil 5 000 000kr. Lånet skal stå for borettslagets finansiering av sin andel (65%) av Sameiet Trondheimsveien 5 A-Es reparasjon og utbedring av vannlekkasjen i bodområdet. Vedtaket forutsetter godkjenning av prosjektet i Sameiets relevante fora.

Godkjent finansiering må også foreligge fra alle fem seksjonene i Sameiet.

Fullmakten gjelder fram til generalforsamling 2026.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Prøveperiode med forlenget åpningstid på felles takterrasse i helger og fridager

Forslag til vedtak:
Innfør en prøveperiode med forlenget åpningstid på felles takterrassen til 01:00 på fredager, lørdager og kvelden før fridager.

Styrets innstilling:
Styret har ingen innstilling til denne saken. Åpningstiden på Solterrassen er per dags dato allerede forlenget til midnatt i sommermånedene. Ordensregler og stilletid må fremdeles respekteres fra klokken 23:00. Dersom denne saken vedtas, kan en eventuell prøveperiode opphøre ved behov, f. eks. om det blir økning av klagehenvendelser.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å utvide åpningstidene til kl. 01:00 på fredager, lørdager og

kvelden før fridager.
Det ligger i vedtaket et forbehold om at dette lar seg gjøre teknisk.

Dersom det ikke lar seg gjøre vil den åpnes til kl. 01:00 hver dag, med ordensregler og stilletid opprettholdes.

Styret har mandat til å tilbakeføre den utvidete ordningen, ved en økning av antall klager.

5.3 Strategi for å redusere felleskostnader

Forslag til vedtak:
Styret skal i 2025 arbeide med en ambisjon om å redusere borettslagets totale driftsutgifter, slik at justeringen av felleskostnadene for 2025 blir lavere enn SSBs offisielle inflasjonstall for året. Dette innebærer en bevisst innsats for å effektivisere driften og prioritere kostnadsreduserende tiltak.

Styrets innstilling:
Sittende styre overtok i 2020 et boligselskap på randen av konkurs. Viser til ekstraordinær generalforsamling 2021. Felleskostnadene måtte umiddelbart økes vesentlig mer enn landets inflasjon. Denne økningen skyldes i hovedsak:

Oppbygging av en kontant-buffer tilsvarende anbefalinger fra forretningsfører (for vår del ca. 2 millioner kroner).

Betydelig behov for vedlikeholdsarbeid.

Betydelig økning av kostnader utenfor borettslagets kontroll, f. eks. kommunale avgifter, forsikring, revisjon o.l.

Styret skal i 2025 fortsette sitt fokus på kostnadsreduserende tiltak, og i alle relevante vedtak som innebærer kostnad, skal kost/nytte vurderes. Styret vedtar kun økning av felleskostnader etter behov.

Vedtak:

Forslaget ikke vedtatt

Styret fortsetter sitt fokus på kostnadsreduserende tiltak, og i alle relevante vedtak som innebærer kostnad, skal kost/nytte vurderes. Styret vedtar kun økning av felleskostnader etter behov.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Vera Gulbrandsen er på valg, og det skal velges inn en ny styreleder for en periode på 2 år.

Gard Martin Braskerud stiller til valg.
Gard er 33 år gammel, og jobber som produksjonsleder i dramaavdelingen hos NRK. Han har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2016, og har vært med i styret siden 2020, hvor han de siste årene har vært fungerende nestleder. Han ønsker å stille til valg som styreleder, nå som Vera gir seg.

Vedtak:

Valgt ble: Gard Martin Braskerud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er fire kandidater som har meldt sin interesse for styrevervet.

Vera Gulbrandsen
Vera er 40 år gammel, og jobber som karriereveileder. Hun har bodd i Trondheimsveien 5

siden 2013, og har vært med i styret siden 2020, hvor hun de siste årene har vært styreleder.

Nazifa Mohyuddin
Nazifa er 26 år gammel, og jobber som utvikler og ingeniør i tech-bransjen. Hun har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2024. Hun har ikke tidligere erfaring fra styreverv, men er nysgjerrig, løsningsorientert og engasjert, og beskrives av andre som energisk, fremoverlent og sosial.

Youness Aassba
Youness er 35 år gammel, og jobber som sosionom i Nav. Han har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2017. Han har ikke erfaring fra tidligere styreverv, men har mange års erfaring med arbeid innen økonomi, ledelse og forvaltning i offentlig etat. Han beskrives som ansvarsfull, løsningsorientert og lyttende.

Lasse Pelletier Krohn-Dale
Lasse har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2024.

Vedtak:

Valgt ble: Vera Gulbrandsen for 2 år

Valgt ble: Nazifa Mohyuddin for 1 år

Valgt ble: Youness Aassba for 1 år

Valgt ble: Lasse Pelletier Krohn-Dale for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er to kandidater som skal velges inn som varamedlem.

Asbjørn Holte
Asbjørn har vært eksternt styremedlem siden 2020, anbefalt av forretningsfører. Han stiller nå til valg som vara, ettersom økonomien er under kontroll.

Remy Lorentsen
Remy har vært varamedlem de to siste årene, og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Asbjørn Holte for 1 år

Valgt ble: Remy Lorentsen for 1 år

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	13.06.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	13.06.2025
Protokollvitne	Dagfinn Lie (sign.)	13.06.2025



INNKALLING 2026

Borettslaget Trondheimsveien 5

Onsdag 10.06.2026 kl. 10:00

Digitalt

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 5

Møtet finner sted onsdag 10.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
10.06.2026 10:00 - 12.06.2026 12:00

Periode for avstemning:
12.06.2026 15:00 - 17.06.2026 10:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 10.06.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Trondheimsveien 5 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Kun internett - ikke felles TV-abonnementpakke

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 365 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Kun internett - ikke felles TV-abonnementpakke

For å senke felleskostnader foreslås det at styret når avtale skal fornyes tegner en avtale som kun inkluderer internett, ikke TV-abonnementspakke. Mange beboere benytter seg i liten grad av TV-pakken borettslaget har i dag, og dette er en av få muligheter til å senke relativt høye felleskostnader uten at det går utover sunn økonomisk drift av borettslaget

Forslag til vedtak: Styret regner fellesavtale som kun inkluderer internett, ikke TV-abonnement, når nåværende avtale utløper, gitt at dette er billigere enn alternativ som inkluderer TV-pakke.

Styrets innstilling: **Styret har ingen innstilling til denne saken, og syns flertallet skal bestemme om vi skal fortsette med felles TV-avtale eller gå over til kun internett.**

Per dags dato har borettslaget avtalen *Kollektiv Flex Premium 250* hos Telia til 557,81kr per måned per boenhet. Med denne avtalen kan hver enkelt beboer selv bestemme om de ønsker TV-pakke eller eventuelt kun (sterkere) bredbånd. Månedsprisen forblir den samme, uansett valg. En del boenheter har valgt vekk TV-pakken helt. Avtalen utløper i november 2026. Styret har vært i dialog med Telia og andre leverandører våren 2026 om å eventuelt installere fiber i bygget, samt å eventuelt forlenge avtalen om TV og internett, men avventer dette til saken er behandlet på generalforsamling.

Styret ser det som at man har to muligheter:

1. **Beholde fellesavtale med TV og internett.** Dersom man forlenger felles TV- og bredbåndsavtale med Telia, vil månedsprisen per boenhet ligge på 499kr. Prisjustering kan forekomme. Da beholder vi samme løsning som vi har per dags dato. Styret har ikke innhentet andre TV-tilbud til sammenlikning, så dette bør gjøres dersom vi ønsker å fortsette med TV.
2. **Avvikle fellesavtale om TV og kun beholde internett.** Dersom man kun velger bredbånd hos Telia, vil prisen ligge på 199kr per måned per boenhet. Prisjustering kan forekomme. Prisen ligger omtrent på samme nivå hos andre bredbåndsleverandører. Beboerne kan da tegne TV-pakke på egenhånd om det er ønskelig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gard Martin Braskerud, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vera Gulbrandsen, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Youness Assbaa, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Nazifa Mohyuddin, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Lasse Pelletier Krohn-Dale, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Remy Lorentsen, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Asbjørn Holte, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges styremedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2028.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Youness Assbaa for 2 år

Asbjørn Holte for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i borettslaget for perioden 2026-2027.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Remy Lorentsen for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 872 016**	**1 975 065**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 865 258	3 368 768
Tilbakeføring av avskrivning	195 409	198 395
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 914 280	-3 455 641
Endringer i andre langsiktige poster	6 070 958	785 429
B. Årets endring disponible midler	**486 829**	**896 951**
C. Disponible midler	**3 358 845**	**2 872 016**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 870 593	3 075 500
Kortsiktig gjeld	-511 748	-203 484
C. Disponible midler	**3 358 845**	**2 872 016**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 518 279	10 439 618	10 675 536	10 379 579
Sum leieinntekt		**10 518 279**	**10 439 618**	**10 675 536**	**10 379 579**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 400	25 855	8 000	6 000
Sum annen inntekt		**2 400**	**25 855**	**8 000**	**6 000**
Sum inntekt		**10 520 679**	**10 465 473**	**10 683 536**	**10 385 579**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	49 350	47 235	49 235	51 465
Styrehonorar	3	350 000	335 000	350 000	365 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	195 409	198 395	0	191 227
Driftskostnad					
Energikostnad		431 962	400 661	500 000	430 000
Kostnad eiendom/lokale	5	6 671 644	1 814 401	2 200 788	2 358 000
Kommunale avgifter/renovasjon		272 791	260 514	273 000	278 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	27 864	0	0	35 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	318 513	15 729	10 500	8 500
Reparasjon og vedlikehold	8	1 238 826	891 448	1 203 333	1 100 000
Revisjonshonorar		11 393	10 351	10 000	13 000
Forretningsførerhonorar		198 006	186 572	195 000	227 000
Andre honorar	9	119 055	41 372	113 000	76 500
Kontorkostnad		2 820	9 890	0	0
TV/bredbånd		755 007	705 024	724 000	781 000
Kontingent og gaver		694	0	0	0
Forsikring		64 101	63 329	64 000	62 000
Andre kostnader	10	21 645	11 097	21 000	21 000
Sum kostnad		**10 729 079**	**4 991 019**	**5 713 856**	**5 997 692**
Driftsresultat før IN		**-208 399**	**5 474 454**	**4 969 680**	**4 387 887**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 299 232	1 146 865	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 090 833**	**6 621 319**	**4 969 680**	**4 387 887**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		144 685	108 739	0	0
Rentekostnad		3 100 776	3 361 290	3 205 502	2 778 501
Netto finansposter		**2 956 091**	**3 252 551**	**3 205 502**	**2 778 501**
Årsresultat		**-1 865 258**	**3 368 768**	**1 764 178**	**1 609 386**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 865 258	3 368 768	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 865 258**	**3 368 768**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	192 000 000	192 000 000
Andre driftsmidler	4	575 859	771 268
Sum anleggsmidler		**192 575 859**	**192 771 268**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		8 395	89 599
Kundefordringer		17 250	20 688
Andre kortsiktige fordringer		29 677	0
Forskuddsbetalte kostnader		292 358	192 984
Innestående konsernkonto og bank		3 522 914	2 772 229
Sum omløpsmidler		**3 870 593**	**3 075 500**
SUM EIENDELER		**196 446 452**	**195 846 768**

Balanse 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		**10 800**	**10 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 964 355	29 829 613
Sum opptjent egenkapital		**27 964 355**	**29 829 613**
Sum egenkapital	**11**	**27 975 155**	**29 840 413**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	53 435 327	57 349 608
Borettsinnskudd		59 771 750	59 771 750
IN nedbetalt fellesgjeld	12	54 752 471	48 681 513
Sum langsiktig gjeld		**167 959 549**	**165 802 871**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		38 598	41 348
Leverandørgjeld		386 923	50 652
Påløpne renter		2 081	1 525
Annen kortsiktig gjeld		84 147	109 959
Sum kortsiktig gjeld		**511 748**	**203 484**
Sum gjeld		**168 471 297**	**166 006 355**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**196 446 452**	**195 846 768**
Pantstillelser	13	167 959 549	165 802 871

Sted:_____ Dato:_____

Gard Martin Braskerud Styreleder	Lasse Pelletier Krohn-Dale Styremedlem	Nazifa Mohyuddin Styremedlem
Vera Gulbrandsen Styremedlem	Youness Assbaa Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 186 976	4 825 860
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	718 848	705 024
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 046 266	3 364 277
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 566 189	1 544 457
Sum	**10 518 279**	**10 439 618**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	2 400	10 200
3999 Andre inntekter	0	15 655
Sum	**2 400**	**25 855**

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	47 235
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	350 000	335 000
Sum	**399 350**	**382 235**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Takterrasse	Kameraovervåki	Heis - del 1	Heis - del 2	Kameraovervåki
Anskaffelseskost pr.01.01 :	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	174 469	107 833	707 121	1 414 065	171 377
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	192 000 000	0	0	98 461	294 202	183 196
Årets avskrivninger :	0	0	4 181	53 705	113 884	23 638
Anskaffelsesår :	2008	2010	2010	2012	2013	2018
Antatt levetid i år :		5	15	15	15	15

Borettslaget består av 108 boligandeler.
Borettslagets adresse er Trondheimsveien 5.
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er vanlig for et boligselskap.

Borettslaget eier tomten. G.nr 230, b.nr 443 i 0301 Oslo Kommune, og tomten utgjør 34.600.000 kr av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	6 334 962	1 503 432
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	137 807	129 247
6341 Brannalarm	0	3 795
6361 Fast renhold	120 005	117 193
6364 Matteleie	78 870	60 735
Sum	**6 671 644**	**1 814 401**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	27 864	0
Sum	**27 864**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	9 921
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 350
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	267 489	0
6552 Driftsmateriell	51 024	1 458
Sum	**318 513**	**15 729**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	487	0
6602 Vedlikehold VVS	0	7 946
6603 Vedlikehold elektro	0	172 007
6611 Vedlikehold heiser	90 756	208 862
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	28 413	56 727
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	254 367	60 064
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	12 089	0
6643 Glassarbeid/Vindu	705 240	192 563
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	52 540	0
6648 Vedlikehold dører og porter	84 934	145 347
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	47 933
Sum	**1 238 826**	**891 448**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	47 787	41 372
6730 Teknisk honorar	6 519	0
6750 Vakthold	64 749	0
Sum	**119 055**	**41 372**

Note 9 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder IN-avtale, godkjenning nye andelseiere, bruksoverlating og viderefakturering eiendomsskatt.
Konto 6730 gjelder honorar Plan og Bygningsetaten.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 525	1 365
7719 Møter, div. styret	9 800	4 200
7770 Betalingskostnader	1 083	1 011
7773 Omkostninger innkreving	2 792	3 849
7790 Andre kostnader	6 655	682
7792 Øredifferanse	3	0
7795 Husleietap	-211	-9
Sum	**21 645**	**11 097**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10 800	0	10 800
Sum innskutt egenkapital	**10 800**	**0**	**10 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	29 829 613	-1 865 258	27 964 355
Sum opptjent egenkapital	**29 829 613**	**-1 865 258**	**27 964 355**
Sum egenkapital	**29 840 413**	**-1 865 258**	**27 975 155**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Nødvendig vedlikehold og refinanaiering Handelsbanken	Til oppgradering/refinansie	
Lånenummer:	**15160734008**	**83987201900**	**83987127204**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2021	2008
Rentesats:	5.05 %	5.40 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	11.07.2025	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	9 228 000	3 415 444	132 217 450
Lånesaldo 01.01:	0	2 763 435	54 586 173
Avdrag i perioden:	169 961	2 763 435	8 670 892
Opptak i perioden:	7 690 000	0	7
Lånesaldo 31.12:	**7 520 039**	**0**	**45 915 288**
Saldo 5 år frem i tid:	5 515 104	0	38 332 311
Andelssaldo 01.01:	0	0	48 681 513
Innbetalt IN i perioden:	0	0	7 370 191
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	1 299 232
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**54 752 471**
Sum pantegjeld for lån:	**7 520 039**	**0**	**100 667 760**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160734008	1	198 820	198 820
	1	157 358	157 358
	3	143 204	429 612
	1	139 041	139 041
	2	114 064	228 128
	2	101 575	203 150
	1	100 742	100 742
	1	98 245	98 245
	1	96 579	96 579
	2	94 914	189 828
	1	94 082	94 082
	1	92 417	92 417
	1	89 086	89 086
	1	88 254	88 254
	1	87 588	87 588
	2	87 421	174 842
	1	86 755	86 755
	1	84 923	84 923
	1	84 091	84 091
	1	83 258	83 258
	2	82 426	164 852
	2	79 928	159 856
	2	79 095	158 190
	2	77 430	154 860
	4	75 765	303 060
	1	74 100	74 100

Langsiktig gjeld

	1	73 267	73 267
	1	72 435	72 435
	1	70 769	70 769
	1	68 272	68 272
	9	65 774	591 966
	1	64 109	64 109
	2	62 444	124 888
	3	60 778	182 334
	2	59 113	118 226
	7	57 448	402 136
	1	56 616	56 616
	15	54 950	824 250
	10	48 290	482 900
	2	43 294	86 588
	1	42 462	42 462
	5	37 466	187 330
	6	35 801	214 806
	1	34 968	34 968
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987127204	1	1 591 329	1 591 329
	1	1 480 320	1 480 320
	1	1 383 249	1 383 249
	1	1 346 849	1 346 849
	1	1 274 045	1 274 045
	1	1 267 512	1 267 512
	2	1 201 244	2 402 488
	1	1 164 842	1 164 842
	1	1 128 440	1 128 440
	1	1 055 638	1 055 638
	1	994 969	994 969
	1	964 049	964 049
	1	958 568	958 568
	1	934 300	934 300
	1	910 052	910 052
	2	910 033	1 820 066
	1	898 471	898 471
	2	837 229	1 674 458
	1	836 033	836 033
	1	812 962	812 962
	6	800 829	4 804 974
	1	795 664	795 664
	5	703 759	3 518 795
	1	675 390	675 390
	1	630 956	630 956
	1	618 822	618 822
	1	611 550	611 550
	1	599 436	599 436
	3	546 020	1 638 060
	1	521 791	521 791

Langsiktig gjeld

6	521 752	3 130 512
1	510 399	510 399
1	509 618	509 618
1	489 262	489 262
1	449 714	449 714
1	417 956	417 956
1	288 917	288 917
1	207 041	207 041
1	183 344	183 344
1	156 559	156 559
1	113 865	113 865
1	64 208	64 208
1	57 550	57 550
1	5 041	5 041
1	4 525	4 525
1	4 193	4 193
1	3 952	3 952
1	3 713	3 713
1	841	841

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	108 187 799
Innskuddskapital	59 771 750
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**167 959 549**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**192 000 000**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 59.782.550,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 5

Styreleder	Gard Martin Braskerud (sign.)	07.05.2026
Styremedlem	Youness Assbaa (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Nazifa Mohyuddin (sign.)	07.05.2026
Styremedlem	Vera Gulbrandsen (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Lasse Pelletier Krohn-Dale (sign.)	07.05.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 5 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2MK1U-BM0BL-87R1K-J467T-8XZP2-A4R55

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2MK1U-BM0BL-87R1K-J467T-8XZP2-A4R55

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-05-08 11:12:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2MK1U-BM0BL-87R1K-J467T-8XZP2-A4R55

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Borettslaget Trondheimsveien 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gard Martin Braskerud
Styremedlem, Vera Gulbrandsen
Styremedlem, Youness Assbaa
Styremedlem, Nazifa Mohyuddin
Styremedlem, Lasse Pelletier Krohn-Dale
Varamedlem, Remy Lorentsen
Varamedlem, Asbjørn Holte

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Trondheimsveien 5 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Trondheimsveien 5 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 987609826

Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 108 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Trondheimsveien 5 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3733423.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget Trondheimsveien 5 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I 2025 er det gjort følgende arbeid knyttet til HMS:

- Rehabilitering av fasade, inngangsparti og kjeller ifm gammel vannskade.
- Årlig service på brannvarslingsanlegget.
- Andelseiere har blitt påminnet om å sjekke at brannvarseleren deres fungerer som den skal.
- Utendørssluk skal renses én gang i kvartalet. Dette har blitt gjort.
- Beboere i 8. etasje med privat terrasse har fått beskjed om å rense sluk på sin terrasse.
- Årlig service på ventilasjon.
- Rens av ventilasjon i hele bygget (gjøres ca. hvert 8.-10. år).

- Kontroll/service av sprinkleranlegg, varmtvannsberedere og grunnvannspumper.
- Kontroll/service av heis.
- Spyling og desinfisering av søppelrom.
- Rengjøring av fellesaeral.
- Endret varslingsliste med tanke på brannalarm og vaktselskap.
- Utskiftning og reparasjon av ødelagte vinduer.
- Fornying av byggets kameraovervåkningssystem.
- Styret har sendt e-post til beboere som omhandler:
    - Informasjon om andelseiers vedlikeholdsplikt av vinduer.
    - Retningslinjer for nyttårsaften.
    - Årlig HMS-sjekkliste for beboere.
    - Andre forhold som har oppstått.

Økonomistyring

Et prioritert område for styret, på linje med sikkerhet og vedlikehold, er økonomistyring. Hovedmålet er at vi over tid sikrer borettslaget en robust økonomi. Det vil blant annet innebære at vi til enhver tid skal ha en minimum kontant-buffer som er i samsvar med forretningsførers anbefaling.

I tillegg til nevnte hovedmål, vil styret tilstrebe å være forutsigbare med hensyn til endring av felleskostnadene. Det innebærer at det reguleres kun én gang i året, og da fortrinnsvis 1. januar. Uforutsette, større hendelser eller større prosjekter, vil finansielt uansett måtte håndteres separat.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Selskapet har inngått en avtale om IN-ordning med banken og vår forretningsfører. Usbl må kontaktes senest to uker før eventuell nedbetaling. Innbetaling knyttet til IN-ordningen var 1 299 000kr (ikke budsjettert). Innbetalinger relatert til IN-ordningen har ingen effekt på borettslagets likviditet, men øker borettslagets bokførte egenkapital.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årsregnskapet viser et underskudd på 1 865 000kr, mot et budsjett på 1 765 000kr. Avvik skyldes i hovedsak rens av ventilasjon, utskiftning av flere vinduer enn anslått, samt nytt låssystem.

Forøvrig vises det til noter, samt kommentarer, under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Det ble foretatt en økning av felleskostnadene på 7,5% fra 1. januar 2025. Borettslaget er den største seksjonen i Sameiet Trondheimsveien 5 A-E (65 %), og denne eierandelen vil derfor ha betydning for nødvendige endringer av felleskostnadene. Det har vært betydlig økning av kostnader i Sameiet, knyttet til forsikring og kommunale avgifter. I tillegg ble det utført rehabilitering av fasade, inngangsparti og kjeller i regi av Sameiet, hvor alle seksjoner selv måtte stå for finansiering.

Styrets arbeid

Styret har blant annet jobbet med følgende styresaker i år:

- Fulgt opp daglig drift av borettslaget med alt det innebærer.
- Gjennomført årlig HMS-kontroll og service.
- Hatt dialog og samarbeid med Sameiet, samt holdt i dialog og arbeid knyttet til bakgården.
- Hatt løpende styremøter fordelt utover året etter behov. Styremedlemmene jobber selvstendig mellom møtene, og møtene brukes for å oppsummere saker vi arbeider med, diskutere, og eventuelt fatte vedtak når det er behov for dette.
- Hatt befaring av vinduer i enkelte leiligheter, og fulgt opp arbeid her.
- Meldt inn skadesaker til forsikringsselskapet og fulgt opp arbeid knyttet til disse.
- Behandlet innkommende forespørsler, bruksoverlatingssøknader og klager fra beboere i borettslaget, og ellers formidlet viktig informasjon til våre beboere.
- Gjennomført styretimen én gang i måneden frem til september 2025, da ordningen ble avviklet.
- Hatt dugnad på Solterrassen for å klargjøre for vår- og vintersesong.
- Fulgt opp arbeid med å demontere porttelefonene i samtlige leiligheter.
- Fulgt opp arbeid med å rense ventilasjonsanlegget i hele bygget (dette gjennomføres ca. hvert 8.-10. år).
- Fulgt opp arbeid med rehabilitering av fasade, inngangsparti og kjeller (i regi av Sameiet Trondheimsveien 5) med alt dette innebærer.
- Tatt opp lån hos DNB Bank ASA på 7 690 000kr, ref. generalforsamling 2025. 5 000 000kr ble benyttet til punktet ovenfor om rehabilitering, mens den siste summen ble brukt til refinansiering av borettslagets lån i Handelsbanken.
- Inngått storkundeavtale hos Fortum Strøm, da dette var aktuelt og lønnsomt for et borettslag av vår størrelse.
- Fornyet kameraovervåkningen i bygget, da det gamle systemet var utdatert.
- Hatt befaring med Aker Lås og underleverandører for å bytte låssystem i bygget, da det gamle systemet var utdatert. Valget falt på iLOQ.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 10.06.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

VEDTEKTER

For Borettslaget Trondheimsveien 5
Org nr 987609 826

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Trondheimsveien 5. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseieren 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 107 andeler, pålydende NOK 100 per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig 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, og det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

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.

Andelseieren som har overlatt 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.

Utleie av rom (hybel) i en leilighet tilknyttet en andel, betraktes ikke som fremleie i henhold til disse vedtekter.

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 nødvendig 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 ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av 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 vedlikehold 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, ledningen 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.

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 à kontobeløp fastsatt av styret.

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[1]

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.

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 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

[1] Per vedtakstid er det lov av 17.123.1976 nr 100.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Som varsel kan oppslag i inngangspartiene og postkassene i bygget, og evt epost nyttes. 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 årsmelding 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.
- Valg av valgkomité.
- 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 gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved 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 tre-fem medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene og tjenestegjør som hovedregel to år om gangen. Kun styreleder må velges særskilt. Det skal tilstrebes at ikke samtlige styremedlemmer går ut av styret samtidig.

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 love, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to av dem stemmer for vedtaket.

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.

6.13 Firmategning

Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

6.14 Forholdet til Sameiet Trondheimsveien 1-5

Borettslagets to representanter til sameiets styre i Sameiet Trondheimsveien 1-5 består av borettslagets styreleder og ett av borettslagets styremedlemmer.

7 Diverse

7.1 Kameraovervåkning

Laget kan montere og drifte overvåkningskamera inkludert porttelefon med kamera dersom generalforsamlingen vedtar dette. Styret skal sørge for forsvarlig drift og følge de lovpålagte regler for kameraovervåking.

7.2 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Andelseier er ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold i henhold til vedtektenes punkt 4.2. Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader oppstått i egen leilighet eller på

fellesareal, dersom skaden skyldes forhold andelseier er ansvarlig for etter lov eller vedtekter. Ved slik skade skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiet Trondheimsveien 5 A-E's bygningsforsikring benyttes. Dersom sameiet Trondheimsveien 5 A-E's bygningsforsikring må brukes, skal den til enhver tid gjeldende egenandel dekkes 100% av den andelseier som har forårsaket 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 legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.
Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold fra borettslagets side.

7.3 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.4 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra burettslagslova § 4-11 slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

7.5 Endring av vedtekter

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

7.6 Forholdet til loven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tids gjeldende lov om burettslag.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 5 onsdag 10.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtatt med 26 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.2 Valg av sekretær

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

Vedtatt med 25 stemmer for, 0 mot og 1 blanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gard Martin Braskerud

Vedtatt med 26 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 26

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 25 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 22 stemmer for, 1 mot og 2 blanke

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

Vedtatt med 25 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 365 000,- ble godkjent

Vedtatt med 20 stemmer for, 2 mot og 3 blanke

5. Andre saker

5.1 Kun internett - ikke felles TV-abonnementpakke

For å senke felleskostnader foreslås det at styret når avtale skal fornyes tegner en avtale som kun inkluderer internett, ikke TV-abonnementspakke. Mange beboere benytter seg i liten grad av TV-pakken borettslaget har i dag, og dette er en av få muligheter til å senke relativt høye felleskostnader uten at det går utover sunn økonomisk drift av borettslaget

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Vedtatt med 18 stemmer for, 5 mot og 2 blanke

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges styremedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2028.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må

fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:
Valgt ble: Youness Assbaa for 2 år.

Valgt ble: Asbjørn Holte for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i borettslaget for perioden 2026-2027.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

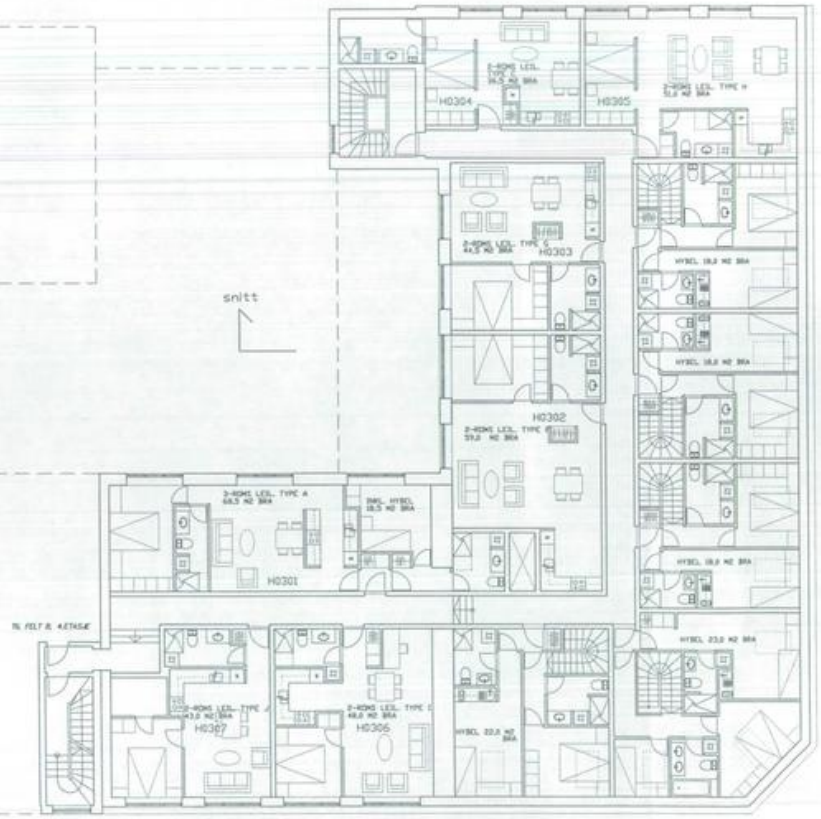
Vedtak:
Valgt ble: Remy Lorentsen for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Katrin Lussand (sign.)	17.06.2026
Protokollvitne	Gard Martin Braskerud (sign.)	17.06.2026

VEDLEGG E-50



22

REV.	DATO	TITTEL	TEGN.	KONTR.

PROSJEKT: TRONDHEIMSVEIEN. 5 GNR: 230, BNR: 433
OMBYGGING AV FELT-D TIL LEILIGHETER

PROSJEKTERING DATO: 25.02.04

TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN:	SIGN	PS
PLAN 3. ETASJE FREMTIDIG SITUASJON	ANSV. KONTR:	SIGN	HEN
	TEGN NR: 404	MAL:	1:200

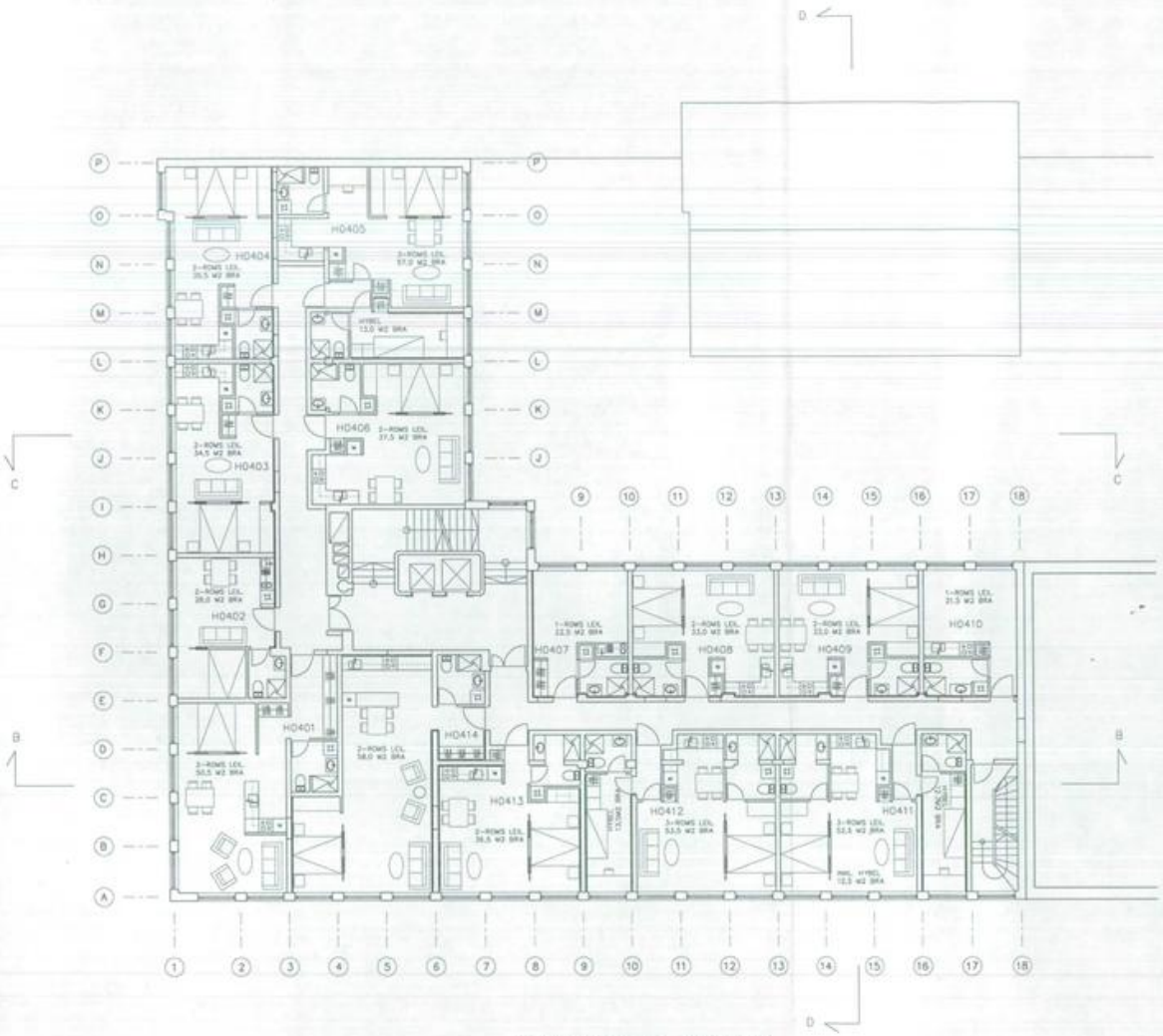
TILTAKSHAVER: STORMSELSKAPET DA

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 - GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41

VEDLEGG E-30



PLAN 4. ETASJE. FREMTIDIG.

6

REV.	DATO	TITTEL	TEGN.	KONTR.

PROSJEKT: TRONDHEIMSVEIEN. 5 GNR: 230, BNR: 433
OMBYGGING AV FELT-B TIL LEILIGHETER.

PROSJEKTERING		DATO:	25.02.04
TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN:	SIGN.	THS
PLAN 4. ETASJE. FREMTIDIG.	ANSV. KONTR:	SIGN.	HEN
	TEGN. NR: 211	MÅL:	1:200

TILTAKSHAVER: STORMSELSKAPET DA

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 – GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 29 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402305-56 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 5	Eiendom:	230/433/0/0
Tiltakshaver:	Stormselskapet DA, c/o Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 5

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

5. og 6. etasje i Akersbygget med tilhørende boder i kjeller.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1
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

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 områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Stormselskapet DA, c/o Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 18 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402305-60 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Magne Sandnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 5	Eiendom:	230/433/0/0
Tiltakshaver:	Stormselskapet DA, c/o Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 5

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for følgende deler av tiltaket:
___2. etasje i Akerbygget, samt 2. og 3. etasje i Bankbygget.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 26.09.05.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Magne Sandnes
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by
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

A N M E L D E L S E .

19 bl. tegninger.

B.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.Nr. 199/39 OSLO

Duplikat sendt Brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Kontorbygning

på matr.nr. 3 & 5 Trondheimsveien.

Innlevert 6. februar 1939. Attestert 18/7-52.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og nabaforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7-2-1939.

Oppmålingssjefen
8 FEB. 1939

AEM/MT
Trondheimsveien 3 og 5
Bygningssjefens eksp. av 7/2-39.

Reg. chefen jr. nr.
MOTT. 9 - FEB. 1939

Sendes hr. reguleringssjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnene nr. 3 og 5 Trondheimsveien. Disse eiendommer er ved kartforretning av 9/5-1938 sammenføiet til matr.nr. 5 Trondheimsveien hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1. Dette målebrev er dog ikke tinglest ennå. På det ganle nr. 3 Trondheimsveien hviler en refusjon for gategrunnserhvervelse til Heimdalsgata, tgl. 17/7-1900 på kr. 2514.97 som forfaller til betaling ved ny bebyggelse.

Oslo oppmålingsvesen 9/2-1939.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 23 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402305-52 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 5	Eiendom:	230/433/0/0
Tiltakshaver:	Stormselskapet DA, c/o Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 5

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

7. og 8. etasje i Akersbygget, med tilhørende boder i kjeller, hovedtrapp, bitrapp og rømningsveier.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.05.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1
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

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 områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
for avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Stormselskapet DA, c/o Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Plan-Bygn.Etat Oslo Kommune
Trondheimsveien 5

0560 OSLO

Fagereng, Geir
Postboks 6056 Etterstad

0601 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910102785	92/325274	Leif Oskar Solheim	6. november 1992

Arbeidssted : 230/0323 Trondheimsveien 5
Byggherre : Plan-Bygn.Etat Oslo Kommune, Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Kopi: Oslo komm. kontorbedrift

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

KOPI

Dato: 16 FEB. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402305-38 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Sofie Vold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 5	Eiendom:	230/433
Tiltakshaver:	Stormselskapet DA, c/o Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Næringslokaler i bankbygget. Nærmere bestemt restaurant med café i 1. etasje, og nattklubb i kjeller.

Det må sendes inn endringssøknad for endringer etter godkjent tillatelse av 14.09.2004. De omsøkte endringene kan ikke tas i bruk før en eventuell tillatelse til endring er gitt.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

B. Eikholt
Britt Eikholt
For avdelingsleder

Anne Sofie Vold
Anne Sofie Vold
saksbehandler

Kopi til:
Stormselskapet DA, c/o Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by
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

S. D. J. No. 261/98
14 Maj. +247

2763/98 - 2932/98 - 2994/98 - 3046/98

Anmeldelse
Beregning
2 Skuelser
10 Tegninger
Skriftlig
Tegning 15/7 98
Tegning 5/11 1900

570/98

Expeditions-Dokument

angaaende Tilbygning

for Matr.-No. 3 Trondhjemsveien.

Indleveret 1ste Juli 1898 Attesteret 30 Jan 1901.

Ovenstaaende Bygningsbeskrivelse og Situationsplan med Anmærkninger om at følge samt Tegninger med Bemærkninger om at rette, forandre og tilføie, forsaavidt ikke allerede paaanmerket eller paaviklende Omstændigheder maatte nødvendiggjøre det, bemærkes herved at bemærke.

Christiania den 2/7 98

For D. Lauge Kommunelæge

374/98

Kan anmeldte Bygning anfølte Lokale N: 1 & 3 Trondhjemsvei blive Gjenstand for Sammenskuelse ved 1ste Skuedistrikt.

Kra 9. Juli 1898

Kjølmar Falck

629/98

Der tilkrænges dispensation fra § 6. Forøvrigt intet at bemærke

Kra 12 Juli 1898

for reguleringsingeniøren
A. Bjerknes

Indk. 13/7 98

Oversendes den øvre Sundhedskommission.

Kristiania 13de Juli 1898

For D. Lauge Kommunelæge

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Stormselskapet DA, c/o Hvidsten Eiendom AS
Inkongnitogata 26
0256 OSLO

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402305-35 Saksbeh: Turid Sogge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 5 Eiendom: 230/433/0/0

ADRESSEVEDTAK

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.
Gnr. 230 bnr. 433

Adressering i forbindelse med ombygging av Trondheimsveien 5

Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Ovennevnte eiendom / eiendommer har fått følgende adresse:

Gnr. 230	bnr. 433	**Trondheimsveien 5A (Restaurant)** **Trondheimsveien 5B (Boliger)** **Trondheimsveien 5C (Næringslokale 2)** **Trondheimsveien 5D (Boliger - Tidligere 5)** **Trondheimsveien 5E (Næringslokale 1)**

Nærmere om lovhjemmel.
I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: ”I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse”.
Forskriftenes pkt.15.5 sier bl.a.: ”Bokstav sammen med husnummeret skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme”.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
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

RELEASED - Printed documents may be obsolete; validate prior to use.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Offisiell adresse skal kunne brukes til å identifisere og stedfeste ulike typer av bygningsenheter for enkeltpersoner, publikum og offentlige organer som ambulanse og utrykningstjeneste, postverk, televerk og andre adressebrukere, Det er derfor viktig at dette skjer etter et ensartet system og praksis.

For å tilstrebe entydigheten i adresseringssystemet ble det ved Delingslovens ikrafttredelse også gitt hjemmel for å endre tidligere tildelte adresser *der det er nødvendig for å oppnå klarere og mer entydige adresser i samsvar med forskriftene,* jfr. Forskriftenes pkt.15.11, 3.ledd.

For ordens skyld vil vi understreke at tildeling av offisiell adresse er en del av offentlig infrastruktur, der hovedformålet er å gjøre det lettest mulig for ulike adressebrukere å finne frem. En tildelt adresse er således ikke en personlig rettighet.

Klageadgang:
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningslovens) bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndigheter, av part i saken og andre med rettslig klageinteresse, innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens kapittel IV §§ 28 og 29 som omhandler klagerett og klagefrist.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Kartkopier
Skjema om adresse/endring av adresse til Folkeregisteret

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Inghild L Andersen
avdelingsleder

Turid Sogge
saksbehandler

RELEASED - Printed documents may be obsolete; validate prior to use.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGMESTER BINDE AS
Sjøfartsgata 5B
7714 STEINKJER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.02.2021
Kristian Breivik	202006566 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erland Per Volden	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 5D	Eiendom:	230/443/0/0
Tiltakshaver:	GRY-ANITA FERAGEN SOLHEIM	Søker:	BYGGMESTER BINDE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Trondheimsveien 5 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av slagretning på leilighet H0410, i bygårdens 4. etasje, mottatt 03.02.2021.

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 202006566			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan av 4. etasje	6		5/2

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
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

Vennlig hilsen

Erland Per Volden - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
GRY-ANITA FERAGEN SOLHEIM, TRONDHEIMSVEIEN 5 D, 0560 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako

Dato: 17022014

Saksnr: 200402305-107

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Trondheimsveien 5 A-E

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 18 JULI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402305-58 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 5	Eiendom:	230/433/0/0
Tiltakshaver:	Stormselskapet DA, c/o Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 5

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket:

3. og 4. etasje i Akersbygget, med tilhørende boder i kjeller.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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 områdeutvikling
Områdeplaner I

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

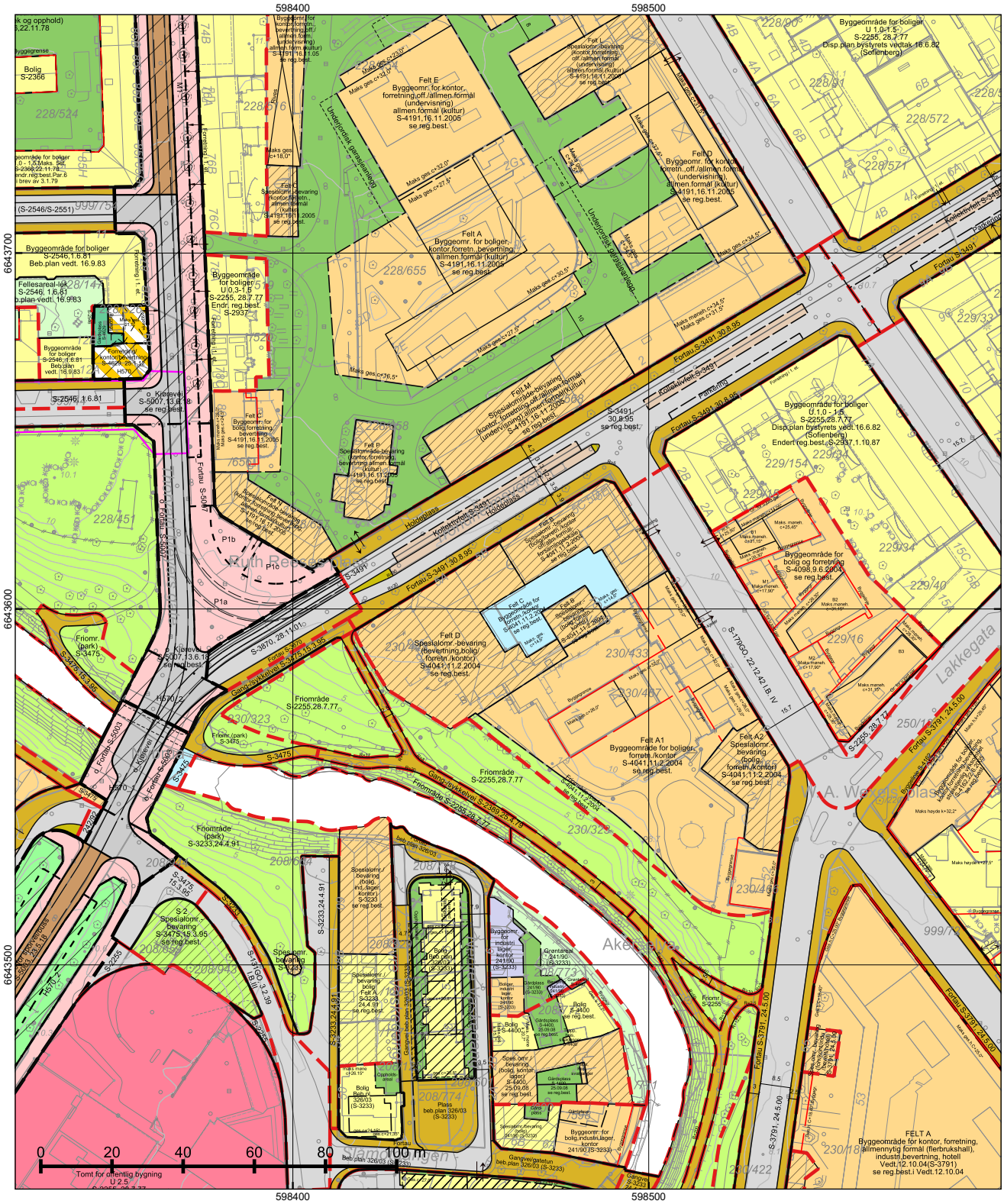
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner I
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

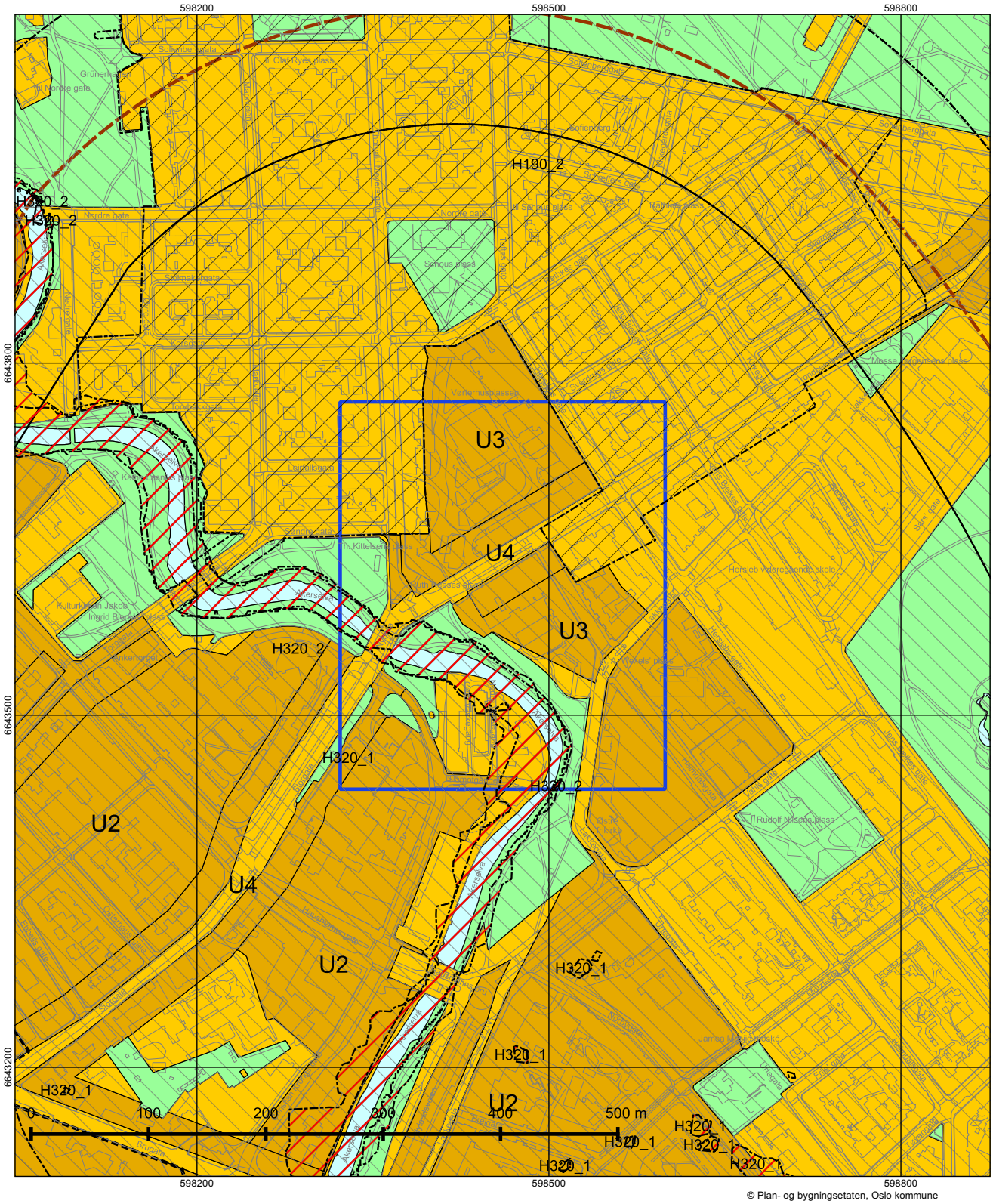
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til:
Stormselskapet DA, c/o Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256, OSLO


598400
598500
6643700
6643600
6643500
Felt E
Byggeomr. for kontor, forretning,off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur)
S-4191,16.11.2005
se reg.best.
Felt A
Byggeomr. for boliger, kontor,forretn.,bevertning, allmen.formål (kultur)
S-4191,16.11.2005
se reg.best.
Felt D
Byggeomr. for kontor, forretn.,off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur)
S-4191,16.11.2005
se reg.best.
Felt A1
Byggeområde for boliger,
forretn./kontor
S-4041,11.2.2004
se reg.best.
Felt A2
Spesialomr. bevaring (bolig, forretn./kontor)
S-4041,11.2.2004
se reg.best.
FELT A
Byggeområde for kontor, forretning, allmennytig formål (flerbrukshall), industri,bevertning, hotell
Vedt.12.10.04(S-3791)
se reg.best.i Vedt.12.10.04
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for bolig og forretning
S-4098,9.6.2004
se reg.best
Byggeområde for boliger
U.1,0 - 1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan bystyrets vedt. 16.6.82
(Sofienberg)
Endert reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.0,3-1,5
S-2255, 28.7.77
Endr. reg.best.
S-2937
Byggeområde for boliger
S-2546,1.6.81
Beb.plan vedt. 16.9.83
Fellesareal-lek
S-2546, 1.6.81
b.plan vedt. 16.9.83
Friområde
S-2255,28.7.77
Friområde
S-2255,28.7.77
Friområde
S-2255,28.7.77
Friområde
(park)
S-3233,24.4.91
Friomr.
(park)
S-3475
Friomr.
S-2255
Spesialomr. bevaring
S-3475,15.3.95
se reg.best.
S 2
Spesialomr. bevaring
S-3475,15.3.95
se reg.best.
Spes.bevaring
S-3233
Spes.omr. bevaring (bolig, kontor, sjøer)
S-4400
25.09.08
se reg.best.
Spesialom

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163155/86540005
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4041

TRONDHEIMSVEIEN 5. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser.Endres fra tomt for off.bygning til byggeområde for boliger,forretn./kontor,Spesialomr.-bevaring(bolig,forretn./kotor all.form.-forsamlinsl.,bevertning) og friområde(park)

Vedtaksdato: 11.02.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200112323
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200112323

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 5, GNR. 230, BNR. 433

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 0312 og datert 12.02.2003.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor
- friområde: park
- spesialområde: bevaring (bolig, bevertning, forretning, kontor, offentlig-/allmennyttig formål (forsamlingslokale))

§ 3. *Utnyttelse*
Maksimum utnyttelse for hele planområdet er 18 000 m^2 T-BRA.

§ 4. *Utomhusareal*
Samtidig med søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, gangareal, oppholds- og lekeareal, sykkelparkering, beplantning, belysning, støttemurer etc. Samlet uteoppholdsarealer, det vil si balkonger, takterrasser og areal på terreng, skal være minimum 20 m² pr. leilighet. Av disse skal minimum 10 m² være på terreng.

Minimum 20% av det store gårdsrommet på felt A skal ikke ha parkeringskjeller under seg. Det store gårdsrommet skal opparbeides for opphold og lek. Det tillates ikke parkeringskjeller som endrer eksisterende terrengnivå mot friområdet langs Akerselva. Det tillates ikke anlagt uteservering mot gårdsrommet.

Eksisterende takterrasse utenfor 8. etasje og 8. etasjes flate tak i felt B tilrettelegges som felles utomhusarealer for dette feltet. I tillegg har boligene i alle felt adgang til felles uteoppholdsareal i felt A.

Utomhusarealene skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis brukstillatelse. Utomhusarealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 5.

5.1 Fellesbestemmelse felt A1 og felt A2
Leilighetsfordeling
Det tillates maksimum 25 % 2-roms leiligheter. Minimum 30 % skal være 4-roms eller større leiligheter. Resterende leiligheter skal være 3-roms eller større leiligheter.

Formålsbegrensning og plassering
Den enkelte forretningsenhet skal ikke overstige T-BRA = 800 m^2, også dersom den inngår i flere enn ett felt. Det kan tillates forretning og kontor kun i 1.etasje mot gaten. Langs Lakkegata tillates ikke boliger i 1. etasje.

5.2 Byggeområde for boliger, forretning/kontor (felt A1)
Plassering av bebyggelse og høyder
Bebyggelse skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser, formålsgrenser og maksimum gesimshøyder. Mindre oppbygg av heisrom, trapperom og rekkverk til takterrasser tillates inntil 2,5 meter over regulert høyde, når disse er utformet i sammenheng med bebyggelsen forøvrig. Tekniske rom for øvrig tillates ikke over regulert høyde. Mot gaten tillates det at karnapper/fasadeutspring stikker 0,5 meter utenfor byggelinjen, forutsatt fri høyde minimum 4,3 meter over fortau. Parkeringskjeller tillates anlagt utover regulerte byggegrenser.

Utnyttelse
Maksimum T-BRA = 7 800 m² for ny bebyggelse. Ved beregning av T-BRA skal arealer under terreng ikke medregnes.

Utforming
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Gulvnivå i 1. etasjes leiligheter skal ligge mellom 1– 1,5 meter over gatenivå. Bebyggelse skal utformes med flate tak. Svalgang tillates kun for maksimum 50 % av fasadelengden, for kun en av langsidene av lamell mot

Akerselva. Minst 80% av leilighetene skal være belyst fra to sider, hovedsakelig gjennomgående. Ensidig nordvendte og østvendte leiligheter tillates ikke.

Ved ombygging av eksisterende bygning:
Ombygging av eksisterende bebyggelse tillates, med mulighet til å oppføre nybygg i henhold til regulerte byggegrenser for lamell mot Akerselva samt forlenge bebyggelsen langs Lakkegata. Ved ombygging av eksisterende bygninger til boligformål tillates tilbygg mot Akerselva for å gi plass til trapper, balkonger og vinterhaver/fasadeutspring, opp til 1,6 meter fra eksisterende veggliv. Det tillates tilbygg for maksimum 50% av fasadens lengde. For øvrig tillates ikke påbygg og tilbygg.

5.3 Spesialområde - bevaring: bolig, forretning / kontor (felt A2)
Bebyggelsen tillates bare ombygget, påbygget eller modernisert under forutsetning av at hovedfasadens eksteriør beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved endring og ombygging skal opprinnelige materialer søkes bevart eller eventuelt gjeninnført. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

§ 6. *Spesialområde – bevaring: bolig, forretning, kontor, offentlig-/allmennyttig formål (forsamlingslokale) (felt B)*
Bebyggelsen tillates bare ombygget, påbygget eller modernisert under forutsetning av at hovedfasadenes eksteriør beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved endring og ombygging skal opprinnelige materialer søkes bevart eller eventuelt gjeninnført. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder. Takterrasse med tilhørende rekkverk kan tillates på 8. etasjes flate tak.

Kun forretning skal lokaliseres i 1. etasje mot gate og i 1. etasje for øvrig kun forretning og kontor. Maksimum areal for en forretningsenhet tillates kun å bestå av 1.etasje felt B, C og mellombygget i felt D. Det tillates kontor i 2. og 3. etasje. Boliger tillates fra og med 2. etasje og oppover. I Akersalen tillates kun allmennyttig eller offentlig formål forsamlingslokale, med mulighet for å bruke ytterligere areal til tilhørende fasiliteter (toalett, kjøkken, garderobe, lager, og lignende).

Det kan bygges maksimum to 1-roms leiligheter i hver etasje. Leilighetsfordeling: maksimum 15 % 1-roms, maksimum 65 % 2-roms og minimum 20 % 3-roms eller større leiligheter. Resterende leiligheter skal være 3-roms eller større leiligheter. Dersom det på tidspunkt for rammesøknad kan dokumenteres en bruk som tradisjonelt tilsier en annen leilighetsfordeling, kan ovenstående leilighetsfordeling fravikes. Dersom kommunen godkjenner at leilighetsfordelingen fravikes, må det foreligge en tinglyst erklæring på den aktuelle bruken før det gis igangsettingstillatelse. Boliger kan i forannevnte tilfeller tilrettelegges som hybelleiligheter, dersom det etableres felles oppholdsrom som dekker maksimum 5 leiligheter.

§ 7. *Byggeområde for forretning, kontor (felt C)*
Maksimum utnyttelse er 440 m^2 T-BRA. Mellombygget i en etasje mellom bakgårdsbygning (Stallen) og bygningene mot Trondheimsveien tillates utvidet mot gårdsiden, innenfor regulert formålsgrense. Maksimum areal på en forretningsenhet tillates kun å bestå av 1. etasje felt B, C og mellombygget i felt D.

§ 8. *Spesialområde – bevaring: bevertning, bolig, forretning, kontor (felt D)*
Bebyggelsen tillates bare ombygget, påbygget eller modernisert under forutsetning av at hovedfasadenes eksteriør beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved endring og ombygging skal opprinnelige materialer søkes bevart eller eventuelt gjeninnført. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Det tillates kun bevertning eller forretning i den tidligere Aker Sparebanks ekspedisjonslokale (1. etasje). 1. etasje skal ikke benyttes til boligformål. I mellombygget tillates det kun forretning i 1. etasje mot gaten. 1.etasje i bygning for tidligere Aker Sparebank skal være en egen forretnings-/bevertningsenhet, eventuelt kun inkludert mellombygget ved forretningsformål. I øvrige to etasjer samt mellombygget mot Akersbygget tillates kun boligformål eller kontor.

Leilighetsfordeling: Maksimum 65 % 2-roms, minimum 25 % 4-roms eller større, og resterende leiligheter skal være 3-roms eller større.

§ 9. *Parkering*

I kjelleretasje felt A og under gårdsrom tilrettelegges det for parkeringskjeller. Parkeringsdekning for bil og sykkel skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo Kommune.

§ 10. *Avkjørsel*

Avkjørsel til parkeringskjeller og varelevering skal kun skje som vist med pil på reguleringskart. Atkomst til leilighetene skal være via inngangsparti / trapperom med inngang fra gateside. Mellombygget i felt D sikres egen inngang fra Trondheimsveien. Trapperom i ny bebyggelse i felt A skal i 1. etasje være gjennomgående til gårdssiden.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-3491

Endret reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata som omreguleres fra off.traf.omr. (vei, fortau/ gatetun, annet veiareal og byggeomr.for boliger til off.traf.omr. (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun, annet veiareal m.m.).

Vedtaksdato: 30.08.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304101
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING REGULERINGSPLAN FOR TRONDHEIMSVEIEN PÅ STREKNINGEN NYBRUA - HAMMERFESTGATA, ALT. 2.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun og annet veiareal).
Felles områder: (felles avkjørsel).

§ 3. Trondheimsveien på strekningen Nybrua – Hammerfestgata opparbeides i henhold til opparbeidelsesplan fra Statens vegvesen Oslo. Planen forelegges plan- og bygningsetaten og park- og Idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.

§ 4. Strekningen mellom Blytts gate og Sverdrups gate skal være reservert buss og trikk, med unntak av **sørgående** trafikk

§ 5. til Trondheimsveien 25-29 (bensinstasjon m.m.)

§ 6. Foreliggende reguleringsplan overlapper reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten som kun omfatter brukonstruksjonen av Nybrua og ikke omfatter trafikkarealet på overflaten av brua. Reguleringsplanen for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata innvirker dermed ikke på reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten.

ambita

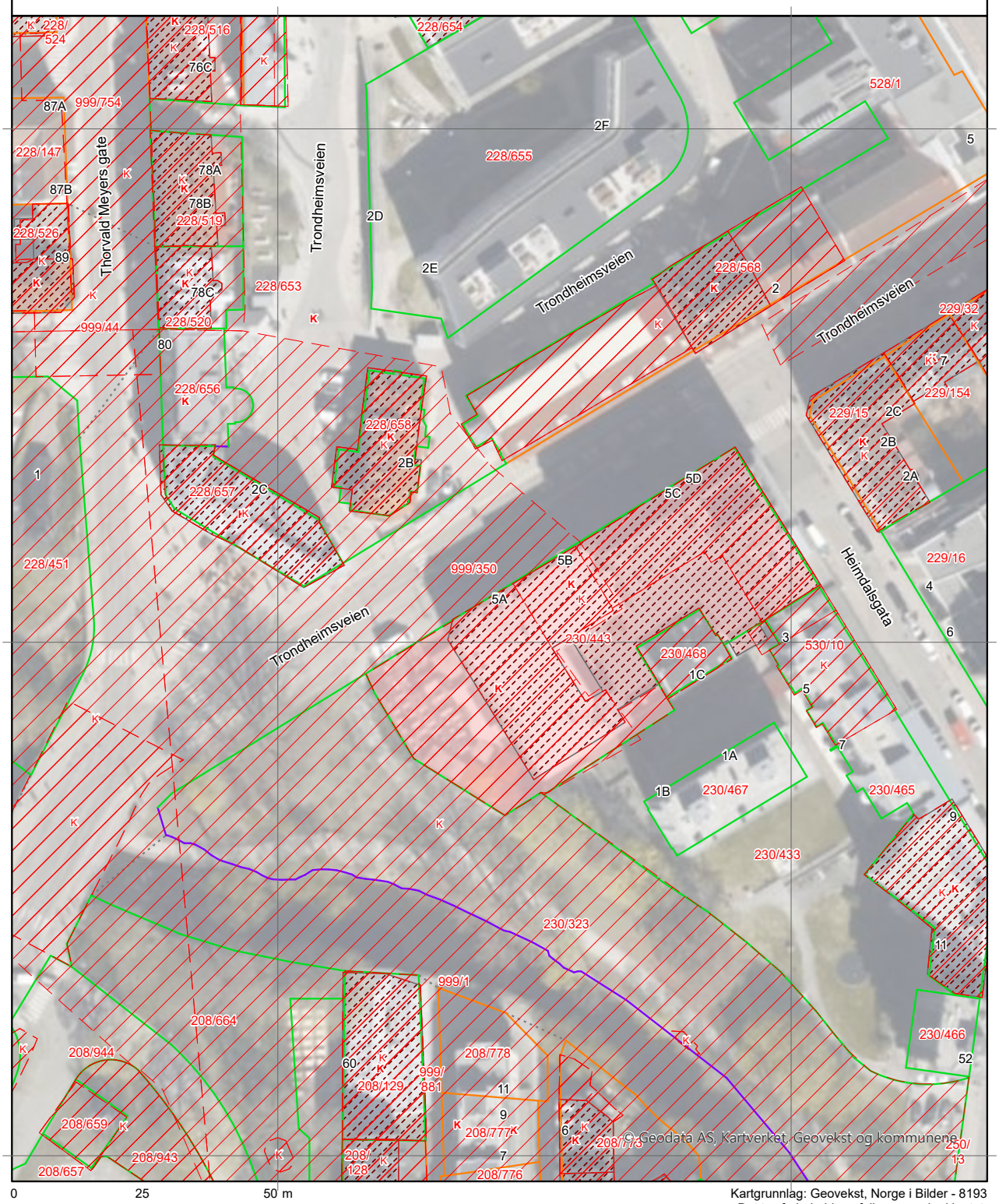
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/230/443/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

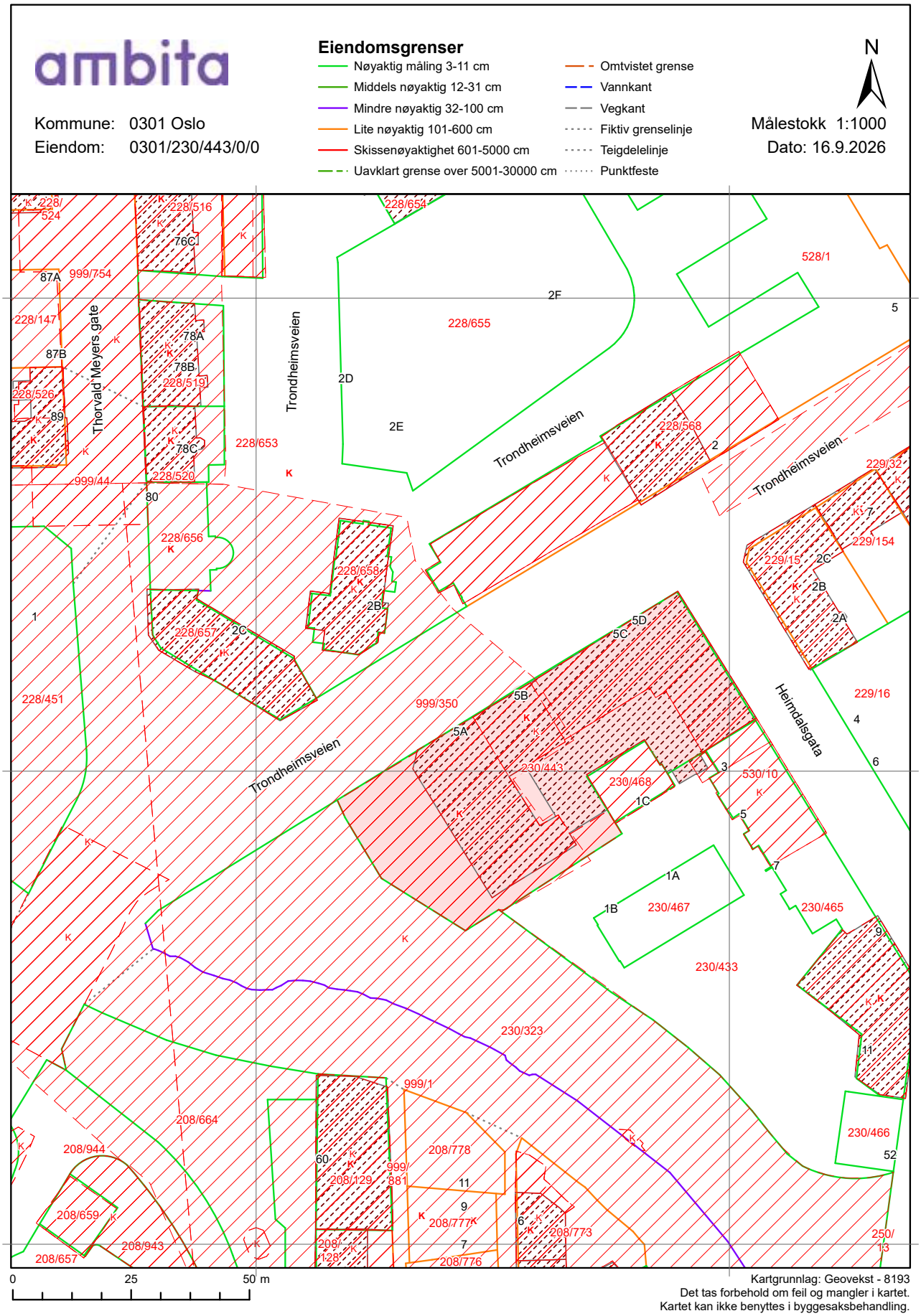
N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/230/443/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2026
Trondheimsveien
Thorvald Meyers gate
Heimdalsgata
228/655
228/653
228/656
228/658
228/657
228/451
999/350
230/443
230/468
230/467
230/433
230/323
230/465
230/466
208/664
208/944
208/659
208/943
208/657
208/778
208/777
208/773
208/776
999/1
999/881
208/129
208/128
228/654
228/516
228/524
228/519
228/526
228/520
228/568
229/32
229/154
229/15
229/16
530/10
528/1
250/13
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

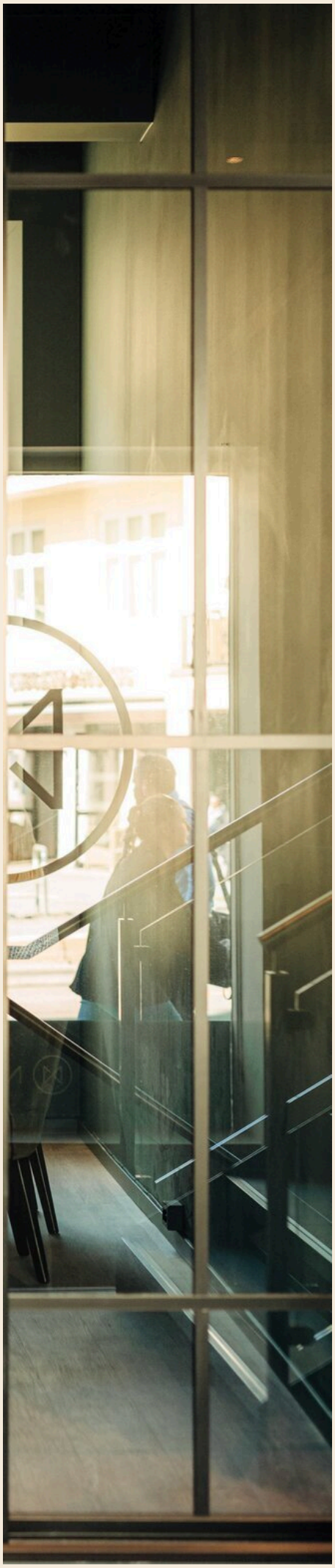


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: 64-0195/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trondheimsveien 5D 0560 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 443 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Emilie Myren

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
e.myren@nordvikbolig.no
416 33 105