NORDVIK

Trondheimsveien 158C

2 soverom | 71 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Trondheimsveien 158C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
65	Vedlegg
73	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.08.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk 3-roms i populær gård | Vakker bakgård | Opsjon på kjøp av råloft (41 m²) | 2 peiser | Solrik balkong m/utsikt

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**7 466 978,-**
Fellesgjeld	**558 119,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 563,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Vakker og gjennomgående 3-roms toppleilighet i 4. etasje med stor, sydvendt balkong med utsikt og klassiske detaljer som god takhøyde, stukkatur, rosetter og synlig teglstein.

Leiligheten har opsjon på kjøp av ca. 41 m² loft med opptil 5,15 m takhøyde, som kan innlemmes i boligen. Borettslaget har en frodig, parkmessig bakhage med flere nivåer og soner.

Bad fra 2018, oppgradert 2026
Kjøkken fra 2015, oppgradert 2026
Opsjon på kjøp av loft (utløpt rammetillatelse foreligger)
Vinduer og balkongdør fra 2024
Stor, sydvendt balkong med sol fra ca. kl. 10 til utover kvelden
2 peisovner (ene byttet i 2021)
Vender mot Kongehellegata og bakgård
Lite innsyn
Gåavstand til sentrum
Svært godt kollektivtilbud like utenfor
Ingen forkjøpsrett
IN-ordning
VV og fibernett inkl.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Tyder










VALENTINO















Ny peisovn installert og mer original teglstein hentet frem i 2021.





Flott enstavs parkett som gir et helhetlig uttrykk.

Spisestuen ligger tilbaketrukket fra stuen og har god plass til et romslig spisebord. Også her er en vakker peis i stein og med smijernsinnsats.





Toppleiligheten byr på flott utsikt og svært lite innsyn fra balkongsiden. På kveldstid tilfører balkongen kjøkkenet et stemningsfullt lys og et vakkert utsyn.





Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har profilerte fronter. I 2026 ble kjøkkenet påkostet med nye benkeplater, bakveggsplater, underlimt vask, nye håndtak, kjøkkenvifte og oppvaskmaskin.

Kjøleskap og stekeovn ble skiftet i 2023.





Fra kjøkkenet er det direkte utgang til balkongen, noe som gir en fin forbindelse mellom kjøkkenet og uteplassen i sommerhalvåret.





Her sitter man skjermet fra veien, omgitt av grøntområder og med lite preg av bytrafikken. Det er god plass til møblement og grill.

Her kan du nyte utsikten mot den frodige og skjermede bakgården - en grønn oase som gir en rolig og behagelig ramme rundt uteplassen.







Det andre soverommet har en god størrelse og en fleksibel utforming med plass til både seng, garderobe og eventuelt skrivebord. Det er rosett i taket.





Boligens baderom ligger i praktisk tilknytning med entrèen.

I 2026 ble badet ytterligere oppgradert med nytt baderomsspeil med justerbart lys og anti-duggfunksjon, nye håndtak og fastmonterte såpedispensere m.m.









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
14-0491/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 158C, 0570 OSLO
Gnr 226, bnr 76 i Oslo kommune
Andelsnr 21 i Trondheimsv 158 Borettslaget, org.nr. 947885189

Selgere
Maria Elisabeth Angell
Lars Christian Andersen

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
558 119,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 458 119,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 466 978,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 476 478,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Entré/Gang, To soverom.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med adkomst fra kjøkken med tilhørende brannbalkonger, totalt ca. 9 m².

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 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.

Ikke målbare arealer:

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4,5 m².

Solforhold
Selger informerer om gode solforhold på balkongen med sol fra ca. kl. 10:00 og frem til kveld.

Innhold
4. etasje: Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue. Fra kjøkken er det utgang til balkong.

Leiligheten disponerer 2 romslige boder:
- Bod merket "11" med gulvareal på 4,5 m² med skråtak på loftet.
- Bod merket "21" på 6 m² i kjeller.

Entré:
Entréen ligger sentralt i leiligheten og gir en naturlig adkomst videre til samtlige rom. Planløsningen gjør at oppholdsrommene og soverommene ligger godt fordelt, samtidig som kjøkken og bad er lett tilgjengelig fra gangen. Overflatene ble malt i 2025/2026, og det er etablert smartbelysning i alle rom i 2026.

Stue og spisestue:
Stue og spisestue har et tydlige klassisk preg med flotte utsmykninger og eikegulv med brede planker. Rommet er romslig og har gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Vakker stukkatur og en dekorativ takrosett fremhever leilighetens klassiske uttrykk, mens en synlig teglsteinsvegg tilfører varme og karakter. Her står en moderne peisovn med glassdør, montert i 2021. Teglsteinsveggen ble samtidig utvidet, og peisglasset ble skiftet i 2026.

Spisestuen ligger tilbaketrukket fra stuen og har god plass til et romslig spisebord. Også her finner man en klassisk rosett i himlingen. Den plassbygde peisen med støpejernsinnsats gir rommet et særpreget og stemningsfullt preg og blir et naturlig blikkfang i spiseavdelingen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger separat fra oppholdsrommene, en praktisk løsning som gir godt med arbeids- og oppbevaringsplass samtidig som matlagingen kan holdes noe adskilt fra stue og spisestue.

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har profilerte fronter. I 2026 ble kjøkkenet ytterligere oppgradert med ny benkeplate, nye veggplater, underlimt vask, nye håndtak, kjøkkenvifte og oppvaskmaskin. Kjøleskap og stekeovn ble skiftet i 2023. Det er integrert induksjonstopp, to stekeovner, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys, samt automatisk vannstopper. Det er også opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til balkongen, noe som gir en fin forbindelse mellom kjøkkenet og uteplassen i sommerhalvåret.

Baderom:
Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2018/2019, samtidig som vann- og soilrør ble skiftet. Badet har flislagte overflater og varmekabler i gulvet, og er innredet med dusj med fast glassfelt, servant, vegghengt toalett samt benke- og veggskap med glatte fronter. To vinduer slipper inn behagelig dagslys og gir mulighet for ordentlig utlufting.

I 2026 ble badet ytterligere oppgradert med nytt baderomsspeil med justerbart lys og anti-duggfunksjon, nye håndtak og fastmonterte såpedispensere m.m. Det er elektrisk avtrekksvifte på badet. Tilstandsrapporten opplyser at enkelte gulvfliser har bom/sprekker i fuger, og ifølge eier skal disse skiftes av borettslaget i forbindelse med oppfølgingsarbeider på badet.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet ligger i tilknytning til entréen og er et romslig og behagelig rom med god plass til dobbeltseng og øvrig ønsket møblement. Rommet har et stort garderobeskap med profilerte fronter som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Stukkatur og rosett i himlingen viderefører leilighetens klassiske uttrykk og gir rommet ekstra karakter. Soverommet vender mot den rolige og frodige bakgården, noe som gir en skjermet beliggenhet bort fra gaten. Merk at rommet nærmest er fritt for innsyn.

Soverom II:
Det andre soverommet har en god størrelse og en fleksibel utforming med plass til både seng, garderobe og eventuelt skrivebord. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov og vender ut mot rolig sidegate. De gjennomgående overflatene og enstavs parketten gir en fin sammenheng med resten av leiligheten. Det er rosett i taket.

Balkong:
Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig balkong, vendt inn mot den frodige bakgården. Her sitter man skjermet fra Trondheimsveien, omgitt av grøntområder og med lite preg av bytrafikken. Selger opplyser om svært gode solforhold, med sol fra ca. kl. 10:00 og videre utover dagen og kvelden.

Hovedbalkongen er på 4 m². I tillegg har leiligheten også tilgang på og tillatelse til å bruke de delene av brannbalkongen som ligger naturlig til leiligheten på hver side, slik at tilgjengelig balkongareal totalt er på ca. 9 kvm. Styret kan be om at møblement o.l. på sidene fjernes dersom det kommer offentlige pålegg eller lignende.

Balkongen er utført i stålkonstruksjon med metallrekkverk, og det ble lagt klikkfliser på gulvet i 2021. Balkongdøren ble skiftet i regi av borettslaget i 2024, samtidig som øvrige vinduer i leiligheten i 2024, og har trelags isolerglass produsert i 2023.

Opsjon på kjøp av loft:
Leiligheten har et særlig spennende utvidelsespotensial mot råloftet direkte over boligen. Borettslaget har gjennom vedtektene og tidligere generalforsamlingsvedtak åpnet for at bruksrett til fellesarealer på loft kan tillegges de vertikalt tilstøtende leilighetene som boligareal, forutsatt søknad og at øvrige vilkår for utbygging er oppfylt. For standard loftsutbygginger har styret fullmakt til å behandle og godkjenne tiltaket i henhold til borettslagets vedtatte

prinsipptegninger og retningslinjer.

For denne leiligheten er det utarbeidet planskisser som viser hvilket loftsareal som etter gjeldende prinsipper kan erverves. Tilstandsrapporten opplyser om et råloftsareal direkte over leiligheten på ca. 39 m² gulvareal, hvorav ca. 31 m² per i dag er måleverdig etter NS 3940, mens prinsipptegningene som ligger til grunn for generalforsamlingsvedtaket viser 41,0 BRA. Endelig oppmåling må gjøres i forbindelse med eventuell utbygging, men kjøpere må være obs på de forskjellige målingene. Endelig bruksareal etter eventuell utbygging vil uansett kunne bli lavere som følge av nødvendig oppbygging av gulv, vegger, tak og øvrige byggetekniske krav.

Det er gitt Rammetillatelse for innredning av denne delen av loftet, og innlemming i dagens leilighet via intern trapp. Ved fullføring av tiltaket vil dette gi leiligheten ca 39 m² større BRA. Loftet har i dag en høyde opp til møne på 515 cm. Det er tidligere gitt rammetillatelse, datert 22.08.2017, med 3 års varighet. Etter utløp må ny søknad sendes inn for behandling. I følge arkitekt kan mye brukes på nytt hvilket kan redusere kostnader til ny søknad betraktelig.

Borettslagets retningslinjer åpner også for at det ved loftsutbygging kan søkes om blant annet takterrasse. En eventuell takterrasse, for eksempel på arealet over trappeoppgangen, ligger imidlertid utenfor den standard utbyggingsløsningen som allerede er behandlet. Kjøper må derfor selv undersøke muligheten nærmere. Et slikt tiltak vil kreve ny behandling i borettslaget, herunder vedtak fra generalforsamlingen, samt nødvendige offentligrettslige godkjenninger.

Pris for loftsarealet er i borettslagets vedtekter fastsatt til kr 15 000 per m² per 14.06.2023, og skal ved senere kjøp justeres prosentvis i samsvar med utviklingen i boligprisene i borettslagets postnummer. Ved ferdigstilt utbygging vil felleskostnadene bli justert i samsvar med økningen i leilighetens ferdig utbygde areal.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra IKEA med profilerte fronter, veggplater over benkeskap og laminat benkeplate med planlimt kum. I 2026 ble det etablert ny kjøkkenbenk, nye veggplater og underlimt kum. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, to stekeovner, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys. Ny oppvaskmaskin og ventilator ble montert i 2026. Det er automatisk vannstopper i benkeskapet. Ventilatoren har kullfilter og kjøkkenet har ikke eget mekanisk avtrekk. Kjøleskap og stekovn er skiftet (2023).

Våtrom:
Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2018/2019, samtidig som vann- og soilrør ble rehabilitert. Det foreligger ferdigattest datert 18.02.2019 for rehabilitering av badene i borettslaget. Badet har flislagte vegger og flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon, samt varmekabler i gulvet ifølge eier. Rommet er innredet med dusj med fast felt i herdet glass, servant, vegghengt toalett samt baderomsinnredning med benkeskap og veggskap med glatte fronter. Det er elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under døren.

Det er registrert bom/løse fliser og sprekker i fuger på deler av badegulvet. Ifølge eier skal de aktuelle flisene skiftes av borettslaget i forbindelse med oppfølgingsarbeider på badet. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, og det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende vegg.

Tekniske installasjoner:
- Felles varmtvann.
- Vannledninger i rør-i-rør-system.
- Fordelerskap for rør-i-rør montert i kjøkken, med stoppekraner og dreneringsrør til våtrom.
- Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen.
- Opplegg for vaskemaskin på kjøkken.
- Automatisk vannstopper på varmt- og kaldtvannskurs i kjøkken.
- Elektrisk avtrekksvifte på bad.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegg.
- Sikringstavle med jordfeilautomater i entré.
- El-tilsyn utført i 2022, med avsluttet tilsynssak etter utbedring av registrerte avvik.
- Varmekabler på bad ifølge eier.
- Peisovn med glassdør i stue, montert i 2021.
- Plassbygd peis med eldre støpejernsinnsats.
- Teglsteinspiper, opplyst rehabilitert.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Baderom - Gulv i våtrom
Tilstandsvurdering: Det ble registrert bom og/eller løse fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene.
I egenerklæringen er det opplyst at flisene med bom og sprekk skal skiftes ut av borettslaget i forbindelse med oppfølgingsarbeider på badet.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: Kjøkken har kun kullfilter og ikke eget mekanisk avtrekk. TG 2 er gitt på grunn av manglende avtrekk.

- Etasjeskiller - Spisestue
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25mm ved peis i spisestue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

- Ildsteder
Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Peisinnsatsen er av eldre dato og bærer preg av normal bruksslitasje. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hvitevarer - Kjøkken
Beskrivelse: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.

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/.

Nåværende eiere leier parkeringsplass med elbil-lader av naboborettslaget Dynekilgata 15 til NOK 1200 i måneden. Eksterne kan søke om plass på venteliste.

Modernisering og påkostninger
2015: Nytt kjøkken.
2018/2019: Bad totalrenovert og vann- og soilrør skiftet i regi av borettslaget.
2021: Klikkfliser lagt på balkongen. Ny peisovn montert og teglsteinsveggen utvidet.
2022: Brannsikring utført og nytt sentralkoblet brannvarsleranlegg etablert i regi av borettslaget.
2023: Nytt kjøleskap og ny stekeovn.
2024: Vinduer og balkongdør skiftet i regi av borettslaget.
2025/2026: Vegger og himlinger malt. Ventiler skiftet og nye varmeovner montert.
2026: Kjøkken oppgradert med ny benkeplate, nye veggplater, underlimt vask, nye håndtak, ny kjøkkenvifte og ny oppvaskmaskin. Peisglass skiftet. Smartbelysning etablert i alle rom. Bad oppgradert med nytt speil med justerbart lys og anti-duggfunksjon, nye håndtak, fastmonterte såpedispensere m.m.
2026: Fibernett med hastighet 1000/1000mbit etablert
2026: Nytt gress i bakgård

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av samtlige bad og utskiftning av vann- og soilrør i regi av borettslaget i 2018/2019, ferdigattest utstedt 18. februar 2019. Det ble også installert nye, felles varmtvannstanker ifm. baderomsrenoveringen. Arbeid utført av Bademiljø Experten AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt over, arbeid gjort i regi av borettslaget, utført av Bademiljø Experten AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt over, arbeid gjort i regi av borettslaget, utført av Bademiljø Experten AS. Det har vært noen spørsmål knyttet til tiltaksklasse og dokumenter på prosjektet. Saken er avsluttet fra borettslagets side ifm. generalforsamling 2026. Det gjenstår noen mindre etterarbeider, inkludert bytte/utbedring av gulvfliser på badet i leiligheten, se eget punkt. Arbeidet vil avtales og gjennomføres i samråd med ny eier. Det foreligger ferdigattest for badene og prosjektet, datert 18. februar 2019.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkonger og brannbalkonger ble bygget i regi av borettslaget i 2010/2011, arbeid utført av Balkongteam AS. Det foreligger ferdigattest. Alle fasader, portrom og trappeoppganger renovert av Alliero AS i regi av borettslaget i 2018. Lufteventiler ble også åpnet og nye lufteventiler etablert i alle rom i bygården. Det foreligger ferdigattest for ventilene datert 6. februar 2019. Peisovnen i leiligheten ble skiftet av Peisbutikken AS (tidligere Hot Mega Store AS) i november 2021, peisglass byttet av Peisbutikken AS i 2026. Utført tilsyn med ildsted av Oslo kommune 17. mars 2026, uten avvik eller merknader.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet sikring ifm. el-tilsyn i 2022. Oppgraderinger av stikkontakter, lysbrytere, lamper m.m. i 2025/2026. Det ble også gjort arbeid på bad ifm. baderomsrenoveringen i 2018/2019. Det antas at samsvarserklæring foreligger, men arbeidet ble gjort i regi av borettslaget før vår eiertid. Det er i ettertid gjennomført el-kontroll i leiligheten hvor alle forhold er bekreftet ok.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll utført av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av DLE i Elvia AS i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann- og soilrør byttet ut ifm. baderomsrenovering i 2018/2019 i regi av borettslaget. Utført av Bademiljø Experten AS. Det ble også installert nye, felles varmtvannstanker ifm. baderomsrenoveringen. Installert tilbakeslagsventiler i 2022 i regi av borettslaget.

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: Oppføring av balkonger og brannbalkonger i 2011 i regi av borettslaget, arbeidet utført av Balkongteam AS. Montering av lufteventiler i alle rom i 2018 i regi av borettslaget, arbeid utført av Alliero AS. Totalrenovering av bad i 2018/2019 i regi av borettslaget, arbeid utført av Bademiljø Experten AS. Det er gjort brannsikringstiltak og installert nytt brannvarsleranlegg i bygget og i leilighetene i 2022 i regi av borettslaget, arbeid utført av Firesafe AS. Det foreligger ferdigattest for prosjektene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samtlige vinduer og balkongdører i bygget ble byttet i 2023/2024 i regi av borettslaget, arbeidet utført av Oslo & Follo Byggtjenester AS. Det er installert nytt fibernett med 1000/1000 mbit i borettslaget i 2026, arbeidet utført av Transtema AS, leverandør er Global Connect. Det er byttet kjøkkenbenk og veggplater, samt installert ny, underlimt vask og blandebatteri på kjøkken i 2026. Installering av ny vask, bytte av røropplegg under oppvaskkum, samt
tilkopling av oppvaskmaskin/vaskemaskin og lekkasjestopper utført av Globale Rørservis AS. Ellers er leiligheten malt/oppusset i 2025/2026, enkelte hvitevarer er byttet ut, det er satt opp smartbelysning i leiligheten og byttet fire varmeovner. Installert nytt speil med justerbar belysning og antidugg-funksjon på bad. Det er ellers byttet håndtak på kjøkken og bad, samt satt opp fastmonterte såpebeholdere m.m.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i to av gulvflisene på badet som følge av bom. Flisene med sprekk og bom skal byttes ut av borettslaget ifm. med oppfølgingsarbeider på bad. Dette gjøres i samråd med ny eier. Termostat for varmekabler justeres samtidig. Kan tidvis oppleve kortvarig trykkfall. Borettslaget vurderer om man skal gjøre tiltak for å forbedre vanntilgangen inn til bygget.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen mindre skjevheter i gulvet pga. byggets alder.

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
Eventuell kommentar: Borettslaget har en avtale med jevnlig kontroll av Rentokil i alle fellesarealer og bakgård.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er tatt hull i bakveggen på et av skapene på soverommet for oppheng av safe. Safen fjernes før overtakelse.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapporter fra tidligere salg. Det foreligger også skaderapporter og kontrollnotater ifm. en tidligere reklamasjonssak mot Bademiljø Experten AS. Saken er avsluttet og forhold skal utbedres av borettslaget. Det har vært noen spørsmål knyttet til tiltaksgraden for prosjektet, herunder krav til rørgjennomføringer osv, men saken er avsluttet fra borettslagets side, nærmere informasjon finnes i generalforsamlingspapirene fra generalforsamlingen
avholdt i 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal

oppgitt til 71 kvm. i salgsoppgave og takstrapport ifm. vårt kjøp i 2020. Det foreligger også målinger ifm. tidligere rammetillatelse til bygging av loftetasje.

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?
Ja
Beskriv: Det pågår et arbeid med å oppgradere trikkeholdeplassen og trikkeskinnene i Trondheimsveien. Etter det vi har forstått vil arbeidet føre til en betydelig oppgradering av både skinner, vei og holdeplassen utenfor. Området er i stadig utvikling med en del byggesaker/prosjekter i området rundt Rosenhoff/Carl Berner inkludert et større prosjekt med søknad om bygging av leiligheter og butikker/serveringssteder i Sinsenveien 11, samt oppussing av Sophies Minde. Det finnes mer informasjon om planlagte og pågående prosjekter på kommunens nettsider. Vi er ikke kjent med prosjekter som gjelder eiendommen direkte.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Leiligheten har en opsjon på å kjøpe ut et råloft liggende direkte over leiligheten. Det foreligger en godkjent, men utløpt rammetillatelse fra Oslo kommune for utbygging av råloftet og innlemming av arealet i leiligheten, leiligheten vil da utvides til ca. 110 kvm (og ev. større dersom man bygger hems, noe vi forstår at andre i bygget har gjort).

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1916 og er oppført med grunnmur i naturstein/murverk. Ytterveggene er utført i murverk med pussede og malte overflater, mens takkonstruksjonen er utført i tre. Etasjeskillene består av trebjelkelag.

Leiligheten ligger i 4. etasje og har gjennomgående planløsning. Vinduer og balkongdør ble skiftet i regi av borettslaget i 2024, og består av trelags isolerglass produsert i 2023. Entrédøren er utført i brannklasse B30 med 35 dB lydmotstand.

Fra kjøkkenet er det utgang til balkong på ca. 4 m². Balkongen er oppført i stålkonstruksjon med terrassebord på tilfarere og rekkverk i metallkonstruksjon.

Boligen har teglsteinspiper med pussede og malte overflater, hvor én pipe har synlig teglstein. Pipen er ifølge eier rehabilitert. Felles varmtvann er etablert i bygget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper i stue/spisestue og barnerom medfølger i utgangspunktet ikke, men kan avtales nærmere med selger.
- Klesstativ i gang følger ikke med.

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

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

Adgang til utleie
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 oppeller 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.

Korttidsutleie ut over 30 døgn per kalenderår er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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
Leiligheten har elektrisk gulvvarme på badet. I stuen er det peisovn med glassdør, montert i 2021, samt en plassbygd peis med eldre innsats i støpejern. Forøvrig panelovner hvorav 4 er nye i 25/26.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 297 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 563,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør pr. i dag kr 7 563 per måned, og dekker ordinære felleskostnader, felles varmtvann, renter og avdrag på borettslagets felleslån samt kostnader til strøm for berederanlegg i kjeller.

Felleskostnader: Renter og avdrag 399
Renter Rehabiliteringslån (IN-ordning) 1 195
Felleskostnader 2 621
Avdrag Balkonglån (IN-ordning) 377
Renter og avdrag 907
Avdrag Rehabiliteringslån (IN-ordning) 1 260
Renter Balkonglån (IN-ordning) 404
Felleskostnader strøm berederanlegg kjeller 400

Borettslaget har IN-ordning for individuell nedbetaling av deler av fellesgjelden. Ved innbetaling av IN-lån vil den månedlige kostnaden knyttet til renter og avdrag reduseres. Nedbetaling kan gjennomføres to ganger årlig, med frist 10. mars og 10. september.

Det er opplyst av forretningsfører OBF at det kan innbetales inntil kr 354 881 individuelt. Ved full innbetaling vil månedlige felleskostnader utgjøre ca. kr 4 327.

Borettslaget har fiber fra Global Connect. Eventuell TV-pakke bestilles og betales direkte av den enkelte andelseier.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
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 fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

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

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

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

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

Firesafe, oppfølging av byggets rørsystemer og vanninntak generelt, samt oppfølging av prosjektet med installering av fiber (se egen orienteringssak).

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

Følgende saker ble vedtatt under generalforsamlingen 2026:

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

Rehabilitering og større vedlikehold:
2011: Oppføring av balkonger
2013: Rehabilitering av piper
2017: Utskifting av ringeklokkeanlegg
2017: Hafslund skiftet ut hovedsikringsskap
2017: Arborist kuttet og trimmet trær i bakgården
2018: Totalrenovering av samtlige bad
2018: Utskifting av soil- og vannrør i forbindelse med total baderomsrehabilitering
2018: Utskiftning til lamper med bevegelsessensor i fellesarealer, endring av styring for lys i utearealer
2018: Åpning av gamle ventilasjonssjakter på kjøkken
2018: Installering av lufteventiler i vegg i alle rom
2018: Oppussing av oppganger og portrom
2018: Oppussing av fasade ut mot gaten, samt utskiftning av belysning
2018: Utskrifting gammelt nedløpsrør i hjørnet v/ B-oppg. i bakgård
2019/2020: Oppsussing av næringslokale
2020: Ytterdører malt, nye sykkelstativ i bakgård
2022: Brannsikring av alle oppganger og fellesarealer
2022: Nytt sentralkoplet brannvarsleranlegg installert i alle leiligheter, oppganger og fellesarealer
2022: Sikring av gjerde i bakgård
2023/2024: Utskiftning av alle vinduer
2025/2026: Fibernett med hastighet 1000/1000mbit installert
2026: Nytt gress i bakgård anlagt.

Forretningsfører
A/I Oslo Og Omegn Boligforvaltning

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 558 119,-pr. 24.08.2026

Borettslaget har fire lån i DNB, herav:
Lånenummer: 12137075928, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 146
Saldo per 24.08.2026: 4 842 210
Andel av saldo: 267 333
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2038)

Lånenummer: 12138921075, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 158
Saldo per 24.08.2026: 905 258
Andel av saldo: 89 198
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2039)

Lånenummer: 16365807594, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 251
Saldo per 24.08.2026: 3 129 346
Andel av saldo: 138 464
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2047)

Lånenummer: 16368214500, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 269
Saldo per 24.08.2026: 1 426 636
Andel av saldo: 63 124
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2048)

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

Borettslaget har en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette innebærer at den enkelte andelseier kan velge å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, og på den måten redusere den delen av de månedlige felleskostnadene som gjelder renter og avdrag.

Nedbetaling kan gjennomføres to ganger i året, med frist 10. mars eller 10. september, etter avtale med borettslaget. Reduserte felleskostnader gjelder fra påfølgende måned etter innbetalingen. Renter og avdrag avregnes kvartalsvis.

Fellesformue
Kr 26 918,- pr. 24.08.2026

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

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81517313

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 184 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger veldig fint til på sentrale Rosenhoff. Boligområdet er veletablert og meget populært. I nærområdet finner du et variert utvalg av serveringssteder, butikker og servicetilbud. Grünerløkka, Tøyen, Torshov og Løren Torg ligger alle innen gangavstand. Dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi og Coop Mega er lett tilgjengelige, og søndagsåpne Bunnpris og Joker ligger kun en kort spasertur unna. I tillegg finner du Nærbutikken Schouterrassen rett opp bakken, også søndagsåpen.

Dette området passer perfekt for deg som ønsker å bo nær et pulserende byliv, samtidig som det er tilbaketrukket og rolig med store, flotte grøntarealer i nærheten. I nærområdet finner du blant annet den vakre Botanisk hage, livlige Sofienbergparken, Tøyenparken hvor Øyafestivalen arrangeres hver sommer, flotte Torshovdalen og fine turstier langs Akerselva. Her kan du starte joggeturen rett utenfor døren. Følger du Akerselva oppover, kommer du til fine badeplasser og turstier i Maridalen. For innendørstrening er både SATS, Bare Trening og Fresh Fitness tilgjengelige i umiddelbar nærhet. En kort spasertur unna ligger Rodeløkka med sin sjarmerende trehusbebyggelse, og Grünerløkka som tilbyr et yrende liv med et bredt utvalg av restauranter, kafeer, hippe barer, markeder og butikker.

Oslos beste kollektivknutepunkt finner du rett i nærheten. Holdeplassen Rosenhoff ligger rett utenfor leiligheten, hvor både trikk og buss, samt flybuss til Gardermoen, har avganger. Buss 31 kjører hele natten. Knutepunktet Carl Berner ligger kun 5 minutters gange unna, med hyppige avganger for både buss, trikk og T-bane, slik at du enkelt kan komme dit du skal. Sinsen T-banestasjon ligger også kun 10 minutters gange fra leiligheten. Både Sinsen og Carl Berner T-bane tar deg direkte til BI og Blindern. For deg som er glad i marka og flotte turstier, tar Sinsen T-bane deg direkte til Sognsvann, og 31-bussen tar deg til flere innfallsporter i Lillomarka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1914. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid

på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for etablering av nytt avløpsrør gjennom brannskille, datert 07.06.2017.
- Ferdigattest for montering av ventiler i fasader, datert 06.02.2019.
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, datert 19.10.2022.
- Ferdigattest for rehabilitering av 22 bad, datert 18.02.2019

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

Dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering - Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11
Saksnummer: 2025/06699 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

Trondheimsveien 137 - forhåndskonferanse - Bruksendring av kontor til kompaktboliger
Saksnummer: 2025/14189 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Status: Under behandling

Trondheimsveien 164 A-C - ominnredning av 33 leiligheter
Saksnummer: 2025/09797 - Byggesak
Mottatt sak: 16.09.2025
Status: Under behandling

Konghellegata 3 - bruksendring fra verksted til danseskole
Saksnummer: 2026/03103 - Byggesak
Mottatt sak: 17.03.2026
Status: Under behandling

Det pågår for tiden oppgraderingsarbeider i Trondheimsveien, herunder arbeid med trikkeskinner og holdeplass. Arbeidene er etter det opplyste en del av en større oppgradering av både skinneanlegg, veibane og holdeplassen i området.

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,

gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 178,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og områdebilder (eventuelle kveldsbilder eller dronefoto kommer i tillegg) kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 168 085,- 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 1. september 2026

Ansvarlig megler
Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket

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

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Trondheimsveien 158C

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	**10 min**
603 elever, 30 klasser	0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	**10 min**
160 elever, 12 klasser	0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**13 min**
276 elever, 21 klasser	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**13 min**
498 elever, 30 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**13 min**
431 elever, 30 klasser	1.1 km
Foss videregående skole	**19 min**
600 elever, 20 klasser	1.6 km
Hersleb videregående skole	**20 min**

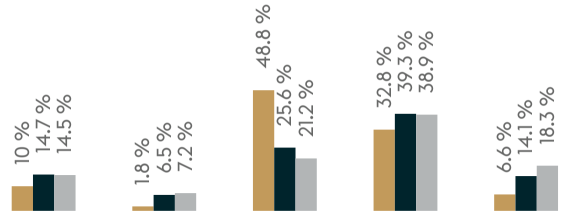
Offentlig transport

Rosenhoff	**1 min**
Linje 17	0.1 km
Rosenhoff	**2 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.1 km
Carl Berners plass	**8 min**
Linje 5	0.6 km
Tøyen stasjon	**19 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	**3 min**
132 barn	0.3 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år...	**5 min**
85 barn	0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	**6 min**
197 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

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

«Polig, fint, nært det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Trondheimsveien 158C, 0570 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 25. august 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 26. august 2026
Referanse:	14111

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det ble registrert bom og/eller løse fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. I egenerklæringen er det opplyst at flisene med bom og sprekk skal skiftes ut av borettslaget i forbindelse med ...	Side 11
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkken har kun kullfilter og ikke eget mekanisk avtrekk. TG 2 er gitt på grunn av manglende avtrekk.	Side 14
Etasjeskiller- Spisestue	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25mm ved peis i spisestue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.	Side 16
Ildsteder	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Peisinnsatsen er av eldre dato og bærer preg av normal bruksslitasje. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2018/2019	Baderom, vann- og soilrør totalrenovert i regi av borettslaget.
2021	Ny peisovn.
2023	Ny stekeovn og kjøleskap.
2024	Vinduer og balkongdør er skiftet i regi av borettslaget.
2025/2026	Malt overflater.
2026	Ny kjøkkenbenk, veggplater og underlimt kum.
2026	Ny oppvaskmaskin og ventilator.

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Leiligheten med god standard.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1916, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Lars Christian Andersen & Maria Elisabeth Angell å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		6			
4. etasje	71			4	
Loft		3			
Sum	**71**	**9**	**0**	**4**	**0**
Sum BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Entré/Gang, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4,5 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Maria Elisabeth Angell
Takstmenn:	Matias Løberg
Tilstede:	Matias Løberg Maria Elisabeth Angell

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 226 Bnr: 76
Tomteareal:	1180.5 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Lars Christian Andersen & Maria Elisabeth Angell
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	21
Aksjeselskap:	Borettslaget Trondheimsveien 158
Organisasjonsnummer:	947 885 189
Forretningsfører:	OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i tre
- Felles trapper.
- Felles varmtvann.

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert i 2018.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 0

Beskrivelse:	Det er fremvist ferdigattest datert 18.02.2019 for rehabilitering av 22 bad i borettslaget.
Vurdering:	Ferdigattesten tilfredsstiller dokumentasjonskravet for vanntett sjikt i henhold til NS 3600.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse: Sluk i plast.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Det ble registrert bom og/eller løse fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. I egenerklæringen er det opplyst at flisene med bom og sprekk skal skiftes ut av borettslaget i forbindelse med oppfølgingsarbeider på badet.
Årsak:	Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging. Sprekker i fugene kan ha flere årsaker. Vanlige årsaker inkluderer, feilaktig påføring og bruk av flislim, ujevnt underlag før flislegging, feil blandingsforhold på fugemassen, det blir stående vann bak flisen eller fugen over lengre tid, setninger i bygningskonstruksjonen, etc.
Konsekvens:	Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet. Konsekvensen av selve sprekkene, er i hovedsak estetisk. Forholdet er likevel et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
ja, mer enn normal standard

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater. Sparklet og malte plater for øvrig.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med fast felt i herdet glass, servant og veggfestet klosett.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 26.09.2022, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre. Varmekabler i bad i følge eier.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i kjøkken, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Stoppekraner er montert i fordelerskap.
Opplegg for vaskemaskin i kjøkken.
Automatisk vannstopper i kjøkken på varmt og kaldtvannskurs

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hvilken type ventilasjon boligen har.
I hovedsak gjøres følgende vurderinger:
- Om de synlige delene av anleggene er uten skader.
- Om det er tilstrekkelig avtrekk fra ventilene.
- Om det er friskluftsventiler i de tilfeller dette er påkrevet.
- Om det er overstrømningsventiler mellom rom. F. eks. åpning under dørene for luftgjennomstrømning mellom rommene i boligen.
- Om det er røykluktspredning i forbindelse med ildsteder, sett opp mot tilstrekkelig tilluft.
Ved oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) må det påregnes varierende luftsirkulasjon/ventilasjon i forhold til vær og årstider.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Kullfilterventiltor i kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer i kjøkken, soverom, Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken, begge soverom, stue. Elektris avtrekksvifte i bad. Luftespalte under dør til bad.
Vurdering:	Kjøkken har kun kullfilter og ikke eget mekanisk avtrekk. TG 2 er gitt på grunn av manglende avtrekk.
Årsak:	Årsaken er at det ikke er etablert mekanisk avtrekksløsning fra kjøkkenet.
Konsekvens:	Manglende avtrekk gir redusert borttransport av matos, lukt og fukt, og kan medføre dårligere inneklima og økt fuktbelastning.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra kjøkken. Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metallkonstruksjon: Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Antall kvadratmeter
4

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum.

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert

Hvilken produsent er kjøkkenet
IKEA

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Kullfilterventilator. Induksjonstopp, to stekeovner, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller- Spisestue

TG 2

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i spisestue.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25mm ved peis i spisestue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

Etasjeskiller

TG 1

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken, entre og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 20 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs parkett

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Tapet på en vegg i soverom.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Vurdering:	Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Plassbygd peis med eldre peisinnsats i støpejern.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Peisinnsatsen er av eldre dato og bærer preg av normal bruksslitasje. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Forholdet skyldes alder.
Konsekvens:	Alder medfører økt usikkerhet knyttet til ildstedets videre funksjon og gjenværende leveti

Piper

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspiper med pusset og malte overflater og en med synlig teglstein. Pipen er ifølge eier rehabilitert.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Det er opplyst at leiligheten har opsjon på kjøp av et råloftsareal på ca. 39 m². Det er ikke fremvist dokumentasjon som bekrefter at arealet er ervervet og tillagt andelen.. Arealet fremstår som uinnredet loftsareal med synlige trekonstruksjoner, eldre gulvbord og overflater av eldre dato. Loftet benyttes hovedsakelig til lagring og fremstår med standard tilpasset dagens bruk som råloft. Gulvarealet (GUA) i råloftet er oppmålt til ca. 39 m². Av dette er ca. 31 m² måleverdig areal etter retningslinjene for arealmåling i NS 3940. Resterende gulvareal er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Ved eventuell innredning må det påregnes at det målbare arealet kan bli redusert som følge av nødvendig oppbygging av gulv, vegger og takkonstruksjon samt øvrige byggetekniske krav.

Lovlighet

Beskrivelse:

Det er fremvist rammetillatelse datert 22.08.2017 for bruksendring av deler av loftet til del av underliggende leilighet i 4. etasje, samt fasadeendringer. Tiltaket omfattet innredning av ca. 39,4 m² BRA på loftet, etablering av interntrapp mellom etasjene samt innsetting av takvinduer og takglugger.

Plan- og bygningsetaten opplyste i brev datert 03.07.2020 at treårsfristen for rammetillatelsen ikke kunne forlenges, og at tillatelsen ville falle bort dersom tiltaket ikke ble lovlig igangsatt innen fristen.

Tiltaket er ikke igangsatt. Rammetillatelsen er derfor ikke lenger gyldig. Dersom tiltaket ønskes gjennomført, må det sendes inn ny byggesøknad. En eventuell ny søknad vil bli behandlet etter gjeldende regelverk, og det kan ikke legges til grunn at tiltaket vil bli godkjent på nytt.

Boligens planløsning samsvarer i hovedsak med godkjente plantegninger. Det er registrert enkelte endringer i rombruken. WC og rom med utydelig rombenevnelse fremstår i dag som bad. Rom angitt som stue benyttes i dag som soverom, og arealer angitt som stuer benyttes i dag som stue, spisestue og soverom.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:

Det er fremvist faktura datert 16.11.2021 for levering og montering av peisovn med tilhørende røykrør, utført av Peisbutikken AS.

Det er fremvist faktura datert 29.03.2026 for tilkobling av vask og blandebatteri, utført av Globale Rørservis AS.

Det er fremvist ferdigattest datert 18.02.2019 for rehabilitering av 22 bad i borettslaget. Arbeidene omfattet blant annet rehabilitering av våtrom og utskifting av vann- og avløpsanlegg.

Det er fremvist tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten datert 17.03.2026. Det ble ikke registrert avvik ved fyringsanlegget.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.
Leiligheten ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som moderat til lav.

Lyd- og støyforhold

Beskrivelse: Eiendommen ligger innenfor rød og gulv støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Før 1949- Ofte svært mye dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	25-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	24-08-2026	Eiers egenerklæring er mottatt via e-post.	
Godkjente plantegninger	24-08-2026	Godkjente tegninger er innhentet via saksinnsyn Oslo.	
El. tilsyn			Utført.

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maria Elisabeth Angell	9578-5999-4-2368716	2026-08-31 19:49:45
Lars Christian Andersen	9578-5997-4-2607630	2026-08-31 19:44:42

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
31. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0491/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 158C, 0570 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Maria Elisabeth Angell, Lars Christian Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81517313
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av samtlige bad og utskiftning av vann- og soilrør i regi av borettslaget i 2018/2019, ferdigattest utstedt 18. februar 2019. Det ble også installert nye, felles varmtvannstanker ifm. baderomsrenoveringen. Arbeid utført av Bademiljø Experten AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt over, arbeid gjort i regi av borettslaget, utført av Bademiljø Experten AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt over, arbeid gjort i regi av borettslaget, utført av Bademiljø Experten AS. Det har vært noen spørsmål knyttet til tiltaksklasse og dokumenter på prosjektet. Saken er avsluttet fra borettslagets side ifm. generalforsamling 2026. Det gjenstår noen mindre etterarbeider, inkludert bytte/utbedring av gulvfliser på badet i leiligheten, se eget punkt. Arbeidet vil avtales og gjennomføres i samråd med ny eier. Det foreligger ferdigattest for badene og prosjektet, datert 18. februar 2019.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkonger og brannbalkonger ble bygget i regi av borettslaget i 2010/2011, arbeid utført av Balkongteam AS. Det foreligger ferdigattest. Alle fasader, portrom og trappeoppganger renovert av Alliero AS i regi av borettslaget i 2018. Lufteventiler ble også åpnet og nye lufteventiler etablert i alle rom i bygården. Det foreligger ferdigattest for ventilene datert 6. februar 2019. Peisovnen i leiligheten ble skiftet av Peisbutikken AS (tidligere Hot Mega Store AS) i november 2021, peisglass byttet av Peisbutikken AS i 2026. Utført tilsyn med ildsted av Oslo kommune 17. mars 2026, uten avvik eller merknader.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet sikring ifm. el-tilsyn i 2022. Oppgraderinger av stikkontakter, lysbrytere, lamper m.m. i 2025/2026. Det ble også gjort arbeid på bad ifm. baderomsrenoveringen i 2018/2019. Det antas at samsvarserklæring foreligger, men arbeidet ble gjort i regi av borettslaget før vår eiertid. Det er i ettertid gjennomført el-kontroll i leiligheten hvor alle forhold er bekreftet ok.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av DLE i Elvia AS i 2022.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann- og soilrør byttet ut ifm. baderomsrenovering i 2018/2019 i regi av borettslaget. Utført av Bademiljø Experten AS. Det ble også installert nye, felles varmtvannstanker ifm. baderomsrenoveringen. Installert tilbakeslagsventiler i 2022 i regi av borettslaget.

---

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: Oppføring av balkonger og brannbalkonger i 2011 i regi av borettslaget, arbeidet utført av Balkongteam AS. Montering av lufteventiler i alle rom i 2018 i regi av borettslaget, arbeid utført av Alliero AS. Totalrenovering av bad i 2018/2019 i regi av borettslaget, arbeid utført av Bademiljø Experten AS. Det er gjort brannsikringstiltak og installert nytt brannvarsleranlegg i bygget og i leilighetene i 2022 i regi av borettslaget, arbeid utført av Firesafe AS. Det foreligger ferdigattest for prosjektene.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samtlige vinduer og balkongdører i bygget ble byttet i 2023/2024 i regi av borettslaget, arbeidet utført av Oslo & Follo Byggtjenester AS. Det er installert nytt fibernett med 1000/1000 mbit i borettslaget i 2026, arbeidet utført av Transtema AS, leverandør er Global Connect. Det er byttet kjøkkenbenk og veggplater, samt installert ny, underlimt vask og blandebatteri på kjøkken i 2026. Installering av ny vask, bytte av røropplegg under oppvaskkum, samt tilkopling av oppvaskmaskin/vaskemaskin og lekkasjestopper utført av Globale Rørservis AS. Ellers er leiligheten malt/oppusset i 2025/2026, enkelte hvitevarer er byttet ut, det er satt opp smartbelysning i leiligheten og byttet fire varmeovner. Installert nytt speil med justerbar belysning og antidugg-funksjon på bad. Det er ellers byttet håndtak på kjøkken og bad, samt satt opp fastmonterte såpebeholdere m.m.

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i to av gulvflisene på badet som følge av bom. Flisene med sprekk og bom skal byttes ut av borettslaget ifm. med oppfølgingsarbeider på bad. Dette gjøres i samråd med ny eier. Termostat for varmekabler justeres samtidig. Kan tidvis oppleve kortvarig trykkfall. Borettslaget vurderer om man skal gjøre tiltak for å forbedre vanntilgangen inn til bygget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noen mindre skjevheter i gulvet pga. byggets alder.

---

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

Eventuell kommentar: Borettslaget har en avtale med jevnlig kontroll av Rentokil i alle fellesarealer og bakgård.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er tatt hull i bakveggen på et av skapene på soverommet for oppheng av safe. Safen fjernes før overtakelse.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapporter fra tidligere salg. Det foreligger også skaderapporter og kontrollnotater ifm. en tidligere reklamasjonssak mot Bademiljø Experten AS. Saken er avsluttet og forhold skal utbedres av borettslaget. Det har vært noen spørsmål knyttet til tiltaksgraden for prosjektet, herunder krav til rørgjennomføringer osv, men saken er avsluttet fra borettslagets side, nærmere informasjon finnes i generalforsamlingspapirene fra generalforsamlingen avholdt i 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt til 71 kvm. i salgsoppgave og takstrapport ifm. vårt kjøp i 2020. Det foreligger også målinger ifm. tidligere rammetillatelse til bygging av loftetasje.

---

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?

Ja

Beskriv: Det pågår et arbeid med å oppgradere trikkeholdeplassen og trikkeskinnene i Trondheimsveien. Etter det vi har forstått vil arbeidet føre til en betydelig oppgradering av både skinner, vei og holdeplassen utenfor. Området er i stadig utvikling med en del byggesaker/prosjekter i området rundt Rosenhoff/Carl Berner inkludert et større prosjekt med søknad om bygging av leiligheter og butikker/serveringssteder i Sinsenveien 11, samt oppussing av Sophies Minde. Det finnes mer informasjon om planlagte og pågående prosjekter på kommunens nettsider. Vi er ikke kjent med prosjekter som gjelder eiendommen direkte.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen større prosjekter som p.t. er planlagt eller vedtatt.

---

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?

Ja

Beskriv: Leiligheten har en opsjon på å kjøpe ut et råloft liggende direkte over leiligheten. Det foreligger en godkjent, men utløpt rammetillatelse fra Oslo kommune for utbygging av råloftet og innlemming av arealet i leiligheten, leiligheten vil da utvides til ca. 110 kvm (og ev. større dersom man bygger hems, noe vi forstår at andre i bygget har gjort).

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: 14-0491/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lars Christian Andersen	**2026-08-31**	**Maria Elisabeth Angell**	**2026-08-31**

Identifikasjon

Lars Christian Andersen

Identifikasjon

Maria Elisabeth Angell

Signicat

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 158		**Vår ref.:**	224/21	**Fødselsdato eier:**	13.01.1991
Trondheimsveien 158 C		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	08.06.1992
0570 OSLO		**Eiere:**	Maria Elisabeth Angell, Lars Christian Andersen		
Organisasjonsnr:	947 885 189	**Andelsnr:**	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 616**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	399
	Renter Rehabiliteringslån (IN-ordning)	1 201
	Felleskostnader	2 621
	Avdrag Balkonglån (IN-ordning)	387
	Renter og avdrag	907
	Avdrag Rehabiliteringslån (IN-ordning)	1 295
	Renter Balkonglån (IN-ordning)	406
	Felleskostnader strøm berederanlegg kjeller	400

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.09.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 563**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	399
	Renter Rehabiliteringslån (IN-ordning)	1 195
	Felleskostnader	2 621
	Avdrag Balkonglån (IN-ordning)	377
	Renter og avdrag	907
	Avdrag Rehabiliteringslån (IN-ordning)	1 260
	Renter Balkonglån (IN-ordning)	404
	Felleskostnader strøm berederanlegg kjeller	400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	558 119	Gjeld siste årsoppg.:	572 835
Klient ajourf. lån:	11 779 579,99	Klient gj. s. årsoppg.:	11 298 463

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137075928, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 146
Saldo per 24.08.2026: 4 842 210
Andel av saldo: 267 333
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2038)

Lånenummer: 12138921075, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 158
Saldo per 24.08.2026: 905 258
Andel av saldo: 89 198
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2039)

Lånenummer: 16365807594, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 251

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 158	**Vår ref.:**	224/21	**Fødselsdato eier:**	13.01.1991
Trondheimsveien 158 C	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	08.06.1992
0570 OSLO	**Eiere:**	Maria Elisabeth Angell, Lars Christian Andersen		

Organisasjonsnr: 947 885 189

3: Fellesgjeld

Saldo per 24.08.2026: 3 129 346
Andel av saldo: 138 464
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2047)

Lånenummer: 16368214500, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 269
Saldo per 24.08.2026: 1 426 636
Andel av saldo: 63 124
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2048)

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 24.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	572 835	Andre inntekter:	1 698
Annen formue:	26 918	Utgifter:	32 998		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	53 918
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

8: Bygning/eiendom

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

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81517313

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1917	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0402
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	224-003	P-rom	81

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 158	**Vår ref.:**	224/21	**Fødselsdato eier:**	13.01.1991
Trondheimsveien 158 C	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	08.06.1992
0570 OSLO	**Eiere:**	Maria Elisabeth Angell, Lars Christian Andersen		

Organisasjonsnr: 947 885 189

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

GENERELT
Borettslaget er ikke omfattet av en sikringsfondsordning, og det gjelder ingen forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold utføres av andelseierne etter oppsatt arbeidsliste. Renholdet i borettslaget ivaretas av Trappevask Service AS.

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

IN-LÅN
Borettslaget har ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Nedbetaling kan gjennomføres to ganger årlig, med frist 10. mars eller 10. september, etter avtale med borettslaget. Redusert felleskostnad gjelder fra påfølgende måned. Renter og avdrag avregnes kvartalsvis, og ved salg kan eventuell restanse bli etterfakturert selger.

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

BREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget har internettilgang via fiber levert av Global Connect. Andelseiere som ønsker TV-pakke, må inngå avtale direkte med Global Connect. Kostnader knyttet til TV-abonnement dekkes av den enkelte andelseier.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke og godkjenning av leietaker. Søknad om bruksoverlating skal sendes skriftlig til styret. Uautorisert bruksoverlating anses som mislighold etter borettslagsloven og kan medføre salgspålegg og fravikelse. Korttidsutleie ut over 30 døgn per kalenderår er ikke tillatt.

Andelen skal utvides. Nye felleskostnader og ny andel fellesgjeld er ikke beregnet enda.

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 630,-

Annen informasjon:

Gmail Maria Elisabeth Angell <maria.elisabeth.angell@gmail.com>

Informasjon vedrørende innfrielse av IN-lånene til borettslaget - SAK-682799

1 e-post

Sondre Skjervagen Rasmussen <ssr@obf.no> 1. september 2026 kl. 12:58
Til: Maria Elisabeth Angell <maria.elisabeth.angell@gmail.com>

Hei Maria!

Viser til telefonsamtale for litt siden. Nedenfor følger litt mer informasjon om eventuell innfrielse/nedbetaling av IN-lånene:

Det vises til din henvendelse vedrørende nedbetaling av fellesgjeld i **Borettslaget Trondheimsveien 158**.

Avtale om individuell nedbetaling

Før nedbetaling kan gjennomføres, må det inngås en avtale mellom deg og boligselskapet om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Gi beskjed dersom du ønsker at vi sender deg avtalen. Avtale oversendes først når det er avklart at innbetaling faktisk skal gjennomføres.
OBF har fullmakt til å håndtere dette på lagets vegne. Avtalen sendes til elektronisk signering via BankID, og du vil motta varsel på e-post/SMS når avtalen er klar til signering.

Innbetaling av fellesgjeld

Når avtalen er signert, kan andel fellesgjeld innbetales.

- Gjelden kan innfris helt eller delvis
- Minimumsbeløp per innbetaling er kr **30 000,-**
- Innbetaling kan skje **to ganger per år:** Frist for innbetaling er **10. mars** eller **10. september**

Innbetaling skal skje til konto **1503.45.77339**, og ikke til lagets driftskonto.

Betalingen merkes med **224/21 og deres navn**.

Virkning på felleskostnader

Etter nedbetaling vil de månedlige felleskostnadene bli redusert fra påfølgende måned:

- Nedbetaling innen 10. mars → reduksjon fra **april**
- Nedbetaling innen 10. september → reduksjon fra **oktober**

Eventuell forsinket reduksjon vil bli fanget opp ved avregning.

Gebyrer

Nedbetaling er belagt med et ekspedisjonsgebyr på **kr 2 873,-**. I tillegg kan enkelte banker beregne eget gebyr.

Vi anbefaler derfor færre og større innbetalinger fremfor mange små. Gebyr faktureres etter at innbetalingen er registrert hos oss.

Dersom innbetaling skjer på flere lån, tilkommer **ett gebyr per registrering/per lån**, selv om innbetalingen gjøres samlet.

Nåværende saldo

Per i dag utgjør deres andel fellesgjeld **kr 354 881**. Denne summen er fordelt på to lån - lån med lånenummer 1213.70.75928 tilsvarende kr. 266 062,- og lån med lånenummer 1213.89.21075 tilsvarende kr. 88 819,-. Begge disse lånene har etablert IN-ordning og kan innfris.

Dersom nedbetaling skal skje senere enn inneværende måned, ber vi om at du etterspør oppdatert saldo nærmere betalingstidspunktet, særlig dersom hele andelen skal innfris.

Dagens felleskostnader

Du betaler i dag totalt **kr 7 563 per måned** i felleskostnader, fordelt slik:

- Alminnelige felleskostnader: kr 2 621
- Renter IN-lån (1213.70.75928): kr 1 195
- Avdrag IN-lån (1213.70.75928): kr 1 260
- Renter og avdrag IN lån (1213.89.21075): kr 781
- Strømtillegg: kr 400

Dersom hele din andel av begge IN-lånene innfris, vil felleskostnadene reduseres med **kr 3 236 per måned**.
Ny månedlig sum vil da være **kr 4 327**.

Gi meg beskjed om du har noen flere spørsmål, eller om du vil at jeg skal sende avtale til signering/gjennomlesing.

Ha en fin dag!

Vennlig hilsen
Sondre Skjervagen Rasmussen
Forvalter
Tlf: 477 68 737
E-post: ssr@obf.no

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo | Besøksadresse: Innspurten 11 C, 0663 Oslo | Tlf sentralbord: 22 12 23 40 | www.obf.no

SERTIFISERT VIRKSOMHET

Denne meldingen kan inneholde konfidensiell informasjon. Dersom du ikke er rette mottaker, eller autorisert til å motta på vegne av rette mottaker, kan du ikke bruke, kopiere eller videresende denne meldingen eller eventuelle vedlegg i meldingen uten tillatelse. Dersom du har mottatt denne meldingen ved en feiltakelse, ber vi deg informere avsender ved å svare på denne e-posten, og deretter slette denne meldingen. Takk.

Vår dato.:	**Vår ref.:**
24. august 2026	224/21/HM
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20261266	14-0491/26

P33 Eiendomsmegling As
Parkveien 33 B
0258 OSLO

E-post: f.mundal@nordvikbolig.no
Telefon: 977 41 236

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Trondheimsveien 158**
ANDELSSNUMMER:	**21**
EIER(E):	**Maria Elisabeth Angell**
	Lars Christian Andersen

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få e-Faktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle e-Fakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Humma Mahmood
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 158

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Vedlikehold av fellesanlegg for varmtvannsberedere faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

8 Spesiell del – utbyggingssaker

8.1 Loftsutbygging

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

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

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

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

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

8.2 Vilkår for utbygging

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

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

8.3 Ansvar for feil og mangler

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

8.4 Diverse

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

8.5 Kjellerutbygging

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

9 Avsluttende bestemmelser

9.1 Våtrom

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

Borettslaget Trondheimsveien 158

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 13.04.2026, kl 18:00

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

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 158

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

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Trondheimsveien 158

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Styret foreslår at overskuddet fra 2025 avsettes til fremtidig vedlikehold.

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

Orientering om pågående/vurderte prosjekter inkludert:

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok styrets gjennomgang til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om avslutning av tiltak etter baderomsrehabilitering

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kristian Djuve (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Espen Mauseth

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sofie Perlis

Anniken Haug

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 20.02.2026

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 158

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

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Trondheimsveien 158

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på trondheimsveien158@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Trondheimsveien 158

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Digital utsendelse av dokumenter

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

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

Styrets arbeid i 2025

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

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

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

24.02.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Trondheimsveien 158

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Trondheimsveien 158

Sted:_____, dato:_____

Maria Elisabeth Angell	Espen Mauseth	Kristian Djuve
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Andre inntekter

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

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

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

Note 7 - Eksterne tjenester

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

Note 8 - Andre driftsutgifter

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

Note 9 - Renteinntekter

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

Note 10 - Rentekostnader

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

Note 11 - Andre finansposter

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

Note 12 - Disponible midler

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

Note 12 - Disponible midler

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 22 andeler a kr 200.

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

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

Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 18 - Eiendeler

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

Antatt levetid i år :

Note 19 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 158.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 158

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

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 158

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 158 som viser et **overskudd** på **NOK 607 320**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 25. mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

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

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

PROTOKOLL

2026



Protokoll

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

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Trondheimsveien 158

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen OBF ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Styret foreslår at overskuddet fra 2025 avsettes til fremtidig vedlikehold.

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

Vedtak:
Styret honoreres med kr 80 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om avslutning av tiltak etter baderomsrehabilitering

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Det ble ikke valgt ny styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kristian Djuve (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Espen Mauseth

Vedtak:
Kristian Djuve ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sofie Perlis

Anniken Haug

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 158

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

ORDENSREGLER FOR BRL TRONDHEIMSVEIEN 158

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KORT SAGT – BRUK FORNUFT & VIS HENSYN

BRL TRONDHEIMSVEIEN. 158

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT

Nærværende retningslinjer utgjør vedlegg til kontrakt ved utbygging av loft. Dette er spesielle bestemmelser for loftsutbygging i Borettslaget Trondheimsveien 158. Retningslinjene er godkjent ved generalforsamlingsvedtak datert.

1. Berørt bodeier, beskrevet i vedtektenes 3 som andelseier, defineres som bodeier utbygging
   - får sitt totale bodareal redusert i størrelse eller volumsom ved
   - får nytt bodareal med vesentlig mindre hensiktsmessig planløsning
   - påføres ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsberede eller lignende

   Dersom ny bod er likeverdig med opprinnelig bod, og utbygger påtar ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller lignende, er bodeier ikke å anse som berørt av utbyggingen. Dersom bodeier har boder i etasjen må han akseptere at disse erstattes med en bod med samme areal og volum som summen av de opprinnelige. Redusert andel av areal i eventuelle fellesboder gir ikke grunnlag for nektelse.

   For andelseier som tidligere har bygget ut leiligheten gjelder følgende:
   - Dersom boden etter utbygging ikke er en del av bruksarealet, vil andelseier ikke ha samme rett som øvrige bodeiere til å reservere seg mot senere endring av bodstørrelse eller bodplassering, så lenge forskriftenes minstekrav blir oppfylt.

2. Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheten skal utbygger følge de rettningslinjer som gjelder for varsling og utføsrelse av arbeider.

3. Saksgang fysisk utbygging skal være som følger:
   1. Forprosjekt.
   2. Skisse fremlegges styret.
   3. Kjøpekontrakt.
   4. Styregodkjenning på planløsning.
   5. Søknad til plan og bygningsetaten.
   6. Anbud/tilbudsperiode.
   7. Rammetillatelse.
   8. Kontraheringsfase.
   9. Igangsettingstillatelse.
   10. Igangsetting bygging.
   11. Midlertidig brukstillatelse.
   12. Ferdigattest.

4. Da de foreliggende rammebetingelsene for loftsutbygging vil være forskjellige, er det ikke mulig å utarbeide retningslinjer for utforming av arealene som vil ivareta alle mulige forhold. Borettslaget ved styret forbeholder seg derfor retten til i et tilfelle etter skjønn kunne kreve endringer av utbyggers foreslåtte planløsning.

Det skal legges til rette for at alle toppleilighetene under loftet skal få mulighet for utvidelse. Den foreslåtte løsning må derfor gi rom for at naboleiligheten (ved siden av) kan utvides med minst like stort bruksareal før eventuell tilleggsisolering av yttervegg. Bodløsning for øvrige leiligheter må da kunne forutsettes å kun tilfredsstille forskriftenes (minimumskrav, samt andre retningslinjer gitt her. Det presiseres dog at det ikke er gitt at øvrige bodeiere vil godta å få sitt bodareal redusert.

Den foreslåtte løsning må vise rømmningsvei til nøytralt fellesareal for ikke å hindre utbygging for den andre leiligheten. Videre skal utvidelse skje innenfor egen leilighets vertikalt tilstøtende areal.

5. Det arealet som etter utbyggingen vil utgjøre en del av leilighetens bruksareal etter NS 3940 skal det kjøpes leierett til, og det skal svares full leie.

   Dersom egen klesbod etter utbyggingen vil utgjøre en del av bruksaraalet til leiligheten i henhold til NS 3940, skal det ikke kjøpes leierett for areal inntil forskriftenes minimumskrav til klesbod, og det skal ikke betales leie for dette arealet. Dette bodarealet tillates ikke på noe tidspunkt innredet til annet formal. Det vil si at forskriftenes krav til klesbod til enhver tid skal være løst innenfor leilighctens eget bruksareal.

6. For å sikre fagmessighet, forhindre eventuell ansvarsfraskrivelse og forenkle prosessen for utbygger skal det velges en seriøs ansvarlig entreprenør som hovedentreprenør for hele utbyggingen. Om hovedentreprenøren benytter underentreprenmer, rokker ikke dette ved hovedentreprenørens ansvar.

   Det kreves at hovedentreprenøren tidligere har utført tilsvarende loftsutbygging i murgårder med etasjeskiller av tre i Oslo.

7. Valg av hovedentreprenør skal skje på følgene måte:
   (a) Prekvalifisering Potensielle entreprenører skal sende utbygger en skriftlig oversikt over tidligere sammenlignbare loftsutbygginger i Oslo. Oversikten skal inneholde borettslaget/sameiets navn, utbyggers navn, adresse og utbyggingsår.

   (b) Tilbudsforespørsel, evt. anbudsforespørsel
   Utbygger skal utarbeide en skriftlig tilbudsforespørsel sorn skal inneholde styregodkjent planløsning og dette vedlegg. Minst en prekvalifisert entreprenør skal motta forespørselen.

   (c) Tilbud
   Tilbudet som utbygger ønsker å akseptere skal godkjennes av styret.

8. Ved hulltaking i tak for nye loftsvinduer og eventuelt takterasse skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Eventuell kapping og utveksling av taksperrer og bærebjelker må kun beregnes og utføres av kyndige fagpersoner. Type loftsvinduer skal være spesifisert av byantikvaren dersom dette kreves av bygningsmyndighetene.

9. Utførelsen av beslag og taktekking skal være fagmessig og i samsvar med eventuelle krav fra byantikvaren.

10. Det skal være 50mm lufting mellom isolasjonen og takåsene. Det må prosjekteres og bygges slik at det åpnes for forskriftsmessig gjennomlufting av takflaten.

    I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en loftsutbygging eller av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til en hver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forarsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer en fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, skadedyr og kondens. Dersom det i byggeperioden avdekkes soppskader på eksisterende bygningsdeler skal utbygger og styret forholde seg som følger:
    1. Styret varsles straks.
    2. Styret kontakter soppkonsulent som beskriver og takserer nødvendige tiltak.
    3. Utbygger får skaden utbedret i henhold til takst og beskrivelse.
    4. Utbygger får reparasjonsarbeider spesifisert i takst fra soppkonsulent, refundert av borettslaget mot fremvisning av detaljert faktura fro utført arbeide.
    5. Utgifter til soppkonsulent dekkes av borettslaget.

11. På generelt grunnlag kan sies at det i gjeldende tekniske forskrifter til Plan- og Bygningsloven at det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til skadelig inneklima eller skader på bygning.

12. Alle rom skal sikres forskriftsmessig ventilasjon. Diffusjonsperren må være tett overalt.

13. Gårdens felles TV kabler går horisontalt gjennom loftsarealet og i luftstrekk mellom bygningene. Utbygger skal sørge for at plassering av TV kabler 'er utenfor det nye leilighetsarealet, og at de er tilgjengelige for ettersyn og vedlikehold. Eventuell flytting bekostes av utbygger. Ansvarlig entreprenør skal koordinere dette med den aktuelle kabel TV leverandør. Det samme gjelder evenltuelle andre felles ledningsnett som for eksempel telefonkabler og koblingsbokser.

14. Gårdens vertikale avløpsoiler og stigeledninger for vann skal holdes tilgjengelige for vedlikehold og utskiftning.

15. Husets vann- og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbygging. Stakluker for avløp skal beholdes. Det tillates ikke å kappe soiler ved loftsgulv. Soiler skal som før luftes over tak. Før prosjektering av eventuelt våtrom på loft skal det undersøkes om avløspssoiler og stigeledninger for vann er tilstrekkelig dimensjonert. Utbygger kan ikke påregne å kunne forbedre vanntilførsel da dette vil innebære større bygningsmessige arbeider inne i samtlige underliggende leiligheter.

16. Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen.

17. Dersom utbygging fører til at feieluker og fyringspiper ikke lenger er tilgjengelige fra fellesareal, plikter utbygger gi feiervesenet adkomst til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle feier ikke ha fått adkomst til feieluke ved vanlig forhåndsannonsert oppmøte, plikter andelseier å betale de omkostninger borettslaget eventuelt måtte ha for nytt oppmøte for feier.

18. Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det alltid bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til "våtromsnormen". Skader som skyldes feilaktig uøresle dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, eventuelt hans rettsetterfølger.

19. Nødvendig brannsikring som følge av utbyggingen må bekostes av utbygger. Utbygger nummer to på loft som vil nyte godt av brannsikringsarbeider av utbygger nurnmer en, skal betale utbygger nummer en godtgjørelse tilsvarende 50% av godkjente kostnader. Det skal ikke regnes renter av beløpet. Nummer en må selv sørge for å gjøre kravet gjeldende overfor nummer to, senest innen ferdigattest foreligger for nummer to. Bløpet forfaller til betaling når ferdigattest foreligger for nunmer to.

    Godkjente kostnader til brannsikringsarbeider vil være takst for arbeidene utført av godkjent takstmann. Beskrivelse og takst for brannsikringsarbeide må utferdiges så snart ferdigattest foreligger. Dette representerer gyldig dokumentasjon for godkjente kostnader og skal straks kontrasigneres av styrets leder og et styremedlem. Dersom ovennevnte ikke oppfylles vil kravet overfor nummer to bortfalle. Nummer en er selv ansvarlig for å innhente takst og kontrasignaturer, samt oppbervare takstdokumentet.

    Borettslaget påtar seg intet ansvar utover det å kontrasignere på takstdokumentet. Dersom det oppstår uenighet mellom partene, må de selv sørge for å få i stand enighet.

20. Ved eventuell hulltaking i brannskillet skal dette tettes forskriftsmessig.

21. Ved innredning av nye boder skal det benyttes Grunnebo TroaX Nettingboder eller lignende. De skal monteres etter leverandørens henvisninger. Nye boder skal ha samme innbruddsiking som eksisterende. Lysåpning for dør skal være minimum 68 cm. Dør skal ha hensiktsmessig slagretning ut av boden og ha beslag for feste av hengelås.

22. Nye boder skal ikke planlegges på en slik måte at de sperrer for adkomst til feieluker, loftsvinduer eller annet som kan tenkes å kreve tilsyn eller vedlikehold.

23. Ved endring av fellesareal og boder skal utbygger sørge for tilstrekkelig belysning som skal være minst like hensiktsmessig som før utbygging.

24. Overflater mot øvrig loftsarealer skal støvbindes. Ubehandlede gipsplater er ikke tillatt. Gipsvegg skal ha minimum 70 mm høy fotlist. Dører skal være fagmessig utforet og belistet. Samme krav til nye overflater gjelder dersom det blir stilt krav til brannsikring av korridor fra leilighet til trapperom.

    Utbygger må for egen regning sørge for å ha tilstrekkelig store kurser for å ivareta økt strømforbruk etter utvidelse av leilighet. Arbeider skal utføres forskriftsmessig.

    Ved pussreparasjoner eller skader eller inngrep i fasaden skal det benyttes samme puss med samme styrke som eksisterende. Ferdig pusset skal området fremstå som omkringliggende flate. Videre skal det flekkmales med samme type maling og farge dersom pussen var malt før skade eller inngrep.

25. Av arkivtekniske årsaker skal alle brev, tegninger og dokumenter leveres i to eksemplarer. Ved

styregodkjenning av planløsning skal utbygger legge frem følgende undertegnede dokumentasjon i A4 format: Plantegning som viser ny og gammel bodsituasjon påført innvendige mål på samtlige boder, samt andelsnummer til leilighetene som disponerer hver enkelt av de berørte bodene. På tegningen skal det være merket og målsatt de takstoler og annet som i vesentlig grad påvirker høyde og/eller bredde i deler av nytt bodareal.

Tegningen skal være påført et felt med følgende tekst: Jeg/vi aksepterer den nye bodsituasjon som er vist på denne tegningen. Dersorn jeg/vi skulle selge vår andel til tredjepart før ombyggingen kommer til utførelse, plikter jeg/vi å gjøre ny andelseier oppmerksom på at bodsituasjonen vil bli endret.

Eier av andel nummer …..... dato …..... sign. ….....

26. Før oppstart av byggearbeider skal utbygger fremlegge grundig fotodokumentasjon av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombygging og/eller transport av materialer eller rigg i byggeperioden. De skader som det ved befaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pillagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres fagmessig og ferdig fremstå sorn omkringliggende flater.

27. Ved demontering eller flytting av loftsdør må det settes inn en lålsbar erstatningsdør. Hver leilighet i oppgangen må tildeles nøkkel til denne. Brannsikring skal foregå på loftsiden slik at trappromsiden beholdes med uendret utseende.

28. For innredning av loftsarealet skal det pr 01.01.2003 innbetales et depositum på kr 30.000,-. Beløpet vil senere bli indeksregulert etter konsumprisindeksen. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten (midlertidig brukstillatelse) skal det foretas ferdigbefaring av fellesarealer og leilighetsareal ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for oppmåling av areal og godkjenning av utførte arbeider. Innvendig i leilighetene vil dette gjelde godkjenning av arbeider som berører gårdens felles tekniske anlegg, nøyaktig oppmåling av areal og kontroll av utførelsen av bodløsning, der hvor forskriftsmessig bod er forutsatt plassert innenfor bruksarealet. Konsulenten vil fakturere utbygger for medgått tid.

    Depositum blir tilbakebetalt når konsulenten kan attestere for at skader, feil eller mangler er utbedret.

29. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer og dører til øvrige leiligheter ved byggetaknisk konsulent engasjert av borettslaget, for godkjenning av utført arbeide. Denne vil fakturere utbygger for medgått tid. Depositum blir tilbakebetalt når konsulenten kan attestere for at skade, feil eller mangler er utbedret.

    Ved ferdigstillelse i henlold til kjøpekontrakten skal utbygger levere ”as built” dokumentasjon for utbyggingen. Denne skal vise eventuelle løsninger og plasseringer av gårdens tekniske anlegg som måtte gå gjennom/befinne seg i leilighetsarealet (stron, vann, stakeluker, og lignende). Dokumentasjonen skal være kontraktsberettet til A4 format.

30. Transport gjennom fellesarealer skal utføres med største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendorn kan forhindres. Det tillates ikke oppsatt stillase utvendig på fasade. Ved arbeider i takflaten, eventuelt tyngre transport, skal det benyttes lift. Det tillates ikke å transporters materiale gjennom

trapperomsvindu. Håndverker skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende. Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet. Håndverkere ska1 parkere i gaten.

Støyende arbeider tillates kun utført mellom 08:00 og 20:00 mandag til fredag, og mellom 08:00 og 18:00 på lørdag. Eventuell bruk av støyende strømnaggregat skal kun foregå i tidsrommet 08:00-16:00 mandag til fredag. Det må påses at støv ikke legger seg i boder og felksarealer eller øvrige leiligheter

Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall eller emballasje. Det tillates ikke uttak av byggestroni fra gårdens anlegg uten etter særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strom.

31. Dersom arbeidet fører til midlertidig brudd på vann, strøm, telefon, kabel-tv eller annet skal det varsles om dette minst tre dager i forkant. Det skal minst henges ett oppslag på tavlen i hver av de berørte oppganger. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom det vil skje. Oppslaget skal opplyse navn og telefonnummer hvor utbygger er å treffe på dag og kveld, samt navn og telefonnummer til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal legges i styreleders postkasse.

    Brannsikringsarbeider som berører øvrige leiligheter i oppgangen skal varsles skriftlig til beboer 14 dager før arbeidene kommer til utførelse. Varselet skal angi tidspunkt og varighet av arbeidet. Beboer skal samtidig opplyses om at det dersom har grunn til å øanske tidsptunktet for arbeidet endret. vil han ha anledning til dette senest innen syv dager.

32. Dersom dct i rammetillatelsen kreves installert addresserbart brannvarslinsanlegg i oppgangen, skal styret straks varsles om dette. Det er utbygger som må besørge installering av anlegget. Type anlegg, plassering av tablå og plassering av ledningstrasé skal avtales med styret. Ansvaret for og kostnadene ved godkjent drifts- og vedlikeholdsavtale for brannvarslingsunlegget vil bli overtatt av borettslaget.

33. Det skal utarbeides riggplan som godkjennes av styret.

34. Utbygger må ivareta tiltakhavers ansvar i henhold til byggforskriftens helse, miljø og sikkerhetsplan. HMS-plan skal fremvises før bygging igangsettes.

35. Dersom borettslaget ønsker det, har borettslaget rett til for egen regning å inspisere arbeidene gjennom byggeteknisk konsulent under utførelsen. Slik inspeksjon skjer i tilfellet for lagets regning.

Tillegg til vedtekter for Brl. Trondheimsvn. 158

Kapittel ll — Spesiell del — utbygningssaker

§15

Laget har i generalforsamling (dato) fattet prinsippvedtak om at leierett til fellesarealer på loft skal kunne tillegges tilstøtende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygning for øvrig er til stede.

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

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

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

Utbygningssøknader. som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for generalforsamlingen og behandles etter borettsloven § 46, 2. ledd

§ 16

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

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

§ 17

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

borettslaget, skal overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av utbygningen, overtar borettslaget den alminnelige vedlikeholdsplikt.

§18

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

§19

Det kan på et senere tidspunkt bli stilt krav (til borettslaget) fra brannvesenet/bygningsmyndighetene at sikringsskap ikke skal ligge i rømningsvei. Området ved sikringsskap, som på et senere tidspunkt kan kreves innebygget i egen branncelle, kan derfor ikke påregnes brukt til passasje eller som en del av felles bod. Ansvaret for å ivareta denne problemstillingen ved prosjekteringen pålegges utbygger. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg at borettslaget som følge av at utbygger ikke har tatt hensysn til denne problemstillingcn, må flytte sikringsskapet, eller foreta andre ekstraordinære kostnadskrevende tiltak for å tilfredsstille myndighetene, vil kostnadene ved dette bli pålagt utbygger, eller hans rettsetterfølger som andelseier.

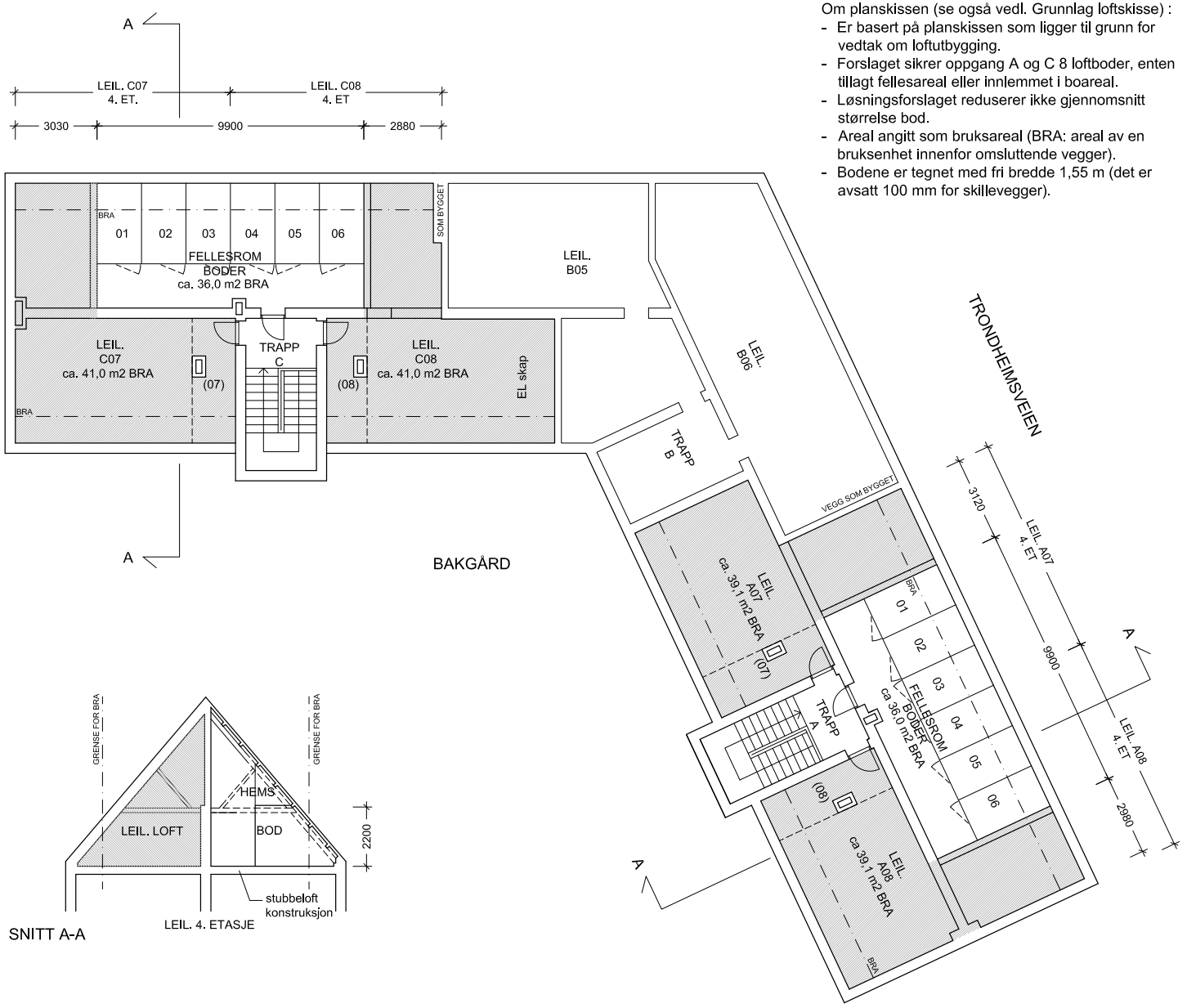
Kapittel III — Avsluttende bestemmelser

§20

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

§21

For øvrig gjelder lov om borettslag av 4. februar 1960, nr. 2.



Om planskissen (se også vedl. Grunnlag loftskisse) :

- Er basert på planskissen som ligger til grunn for vedtak om loftutbygging.
- Forslaget sikrer oppgang A og C 8 loftboder, enten tillagt fellesareal eller innlemmet i boareal.
- Løsningsforslaget reduserer ikke gjennomsnitt størrelse bod.
- Areal angitt som bruksareal (BRA: areal av en bruksenhet innenfor omsluttende vegger).
- Bodene er tegnet med fri bredde 1,55 m (det er avsatt 100 mm for skillevegger).

AREAL LOFT BODER

Oppgang	BE / bod nr.	areal (BRA)
A	01	3,0 m2
	02	3,0 m2
	03	3,0 m2
	04	3,0 m2
	05	3,0 m2
	06	3,0 m2
	07	ca. 3,0 m2
	08	ca. 3,0 m2
C	01	3,0 m2
	02	3,0 m2
	03	3,0 m2
	04	3,0 m2
	05	3,0 m2
	06	3,0 m2
	07	ca. 3,0 m2
	08	ca. 3,0 m2

Areal foreslått tillagt leilighetene i 4. etasje

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

TANDBERG ARKITEKTER AS
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
t: 22 36 11 84 e: kontor@tandberg-arkitekter.no w: tandberg-arkitekter.no

SKISSE

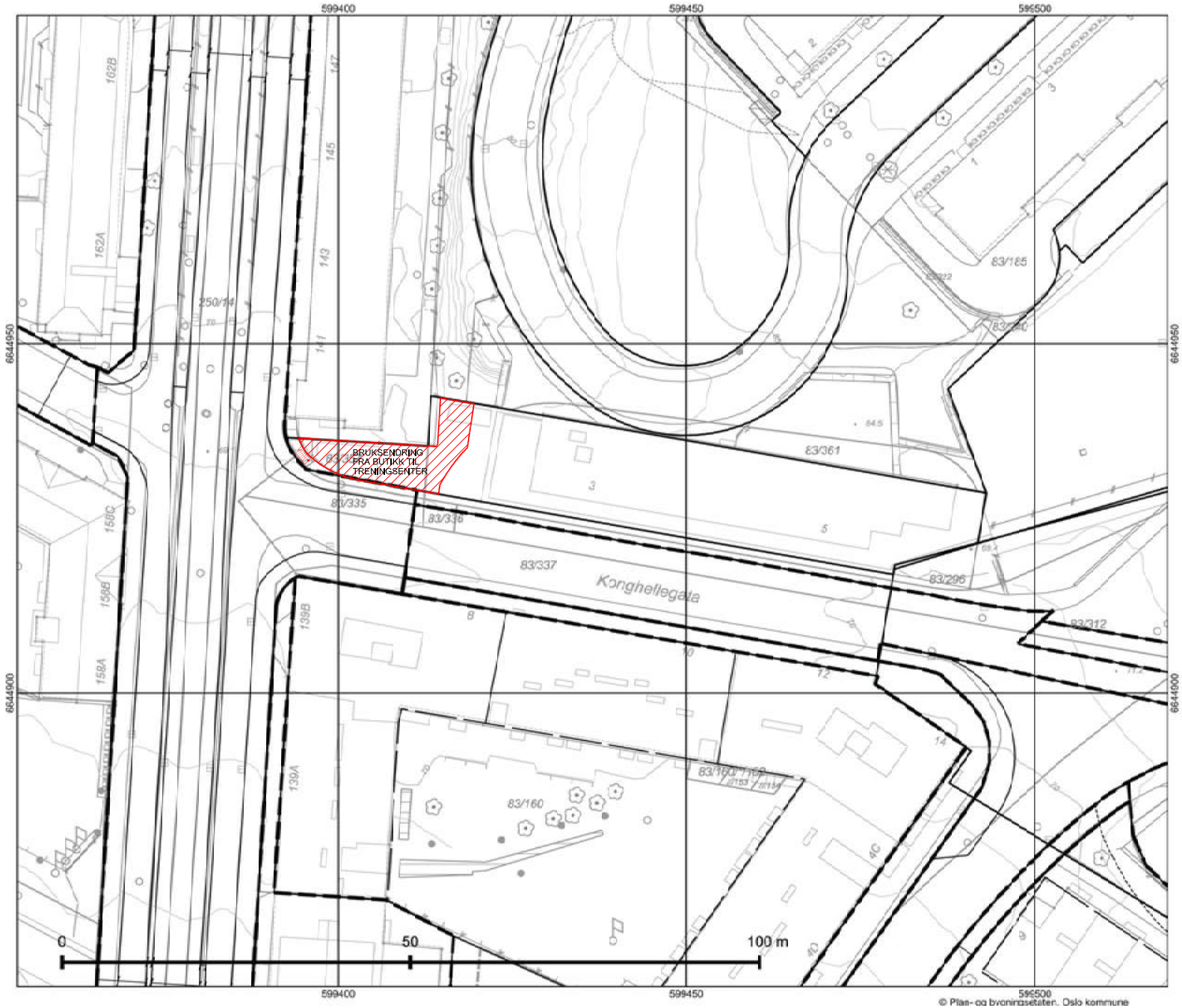
Navn: Trondheimsveien 158

Tegn.nr.: A2206

Tegning: LOFTETASJE

Målestokk:	1 : 200 (A4)
Dato:	12.06.2018
Vårt saksnr.:	2018-12
Gnr./Bnr.:	226/76
Adresse:	Trondheimsveien 158
Kommune:	OSLO
Tiltakshaver:	Borettslaget Tronhelmsvelen 158
Tegnet av:	BM
Sign. kontr.:	BT
Revisjon:	A 05.11.2018, etter møte 19.10.18 B 05.11.2018, areal justert

DENNE TEGNING, DISSE DATA MÅ PÅ INGEN MÅTE KOPIERES ELLER FOREVISES UVEDKOMMENDE UTEN VÅRT SAMTYKKE



Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: las
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: KONGHELLEGATA 3

Gnr/Bnr: 83/296

PlottID/Best.nr: 327926/ 86507795

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

VEDLEGG D1

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

Beskrivelse: SITUASJONSKART

NR: AS 01
Dato: 21.03.25
Revidert dato:

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



NABOVARSEL

Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
7113-00	FASADE MOT SYD	KONGHELLEGATA 3-5	EMP	1:xx	26.03.25	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00

26.03.2025 15:28:22 AR672786104

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Konghellegata 3, 0569 Oslo
Kommune:	Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
83	357	0	0

Eier: ENQVIST EIENDOM AS

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Bruksendring
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Treningssenter

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknaden gjelder bruksendring fra forretning til ubemannet treningssenter.

26.03.2025 15:28:22 AR672786104

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	S-5239 Reguleringsbestemmelsere for Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
E-post:	eva.paulshus@hmark.no
Telefon:	97763200

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478
E-post:	eva.paulshus@hmark.no
Postadresse:	Hausmannsgt. 16, 0182 Oslo

Nabovarselet er signert av

EVA MORK PAULSHUS på vegne av HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

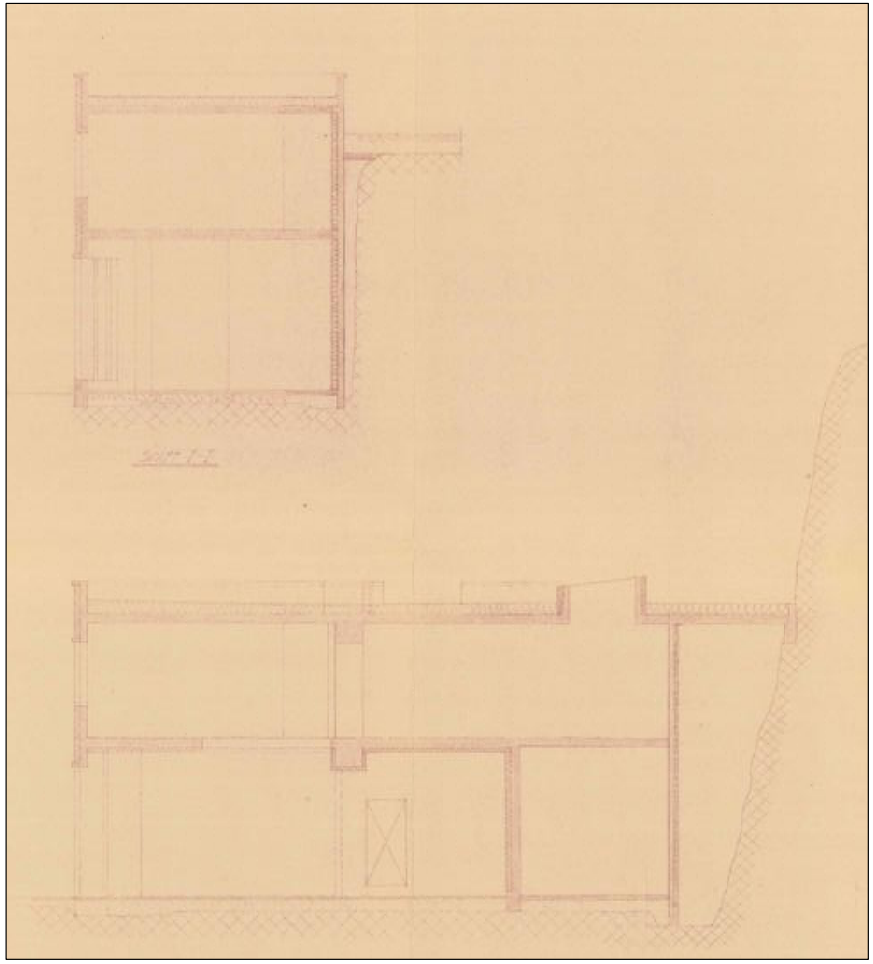
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

26.03.2025 15:28:22 AR672786104

26.03.2025 15:28:22 AR672786104

Filvedlegg:

D1 - Situasjonskart.pdf
Snitt gjennom lokalet.pdf
Fasade mot Syd.pdf

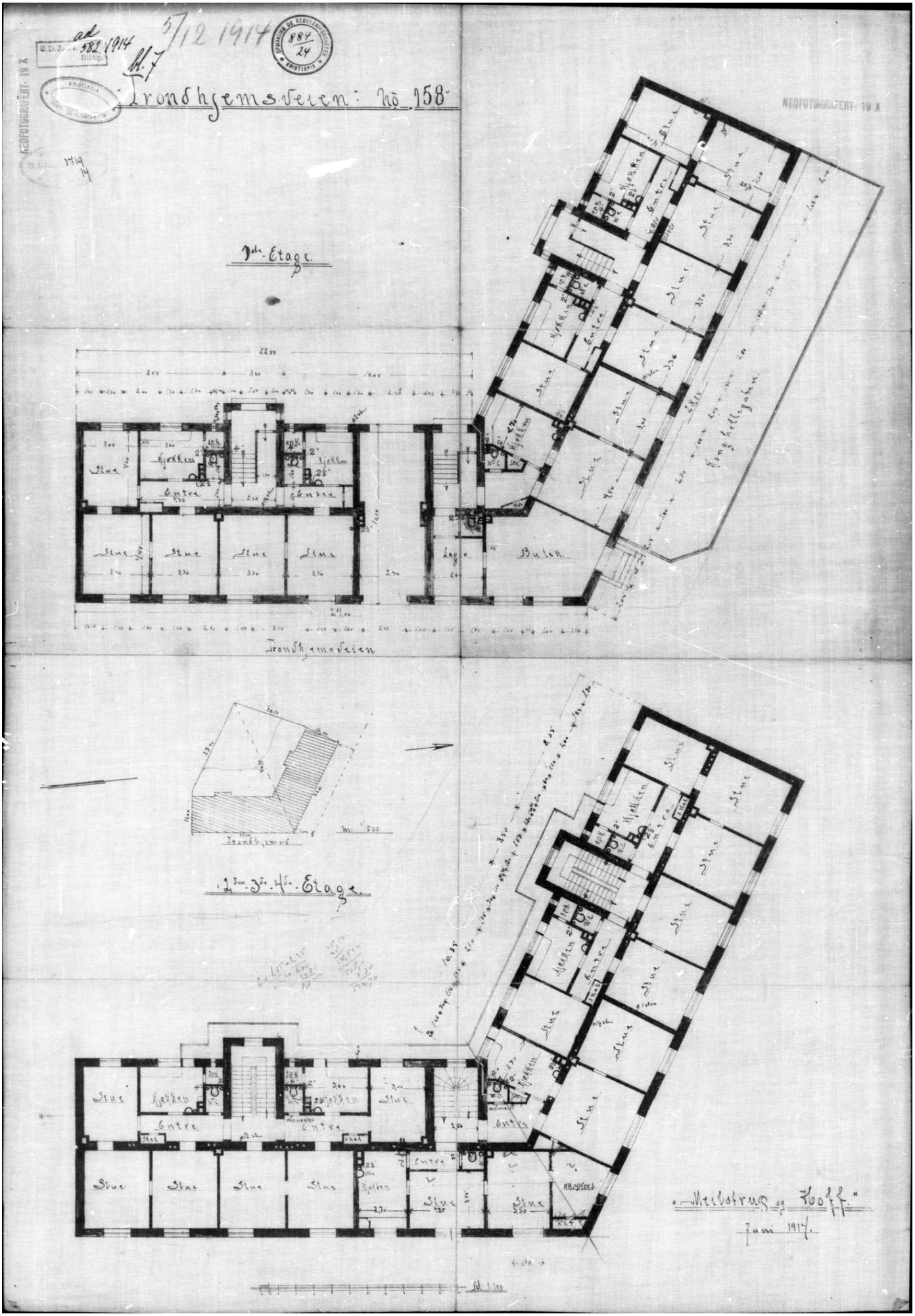


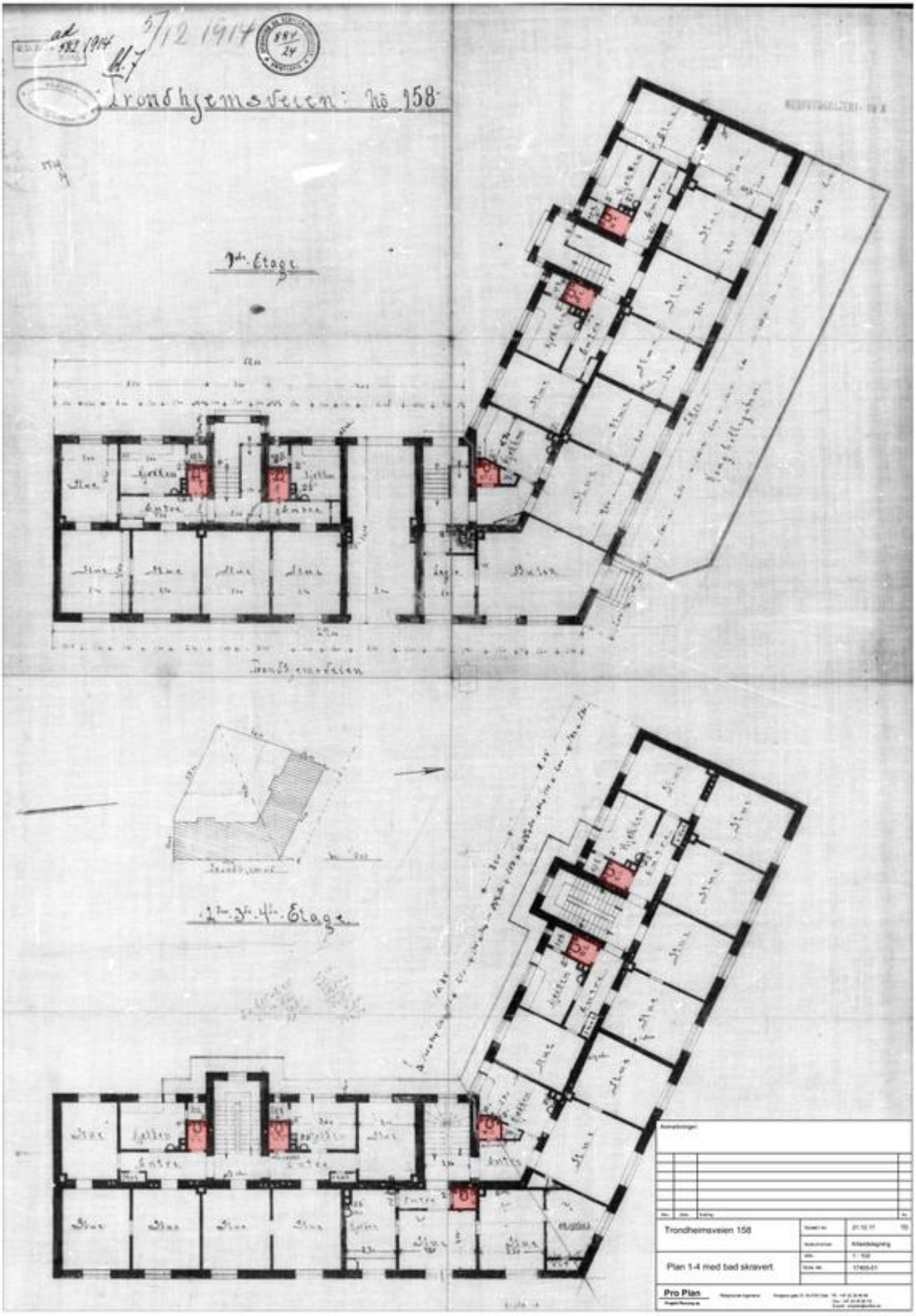
NABOVARSEL

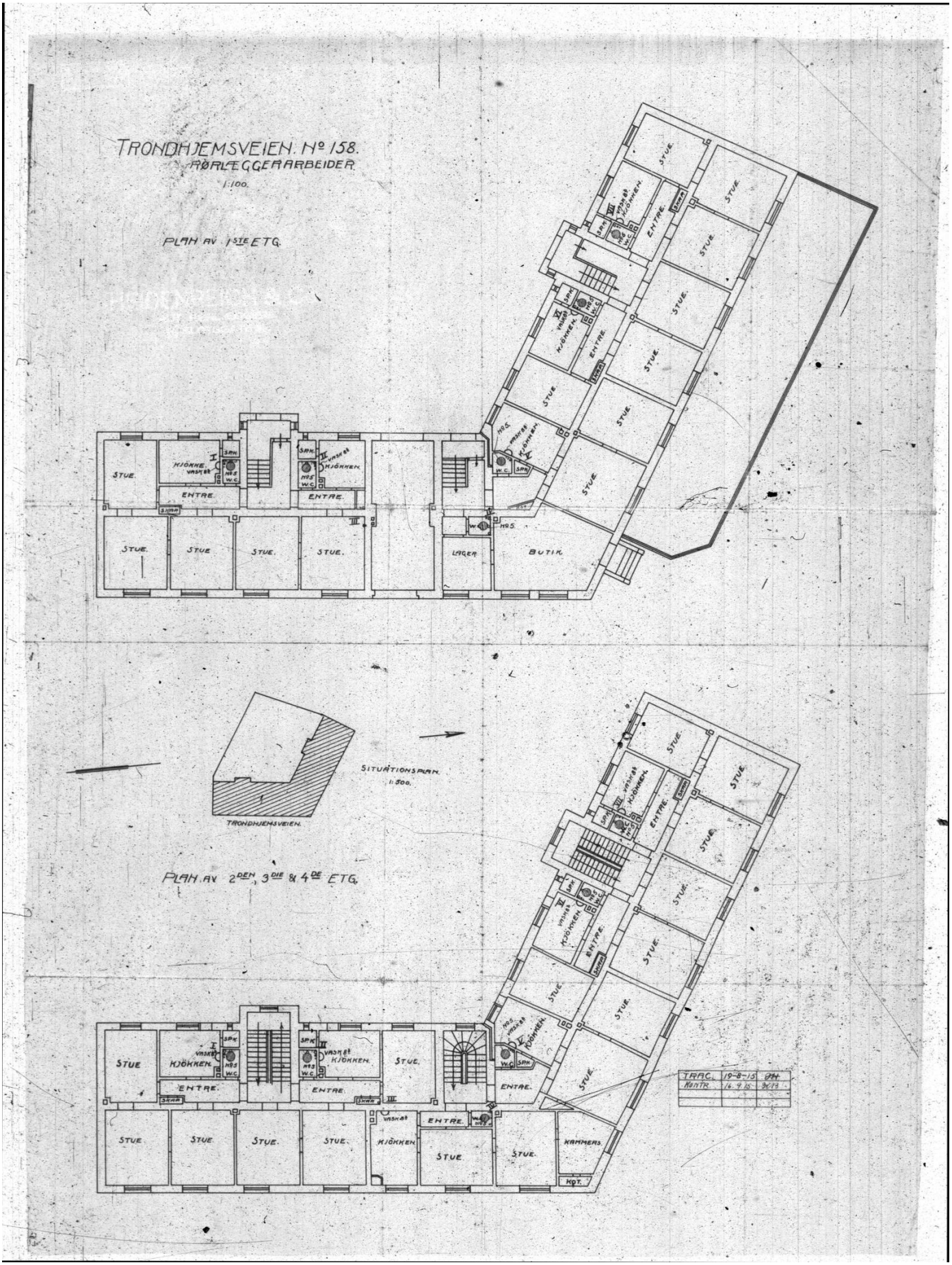
SNITT GJENNOM LOKALE

Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
7113-00	SNITT GJENNOM LOKALE	KONGHELLEGATA 3-5	EMP	1:100	26.03.25	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00


Trondhjems Teien: No 158
1ste Etage.
Trondhjems Teien
2den. 3die. 4de. Etage.
Meldstrup pr 700 ff."
Juni 1914.


Trondhjemsveien 158
1ste Etage
2den-3die-4de Etage
Trondhjemsveien
Trondheimsveien 158
Plan 1-4 med bad skravert
Pro Plan


TRONDHJEMSVEIEN. Nº 158.
RØRLÆGGERARBEIDER.
1:100.
PLAN AV 1STE ETG.
STUE.
KJØKKEN.
VASKEB.
SPK.
M&S W.C.
ENTRE.
KJØKKEN.
LAGER
BUTIK.
SITUATIONSPLAN.
1:300.
TRONDHJEMSVEIEN.
PLAN AV 2DEN, 3DIE & 4DE ETG.
KJØKKEN.
VASKEB.
KAMMERS.
KJT.
TRAC. 19-8-15 YH.
KONTR. 16.9.15 9/19.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hor[illegible] 19[illegible] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning dusj i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Nr.
Trondheimsveien 158		83/2447

Bygghører | Ansvarshavende

Arne Øydna,
Trondheimsveien 158,

OSLO 5

PMB/BS

Dato: 14.oktober 1983.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C/a Arkivkopi

Ø.D.J No. 397. 1915
Bilag.

1

1272
15

Expeditions-Dokument

angaaende vandklosetanlæg, vand-kloakledninger
paa Matr.-No. 158 Trondhjemsveien. cfr. Jnr. 582. 14
Hørtes anm.
Indleveret 23de september 1915. Attesteret

KRISTIANIA
Gnr. 164
1915
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Kra sundhedskommission og dennes Kra vand-kloakvæsen.

Kristiania 23de september 1915.

Ulr Knudsen

KRA. SUNDHEDSKOMMISSION
J.No. 1164.
1915.
INGENIØR

Foreløbig konstateres kun ikke godkjendes. Klosetrummene maa skaffes tilstrækkelig lys og effektiv ventilation.
Anordning av bryggerhusavløp til kanalen kan ikke tillades. Planen forventes fremsendt paany med corrigerede tegninger.

Kristiania sundhedskommission den 24de September 1915.

Efter bemyndigelse

[illegible]

KRISTIANIA
Gnr. 202
1915
VAND- OG KLOAKVÆSEN

[illegible]

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. dusj i 3.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trondheimsveien 158		84/406

Byggherre

Jan Christensen
Trondheimsveien 158

0570 OSLO 5

Ansvarshavende

Elektr. Erik Christensen
Trondheimsveien 158

0570 OSLO 5

THE/tfn

Dato 23.sept.1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROJEKT PLANUNG AS
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 18.02.2019

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

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

Ferdigattest - Trondheimsveien 158 A-C

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKIFORMA AS
Jordstjerneveien 29C
1283 OSLO

Dato: 06.02.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201806421-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marianne Walczyk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 158	Eiendom:	226/76/0/0
Tiltakshaver:	TRONDHEIMSV 158 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	ARKIFORMA AS	Adresse:	Jordstjerneveien 29C, 1283 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Trondheimsveien 158

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, for montering av ventiler på to fasader fra 1. etasje t.o.m. loft, mottatt 04.02.2019.

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

Godkjente vedlegg

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806421			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade nord *(*Vedtaket omfatter ikke endret sprosseløsning)*	A-40-01	02.05.2018	1/36
Fasade øst	A40-03	04.02.2019	8/4

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.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.02.2019 av:

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TRONDHEIMSV 158 BORETTSLAGET, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
trondheimsveien158@gmail.com

O. D. I No 582. 1914
Bilag.

1/1 1914

35 1914.

Expeditions-Dokument I

angaaende Baaningshus. Arbeidsplass

paa Matr.-No. 158 Throndhjemsveien.

Indleveret 2den December 1914. Attesteret

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

Kristiania den 3die December 1914. Fr. Fredberg.

1786 1914

Kartfremlæggelsen kan ikke
paa nærværende Tidspunkt
Trondhjemsveien i offentlig
Gate. De nærmeste Høider bebyggede
Gaabredde 15,7m
Kartfremlæggelsen er ikke afpasset
Høideforholdet for Gatens midtlinje
blir en ret linje mellem de nærmeste
Høider i Trondhjemsveien og Langgaten
resp. Cote 58,8 og 69,55 Gaabredde 10m
med 5m Byggelinje
Ved Tomtens salg er bestemt at Bebyggelsen
skal bringes i Harmoni med den av Kommunen
planlagte Nabobebyggelse (som
vides ved Arbeidsd. Call)
Kristiania 7 Decbr 1914
Hjalmar Bech

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.10.2022
Marius Pedersen	202204297 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby Ebbestad	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 158	Eiendom:	226/76/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 158	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Trondheimsveien 158

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 23.09.2022.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Emilie Selby Ebbestad - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Kopi til:
BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 158, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NM RØR AS
c/o Nicolas Mangion Grorudveien 39
0976 OSLO

Dato: 10.12.2019

Deres ref.: LARS MOLAND	Vår ref.: 201808885-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 158A	Eiendom:	226/76/0/0
Tiltakshaver:	TRONDHEIMSV 158 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	NM RØR AS	Adresse:	c/o Nicolas Mangion Grorudveien 39, 0976 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Trondheimsveien 158 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte kjøkkenstamme/avløpsrør fra kjeller til 3.etasje, mottatt 12.11.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TRONDHEIMSV 158 BORETTSLAGET, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, trondheimsveien158@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herstedvoldv. 10 B, 0581 Oslo 5

Ferdigattest
for tidligere arbeider

Arkivnr. duaj : 1.etg.

Arbeidssted	Gnr/Bnr	Saksnr
Trondheimsveien 158		82/3878

Byggherre

Ivar H. Svendsen
Trondheimsveien 156

OSLO 5

PMB/BS

Utført av

Murm. Egil Skaalien
Chr.Michelsensgt. 37

OSLO 5

Dato
1.juli 1985.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Utf. 6.78 ANDVORD

Brygstein

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HARRY MARTINSEN AS
Hammerstads gate 5
0363 OSLO

Dato: 07.06.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201704706-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 158C	Eiendom:	226/76/0/0
Tiltakshaver:	Hedda Munthe	Adresse:	Trondheimsveien 158 C, 0570 OSLO
Søker:	HARRY MARTINSEN AS	Adresse:	Hammerstads gate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Trondheimsveien 158 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av nytt avløpsrør gjennom brannskille mottatt 15.05.2017.

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.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.06.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Hedda Munthe, Trondheimsveien 158 C, 0570 OSLO, heddamu@gmail.com

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

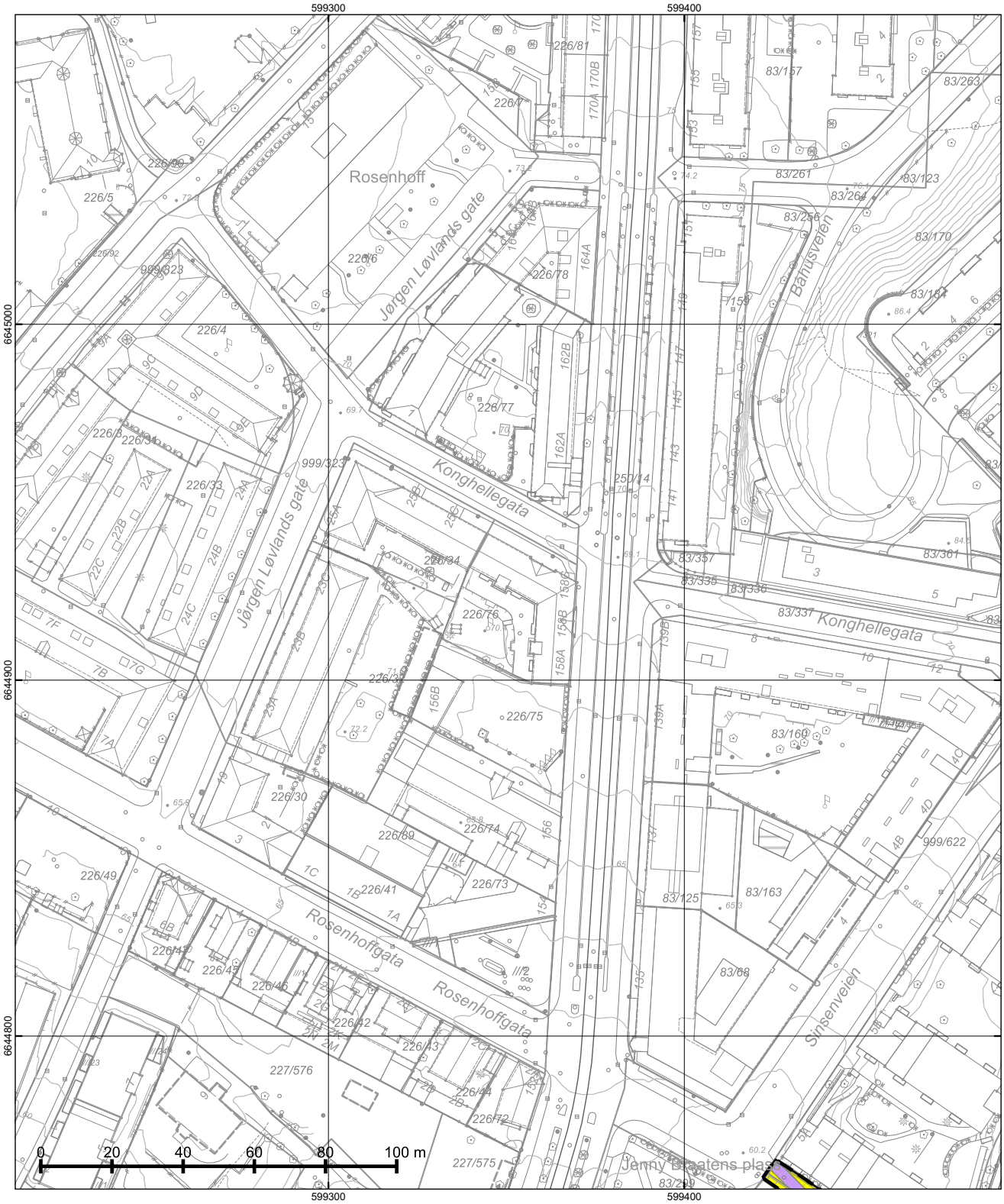
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

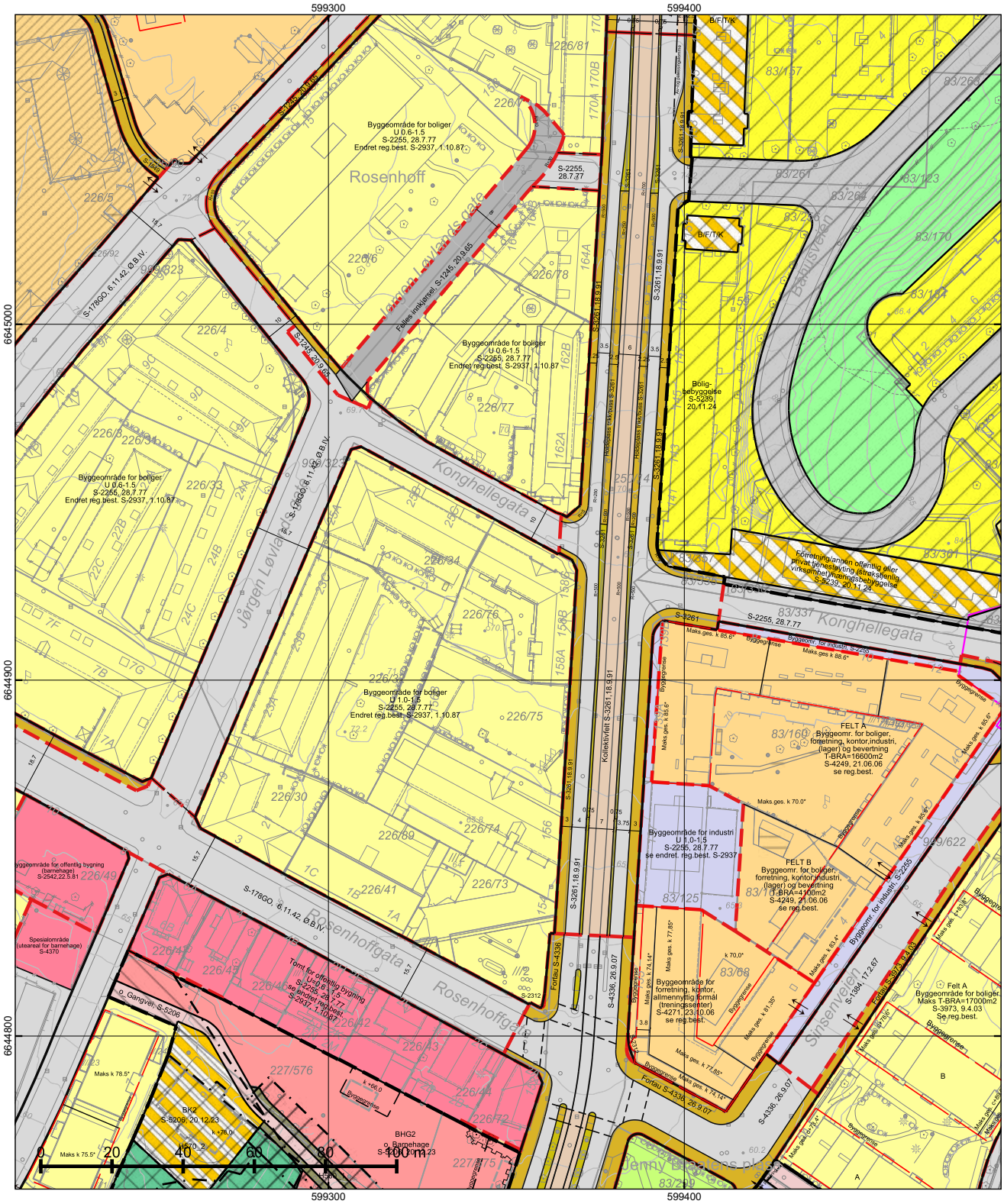
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162012/ 86538458
Adresse: Trondheimsveien 158
Gnr/Bnr: 226/76
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

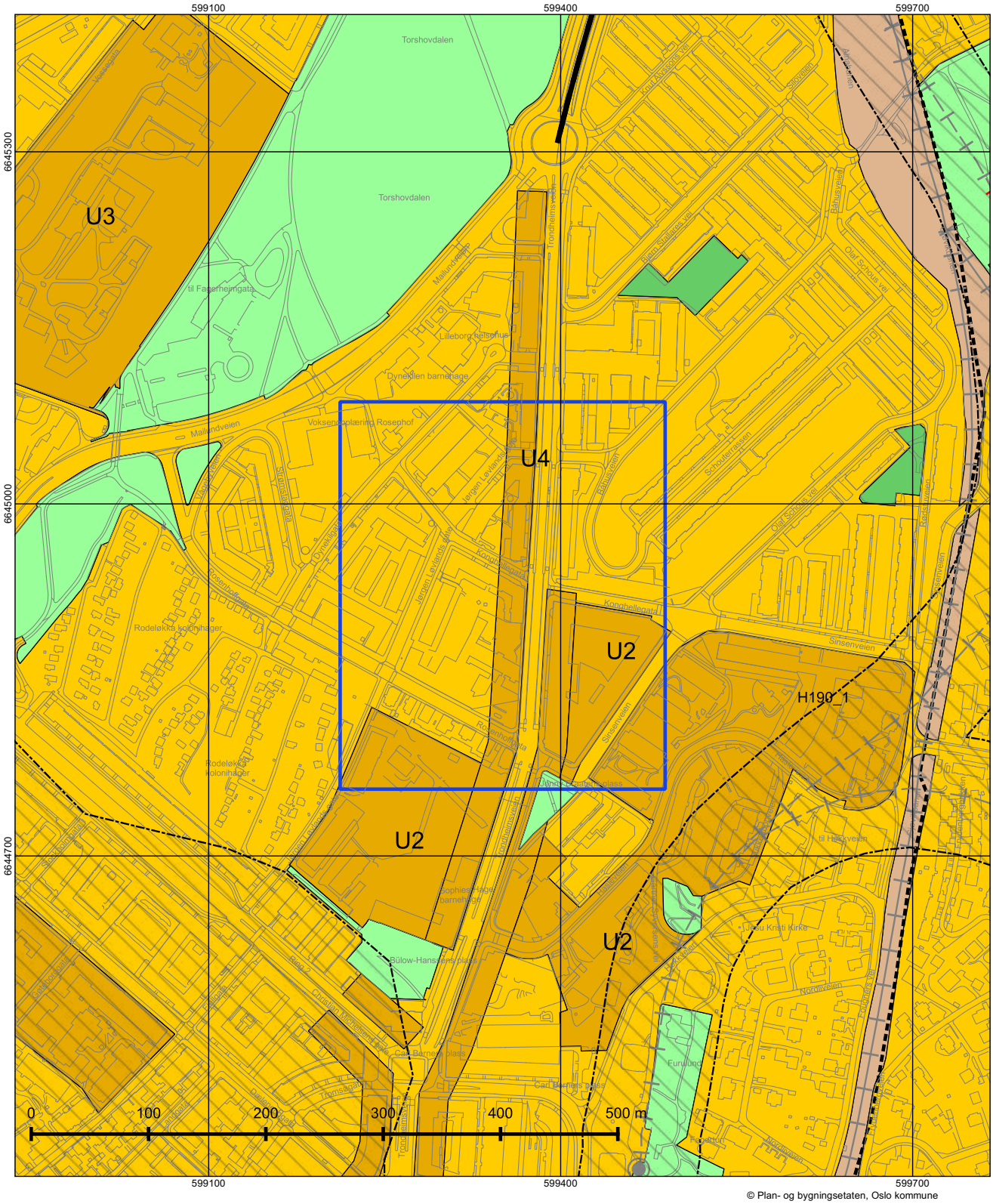
PlottID/Best.nr: 162012/ 86538458
Adresse: Trondheimsveien 158
Gnr/Bnr: 226/76
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162012/86538458
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



Oversiktskart

Adr.: Trondheimsveien 158 C

Gnr bnr : 226 / 76



Dato: 25.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538458
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 226, BNR. 76.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 226, bnr. 76.

GNR. 226 BNR. 76

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.12.1914.

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

1184 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

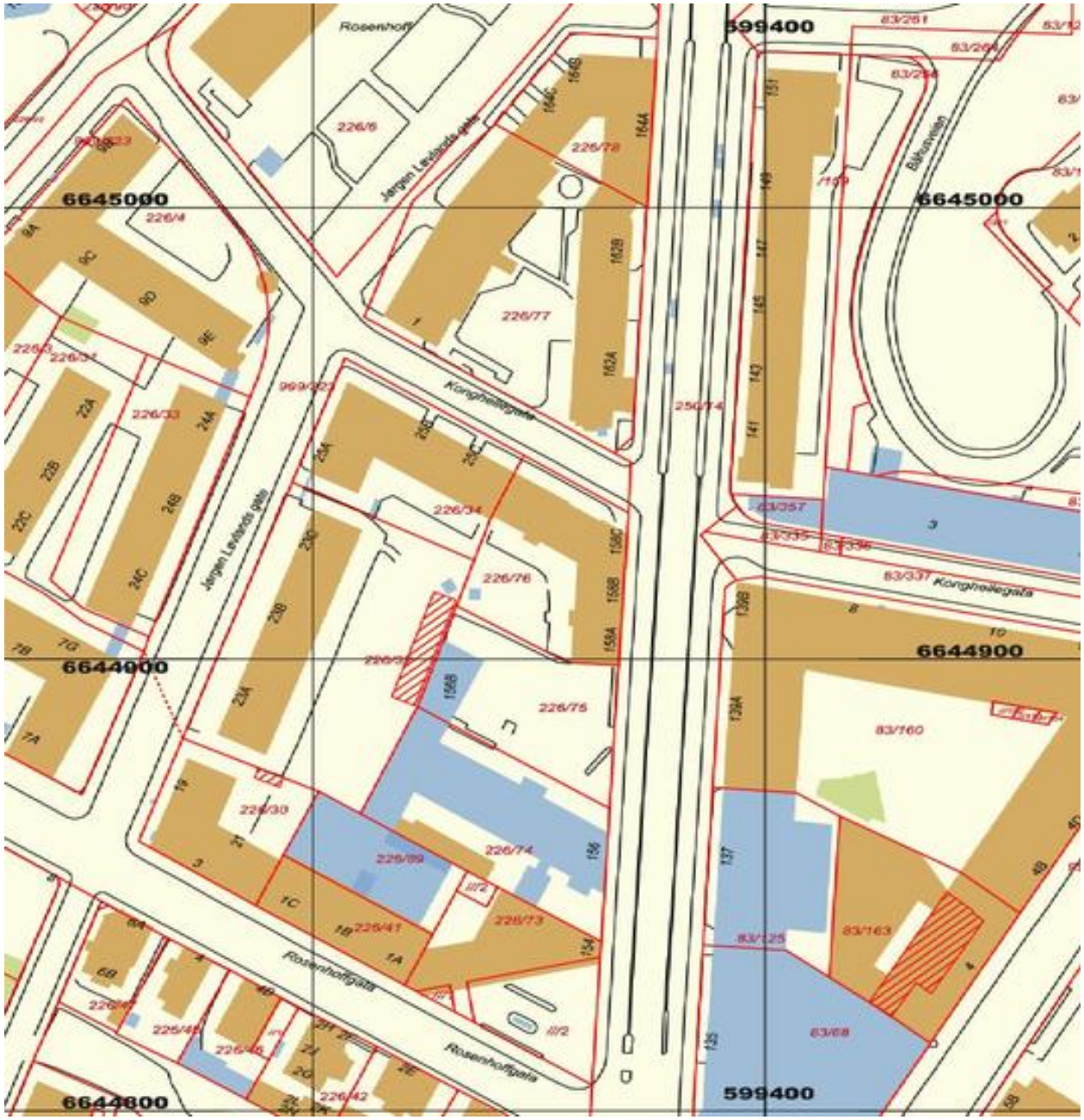
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Trondheimsveien 158 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.08.2026

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3261

Reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset.

Vedtaksdato: 18.09.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850263

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V060606

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I tilknytning til forslag til endret reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset (Oslo byplankontors tegning T-89008, datert 15.11.89, revidert 08.03.91.)

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: vei, annet veiareal, fortau, gang- og sykkelvei, kollektivfelt, av og pålessingslomme.

§ 3. Kollektivfeltene i Trondheimsveien reserveres for buss og trikk og taxi.

§ 4. For eksisterende bebyggelse der det ikke allerede er gjennomført fasadeisolering/vindusutskifting skal det gis tilbud om dette slik at retningslinjene i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet overholdes. Tiltakene skal følge støyplan utarbeidet for Statens Vegvesen (O. Wingaard A/S Asker 7.3.91, R23). For framtidig bebyggelse skal også Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy følges.

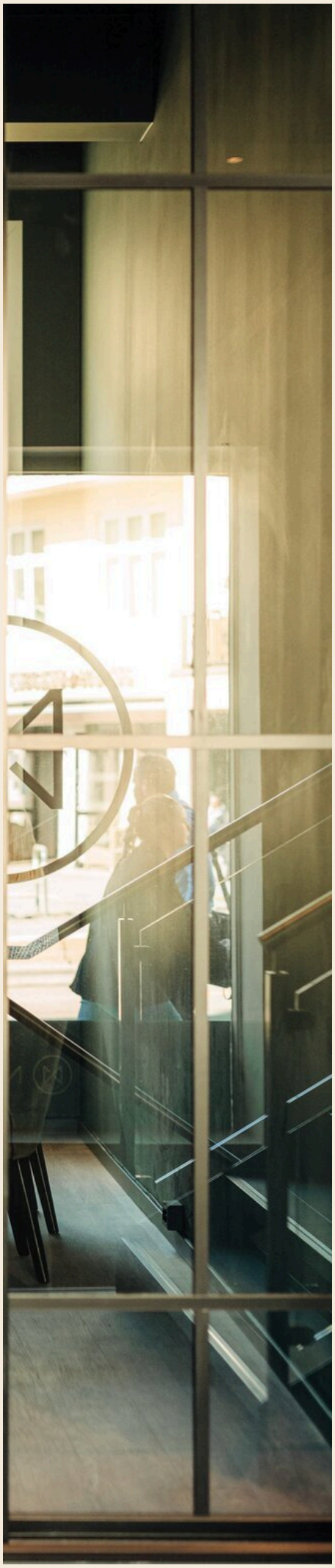
§ 5. Det skal lages en beplantningsplan i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Utforming og materialvalg på øyer, gjerder, kollektivfelt osv. skal gjøres i samarbeid med byplankontoret.

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0491/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trondheimsveien 158C 0570 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 76 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Frode Briskeby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.briskeby@nordvikbolig.no
994 08 100