NORDVIK

Trondheimsveien 5B

1 soverom | 42 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Trondheimsveien 5B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
209	Kontaktinfo
212	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
215	Forbrukerinformasjon om budgivning
216	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026









Nøkkelinformasjon

Sentral og innbydende 2-roms | Felles takterrasse med utsikt | 3,1m takhøyde | Heis | Supersentralt men rolig beliggende

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 463 831,-**
Fellesgjeld	**72 741,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 241,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1941**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Trondheimsveien 5B - en lys og arealeffektiv 2-roms andelsleilighet i 2. etasje med 42 m² BRA-i og kjellerbod på 5 m². Romhøyden i stue/kjøkken er målt til ca. 3,1 meter. Bygget har heis, og borettslaget disponerer en felles takterrasse med gode solforhold og utsikt over byen. Sentral beliggenhet med meget kort vei til kollektivtransport, butikker og serveringssteder.

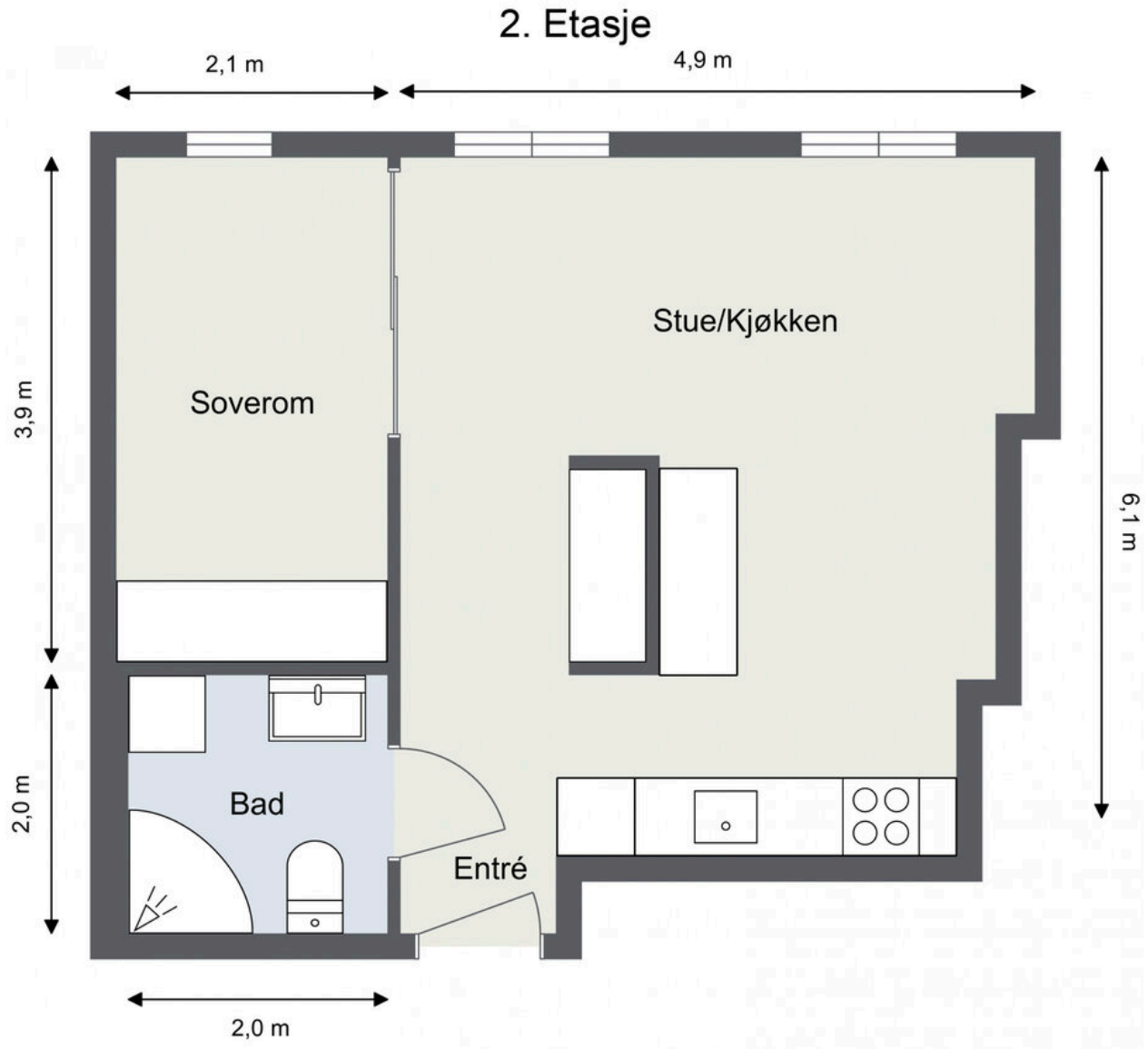
Her bor du meget sentralt med alt av servicetilbud like utenfor døren, samtidig som leiligheten er vendt mot en rolig bakgård.

- Heis i bygget
- Internett inkludert
- Ca. 3,1 meter romhøyde
- Stor, åpen og god planløsning
- Panoramautsikt over Oslo fra felles takterrasse
- Pent flislagt bad med eget opplegg for vaskemaskin
- Treningssentre, restauranter og dagligvarebutikker rett utenfor døren

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Trondheimsveien 5 B, 0560 OSLO





















































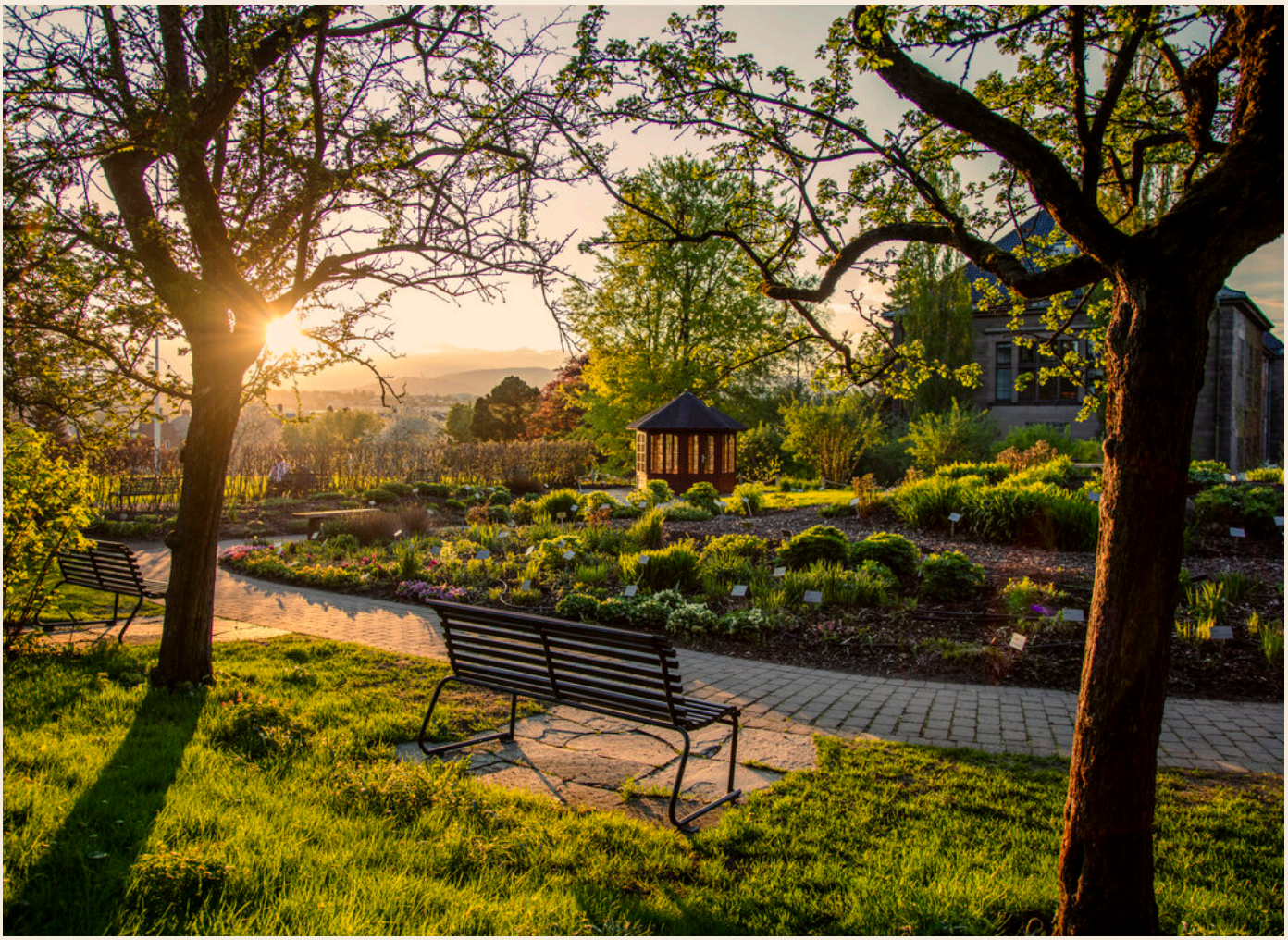















MUCHO
MAS

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0149/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 5B, 0560 OSLO
Gnr 230, bnr 443, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Trondheimsveien 5 Borettslaget, org.nr. 987609826

Selger
Anders Christiansen

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
72 741,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 462 741,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 463 831,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 473 331,- (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
1941

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Sol på morgenen frem til rundt kl 10:00 i leiligheten (sommertid), samtidig som det er solforhold hele tiden solen er oppe på takterrassen. Iht. selger.

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

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er

ikke undersøkt av takstmann.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg antatt i boenheten.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer.

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/.

Det finnes et underjordisk parkeringsanlegg som er felles for bygningene i kvartalet. Parkeringsanlegget administreres ikke av borettslaget. Parkeringsplass kan leies etter tilgjengelighet. Opplysninger om eventuell venteliste og leie fås hos Akershave.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring fra 2021 for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Totalrenovett bygg i 2005 godkjent av Plan- og bygningsetaten. Har ingen data på hvilket firma som utførte jobben.

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)
Ja
Beskriv: Vært fukt i kjellerområdet hvor bodene står, men er utbedret og ikke berørt boden tilhørende leiligheten

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Vært en sprekk før 2011 som ble utbedret da

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport i 2026 ism boligsalg

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?
Takstrapport i 2026 ism boligsalg

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av

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

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

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Vinduer:
Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.

TG2 - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

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

TG2 - Bad – Overflater gulv:
Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fuger bør skiftes ut.
- Fliser bør skiftes.

TG2 - Bad – Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 - Bad – Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

TG2 - Bad – Ventilasjon:
Beskrivelse
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU - Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TG2 - Vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i takluke på bad.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med
radonsperre.
Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5175 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.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 241,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene utgjør kr 5 241 per måned fra 01.08.2026 og består av ordinære felleskostnader kr 4 069, kollektiv bredbånd og TV kr 557, avdrag og renter på felleslån samt kapitalkostnader knyttet til IN-lån. Kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel og ordinær drift og vedlikehold dekkes gjennom borettslagets økonomi. Strøm og oppvarming i boligen betales separat.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 105 130,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 420 520,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets navn er Borettslaget Trondheimsveien 5 med organisasjonsnummer 987 609 826 og utgjør en seksjon av Sameiet Trondheimsveien 5 A-E. Videre består borettslaget av 108 andeler. 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. Forretningsførsel utføres av Usbl i henhold til kontrakt.

Nabolaget består av en blanding av både yngre mennesker og studenter, samt godt voksne. Selger opplyser om at det aldri har vært noe problem med naboer i form av støy eller annet.

Diverse:
- Borettslaget benytter per i dag "Bonabo" for informasjonsdeling.
- Borettslaget har systemnøkler/brikker til fellesdørene i bygget.
- Borettslaget har avtale om ukentlig vask av byggets fellesareal med Trappe Trinn Vask.
- Vaktmester er i bygget to dager i uken, og har som hovedoppgave å holde utearealene ryddige og rene, samt enkelt vedlikehold av fellesarealer.
- Borettslaget har felles takterrasse i 9. etasje.

Styret har blant annet jobbet med følgende styresaker den siste tid:
- Gjennomført årlig HMS-kontroll og service.
- Hatt dialog og samarbeid med Sameiet, samt holdt i dialog og arbeid knyttet til bakgården.
- Hatt 5 styremøter fordelt utover året. Styremedlemmene jobber selvstendig mellom møtene, og møtene brukes for å oppsummere saker vi arbeider med, diskutere, og eventuelt fatte vedtak når det er behov for dette.
- Byttet vaktmesterfirma fra Ren Service til Bo-service (Usbl) f.o.m. 01.02.2023.
- Reforhandlet og forlenget kundeavtalen med Telia f.o.m. 01.12.2023.
- Byttet porttelefon til Defigo, som styret er veldig fornøyde med. Nedmontering av de gamle ringeklokkene tas tak i i løpet av 2024.
- Montert nøkkelbrikke-lesere på fellesdører i kjeller.
- Hatt befaring av vinduer i tre leiligheter, og fulgt opp arbeid her.
- Byttet dørene til brannbalkongene i 6., 7., og 8. etasje grunnet råte.
- Meldt inn skadesaker til forsikringsselskapet og fulgt opp arbeid knyttet til disse.
- Fulgt opp en feil i matrikkelen og kartverket, og fått rettet opp dette hos Plan- og bygningsetaten.
- Behandlet innkommende forespørsler, bruksoverlatingssøknader og klager fra beboere i borettslaget, og ellers formidlet viktig informasjon til våre beboere.
- Gjennomført styretimen den første torsdagen hver måned med noen unntak (ferier, sykdom).
- Byttet styreportal fra styret.com til usbl.no f.o.m. 01.01.2024, og fulgt opp arbeid tilknyttet dette byttet.
- Kjøpt inn nye møbler til Solterrassen og hatt dugnad for å montere disse.
- Hatt dugnad for å pynte byggets fasade til jul, samt rydde ned igjen.
- Hatt dugnad på Solterrassen for å klargjøre for vår- og vintersesong.

Generalforsamlingen i 2025 ga styret fullmakt til å øke

langsiktig lånefinansiering med inntil kr 5 000 000 for borettslagets finansiering av sin andel av Sameiet Trondheimsveien 5 A–E sin reparasjon og utbedring av vannlekkasje i bodområdet. I innkallingen ble arbeidet omtalt som nødvendig reparasjon og vedlikehold. Kjøper gjøres oppmerksom på at dette kan/har kunnet påvirke borettslagets fellesgjeld og/eller felleskostnader. Megler oppfordrer interessenter til å sette seg inn i innkalling/protokoll fra generalforsamlingen.

Det er innkalt til ordinær generalforsamling 10.06.2026. En av sakene gjelder eventuell endring av borettslagets felles TV-/bredbåndsavtale. Det er opplyst at dagens avtale hos Telia utgjør kr 557,81 per måned per boenhet. Det skal behandles om borettslaget skal videreføre TV og internett, eller kun ha felles internettavtale. Utfallet kan få betydning for fremtidige felleskostnader/tilleggskostnader.

Borettslaget har en felles solterrasse i 9. etasje. Terrassen er åpen for beboerne fra kl. 08.00 til kl. 01.00. Husordensreglenes bestemmelser om nattero gjelder selv om terrassen er åpen. Det er ikke tillatt å grille på den felles solterrassen.

Grillterrassen i 8. etasje og terrassen i 2. etasje er opplyst stengt på ubestemt tid grunnet fremtidig vedlikehold og kan ikke benyttes.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 72 741,-pr. 29.07.2026
Avdrag: Kr 287,-
Rentekostnader: Kr 302,-

Borettslaget har to lån – ett lån i Handelsbanken med IN-ordning og ett lån i DNB Bank ASA uten IN-ordning.

Lånenummer: 83987127204, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentesats per 29.07.2026: 5,20 % p.a.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 29.07.2026: kr 43 832 839
Andel av saldo: kr 3 657
Første termin/første avdrag: 30.12.2016
Siste termin: 30.12.2045

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

Lånenummer: 15160734008, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentesats per 29.07.2026: 5,25 % p.a.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 29.07.2026: kr 7 341 027
Andel av saldo: kr 69 085
Første termin/første avdrag: 30.09.2025
Siste termin: 30.06.2040

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

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Andel fellesgjeld utgjør kr 72 741 per 29.07.2026. Beløpet består av kr 3 657 knyttet til lån i Handelsbanken og kr 69 085 knyttet til lån i DNB Bank ASA.

Lånet i Handelsbanken har ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Lånet i DNB Bank ASA har ikke IN-ordning. Fellesgjeld og kapitalkostnader vil kunne endres som følge av ordinære avdrag og endringer i lånenes flytende renter.

Fellesformue
Kr 37 106,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 1 865 258. Borettslagets disponible midler per 31.12.2025 utgjorde kr 3 358 845.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr 1 609 386. Årsregnskapet for 2025 er revidert uten forbehold.

For nærmere detaljer vises det til årsregnskapet med noter og revisjonsberetning.

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

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

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i

leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboerne. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre. For nærmere bestemmelser om dyrehold se borettslagets husordensregler pkt. 7.1.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3733423

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 780 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sentralt i Trondheimsveien 5 B, i et urbant og levende område mellom Grünerløkka, Grønland og Tøyen. Her bor man med kort vei til et bredt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, kaféer, restauranter og nisjebutikker. Grünerløkka byr på populære handlegater og et variert serverings- og kulturtilbud, mens Grønland er kjent for sitt mangfold av butikker, råvareutsalg og spisesteder med mat fra store deler av verden.

Området har flere grønne og rekreative tilbud i nærheten. Sofienbergparken har blant annet lekeplass, bordtennisbord og store grøntarealer, mens Schous plass byr på et hyggelig parkanlegg rundt Deichman bibliotek. Det er også kort vei til Botanisk hage, Tøyenparken og turmulighetene langs Akerselva.

Bebyggelse
Nærområdet preges av tett og variert bybebyggelse, med klassiske murgårder og karrébebyggelse som er karakteristisk for indre Oslo. Bebyggelsen består hovedsakelig av leilighetsbygg, ofte organisert rundt bakgårder og gårdsrom, kombinert med butikker, serveringssteder og annen næringsvirksomhet på gateplan. Området har et tydelig urbant preg, samtidig som parker, plasser og grøntområder skaper luft og naturlige møteplasser mellom kvartalene.

Offentlig kommunikasjon
Området har et meget godt kollektivtilbud med buss og trikk fra nærliggende holdeplasser ved Heimdalsgata og Herslebs gate. Grønland T-banestasjon ligger også innen gangavstand og gir forbindelse til samtlige T-banelinjer gjennom sentrum. Det er videre kort vei til Oslo S og Oslo bussterminal, med tog, Flytoget, buss, trikk og T-bane til resten av byen og regionen. Den sentrale beliggenheten gjør det også enkelt å komme seg rundt til fots eller med sykkel, og det finnes flere bysykkelstasjoner i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 12.07.1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger brukstillatelse for bruksendring fra kontor til bolig datert 18.08.2005. Leiligheten er bruksendret fra nærings-/kontorformål til bolig. Det foreligger brukstillatelse for tiltaket, men det er ikke fremlagt ferdigattest. Av brukstillatelsen fremgår det at det var registrert mindre vesentlige mangler, og at gjenstående arbeider skulle være utført innen 26.09.2005. Byggesaken ble senere henlagt fordi brukstillatelsen var eldre enn tre år. Plan- og bygningsetaten presiserer at henleggelsen ikke nødvendigvis innebærer at tiltaket er ferdigstilt eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet. Kjøper overtar risikoen og ansvaret knyttet til manglende ferdigattest og eventuell videre oppfølging overfor kommunen.

Det foreligger byggeteginger datert 25.02.2004 i forbindelse med bruksendring fra kontor til bolig. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.

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

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til spesialomr.-bevaring(bevertning, bolig, forretn./kontor). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller

søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202511094
Trondheimsveien 5A - bestilling av forhåndskonferanse - rehabilitering og etablering av nybygg til eksisterende likeretter

Saksnummer
202508625
Heimdalsgata 3 - bruksendring fra parkering til bilservice

Saksnummer
202507509
Heimdalsgata 3 med flere - etablering av hurtigladere for drosjer i parkeringskjeller, oppholdsrom for drosjesjåfører, innvendig sykkelparkering og endring av bodfordeling

Saksnummer
202601063
Trondheimsveien 2 - forhåndskonferanse, bruksendring og fasadeendringer av del av Schous-kvartalet

Saksnummer
202606131
Trondheimsveien 2 D - fasadeendring og innvendig ombygging av næringslokale i 1. etasje

Saksnummer
202522488
Thorvald Meyers gate 80 - etablering av basestasjon med 5G-antenner

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/230/443/5:
21.10.2005 - Dokumentnr: 70762 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:433
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan
og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:443
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2005 - Dokumentnr: 70762 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:443
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2005 - Dokumentnr: 74676 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2005 - Dokumentnr: 74676 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 5322/8232
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1,4 og 5

21.10.2005 - Dokumentnr: 70762 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:433
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelser om sykkelparkering
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett
til uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:443

02.10.2008 - Dokumentnr: 799179 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:530 Bnr:10
Bestemmelse om benyttelse av parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

02.10.2008 - Dokumentnr: 799179 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:433
Bestemmelse om felles uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Kommer til å savne hvor sentralt man bor med alle fasilitetene rett rundt hjørnet, takhøyden, hyggen og fine dager på takterrassen

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Rolige og hyggelige naboer man raskt kommer på hils med. Består hovedsakelig av par og enslige i aldersgruppen 25-40 år.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Fint nærmiljø med kort avstand til alt man kan ønske av kollektivtransport. I tillegg har man flere butikker, restauranter, barer og
treningssentre rett rundt hjørnet.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Favoritt-turer går enten langs med Akerselva eller opp gjennom Grünerløkka via grøntområder i Sofienbergparken, Olaf Ryes Plass og Birkelunden. I tillegg er det gode muligheter for å komme seg hvor som helst i byen via trikk, buss eller t-bane i nærområdet.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 4 500,-
Veiledningstime med stylist kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 112 262,- 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 4. august 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98859121

Megler
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Trondheimsveien 5B

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

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

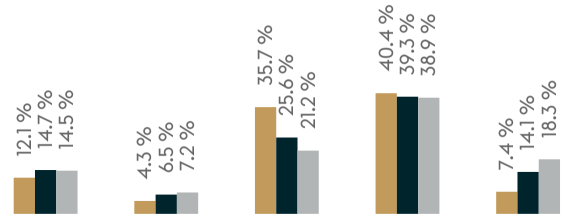
Offentlig transport

Heimdalsgata	Linje 17	1 min 0.1 km
Herslebs gate	Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.2 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Eventyrbrua Steinerbarnehage (...	63 barn	5 min 0.4 km
Lakkegården barnehage (0-5 år)	57 barn	5 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (1-5 år)	62 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

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

«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Trondheimsveien 5 B, 0560 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 443
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2138 **Eiendomsverdi ref nr:** KL4182

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



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

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1941

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater. Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg antatt i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

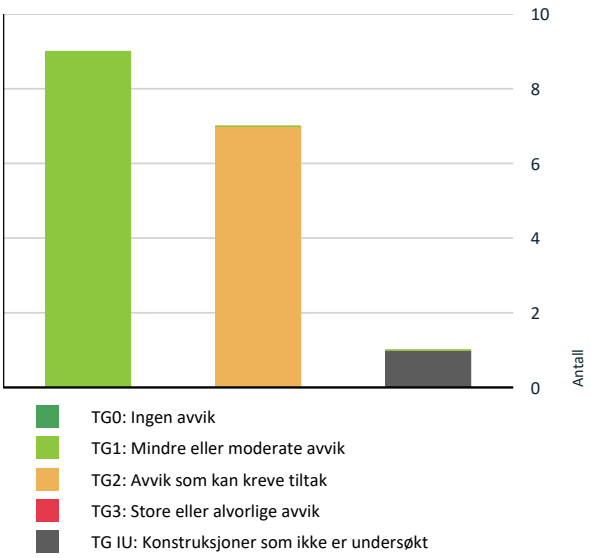
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1941

Tilbygg / modernisering		
2005	Ombygging	2-roms andelsleilighet leilighet i 2.etg i boligblokk oppført i 1941. Bygningen er renovert og ombygget i 2005.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater .

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Fuger bør skiftes ut.

Fliser bør skiftes.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i takluke på bad.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 1

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra 2005.
   Der er fremlagt samsvarserklæring fra 2021.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	42			42	
Kjeller		5		5	
SUM	**42**	**5**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyde er mælt til ca. 3,1 meter i stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Anders Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Trondheimsveien 5 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 5	987609826	H0204		Christiansen Anders

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KL4182

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Christiansen	9578-5999-4-3315543	2026-07-29 12:33:01

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
29. juli 2026

Oppdragsnummer
64-0149/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 5B, 0560 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Anders Christiansen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3733423
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med eller vært hensiktsmessig

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med eller vært hensiktsmessig

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med eller vært hensiktsmessig

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med eller vært hensiktsmessig

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med eller vært hensiktsmessig

---

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: Totalrenovett bygg i 2005 godkjent av Plan- og bygningsetaten. Har ingen data på hvilket firma som utførte jobben.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med eller vært hensiktsmessig

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med eller vært hensiktsmessig

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med eller vært hensiktsmessig

---

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med

---

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)

Ja

Beskriv: Vært fukt i kjellerområdet hvor bodene står, men er utbedret og ikke berørt boden tilhørende leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med

---

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

Ja

Beskriv: Vært en sprekk før 2011 som ble utbedret da

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med

---

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: Ikke kjent med

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport i 2026 ism boligsalg

---

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? Takstrapport i 2026 ism boligsalg

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0149/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anders Christiansen	**2026-07-29**

Identifikasjon

Anders Christiansen

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

enova

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 5B, 0560 OSLO**	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324797**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80835337**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **443**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **216,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **216,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 110 kWh**



Husordensregler i Borettslaget Trondheimsveien 5

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

1 Bruk av leiligheten

1.1 Generelt

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

1.2 Indre orden

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

1.3 Innvending vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier.

1.4 Vask og sluk

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

1.5 Frostskader

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

1.6 Lekkasjer og stoppekraner

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

1.7 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand.

1.8 Lufting

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

1.9 Røykvarslere og brannslukningsutstyr

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

1.10 Bruksoverlating av leiligheten og utleie av hybelen

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

1.11 Nøkler, dør- og postkasseskilt

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

1.12 Klager på brudd på husordensreglene

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

1.13 Kommunikasjon

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

2 Leilighet utvendig og boder i kjelleren

2.1 Ensartet fasade

Fasaden kan ikke gjøres om/vedlikeholdes uten styrets godkjennelse.

2.2 Kjellerboder

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

3 Bruk av fellesareal innvendig

3.1 Forbud om reklameutlevering foran leilighetene

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

3.2 Vask

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

3.3 Trappeoppganger og korridorer

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

3.4 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme er ikke tillatt innendørs i fellesarealene.

3.5 Barns lek

Fellesarealene er *ikke* en egnet lekeplass for barn.

3.6 Avfall og tilsmussing

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

4 Bruk av fellesareal utvendig

4.1 Terrasser

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

4.2 Stengte terrasser

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

4.3 Sykkelparkering

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

4.4 Røyking

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

5 Ansvarsforhold

5.1 Ansvar for skade

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

5.2 Avfall

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

6 Husdyrhold

6.1 Husdyrhold, forutsetninger og plikter

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtatt med 26 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.2 Valg av sekretær

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

Vedtatt med 25 stemmer for, 0 mot og 1 blanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gard Martin Braskerud

Vedtatt med 26 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 26

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 25 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 22 stemmer for, 1 mot og 2 blanke

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

Vedtatt med 25 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 365 000,- ble godkjent

Vedtatt med 20 stemmer for, 2 mot og 3 blanke

5. Andre saker

5.1 Kun internett - ikke felles TV-abonnementpakke

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Vedtatt med 18 stemmer for, 5 mot og 2 blanke

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:
Valgt ble: Youness Assbaa for 2 år.

Valgt ble: Asbjørn Holte for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Vedtak:
Valgt ble: Remy Lorentsen for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Dagfinn Lie

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Lånefullmakt til styret

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

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

Fullmakten gjelder fram til generalforsamling 2026.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Strategi for å redusere felleskostnader

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

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

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

Betydelig behov for vedlikeholdsarbeid.

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

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

Vedtak:

Forslaget ikke vedtatt

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

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Gard Martin Braskerud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Vera Gulbrandsen for 2 år

Valgt ble: Nazifa Mohyuddin for 1 år

Valgt ble: Youness Aassba for 1 år

Valgt ble: Lasse Pelletier Krohn-Dale for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er to kandidater som skal velges inn som varamedlem.

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Asbjørn Holte for 1 år

Valgt ble: Remy Lorentsen for 1 år

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2026

Borettslaget Trondheimsveien 5

Onsdag 10.06.2026 kl. 10:00

Digitalt

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Kun internett - ikke felles TV-abonnementpakke

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Kun internett - ikke felles TV-abonnementpakke

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

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

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

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

Styret ser det som at man har to muligheter:

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

Forslag til vedtak: Youness Assbaa for 2 år

Asbjørn Holte for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Forslag til vedtak: Remy Lorentsen for 1 år

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

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

Balanse 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

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

Balanse 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 5

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Borettslaget Trondheimsveien 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 108 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

HMS/Internkontroll

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

I 2025 er det gjort følgende arbeid knyttet til HMS:

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

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

Økonomistyring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Økonomi

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

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

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

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

Styrets arbeid

Styret har blant annet jobbet med følgende styresaker i år:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

VEDTEKTER

For Borettslaget Trondheimsveien 5
Org nr 987609 826

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 107 andeler, pålydende NOK 100 per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller nødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikehold slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et à kontobeløp fastsatt av styret.

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

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

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Som varsel kan oppslag i inngangspartiene og postkassene i bygget, og evt epost nyttes. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre-fem medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene og tjenestegjør som hovedregel to år om gangen. Kun styreleder må velges særskilt. Det skal tilstrebes at ikke samtlige styremedlemmer går ut av styret samtidig.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

6.13 Firmategning

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

6.14 Forholdet til Sameiet Trondheimsveien 1-5

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

7 Diverse

7.1 Kameraovervåkning

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

7.2 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

fellesareal, dersom skaden skyldes forhold andelseier er ansvarlig for etter lov eller vedtekter. Ved slik skade skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiet Trondheimsveien 5 A-E's bygningsforsikring benyttes. Dersom sameiet Trondheimsveien 5 A-E's bygningsforsikring må brukes, skal den til enhver tid gjeldende egenandel dekkes 100% av den andelseier som har forårsaket skaden.
Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig.
Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.
Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold fra borettslagets side.

7.3 Revisjon

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

7.4 Forkjøpsrett

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

7.5 Endring av vedtekter

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

7.6 Forholdet til loven

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Trondheimsveien 5

Torsdag 12.06.2025 kl. 18:00
Akerssalen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 5

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Lånefullmakt til styret

Forslaget er fremmet av styret.

Bakgrunn for sak:

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

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

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

Styret i borettslaget har vurdert alternative finansieringsalternativer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Strategi for å redusere felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Styremedlem, Asbjørn Holte (2024-2026)

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

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

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

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

6.1 Valg av leder

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

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

Forslag til vedtak: Gard Martin Braskerud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Vera Gulbrandsen for 2 år

Nazifa Mohyuddin for 1 år

Youness Aassba for 1 år

Lasse Pelletier Krohn-Dale for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er to kandidater som skal velges inn som varamedlem.

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

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

Forslag til vedtak: Asbjørn Holte for 1 år

Remy Lorentsen for 1 år

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Trondheimsveien 5

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

Balanse 2024 Borettslaget Trondheimsveien 5

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

Balanse 2024 Borettslaget Trondheimsveien 5

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

Sted:_____ Dato:_____

Vera Gulbrandsen
Styreleder

Therese Tollefsen
Styremedlem

Gard Martin Braskerud
Styremedlem

Asbjørn Holte
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd gjelder fra USBL Bymiljøfond.

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 10 - Andre honorar

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

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 5

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Trondheimsveien 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 108 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

I 2024 er det gjort følgende arbeid knyttet til HMS:

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

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

Økonomistyring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

Styret har blant annet jobbet med følgende styresaker i år:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

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

Dato:

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

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

ADRESSEVEDTAK

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

Adressering i forbindelse med ombygging av Trondheimsveien 5

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

Ovennevnte eiendom / eiendommer har fått følgende adresse:

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Inghild L Andersen
avdelingsleder

Turid Sogge
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 18 AUG. 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 5

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Magne Sandnes
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Innmeldelse
Tegning

BYGNINGSCHEFEN
S.J.-No. 1199 33
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Tillygning til portnerbolig.

på matr.nr. 3 Trondhjemsveien

Innlevert 12 juli 1933 Attestert

Overendes Oslo helseråd.
Oslo 13/7-33

SB/VW.

Ad: 3 Trondhjemsveien, jnr. 747/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.
Helserådet har fattet følgende beslutning:
Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75 og 76 anbefales innvilget.

Loftrummet må ventileres som vist bl. l. Likeså luftrummet under gulvene. Drenering?

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Oslo Helseråd den 25. juli 1933.

Bygn. kontor
mottatt: 29 JUL. 1933

Odd Sundt
fm.

Hjemsendes

P.O. til innstilling.
31/7-33

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako

Dato: 17022014

Saksnr: 200402305-107

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Trondheimsveien 5 A-E

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

S. D. J. No. 261/98
14 Vedlag.

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

2763/98 – 2932/98 – 2994/98 – 3046/98

570/98

Expeditions-Dokument

angaaende Tilbygning

for Matr.-No. 3 Trondhjemsveien.

Indleveret 1ste Juli 1898 Attesteret 30 Jan 1901.

Ovenstaaende Bygningsbeskrivelse og Tomtekartet med Tegninger som vi ønsker udført for Deres Regning, indsendes og Tilladelse, hvorom De ønsker, bedes paaskrevet eller paaskrivelse imødeses

d. u. m. m. vegne af Komiteen

Christiania den 2/7 98

For D. Lauge Limitkundige

571/98

Kan anmelte Bygning anstilles Lovens N: 1 § 3. Trondhjemsvejen Side Gnr. 11 Bnr. 3 anmeldes bei il Mkd. D:

Kra 9. Juli 1898

Kjelmar Falk

629/98

Der tilkrænges dispensation fra § 6. Forøvrigt intet at bemærke

Kra 12 Juli 1898

for vgnbrugsinsp.

A Bjerkenes

Indk. 13/7 98

Overendes den øvrige Sundhedskommission.

Kristiania 13de Juli 1898

For D. Lauge Limitkundige

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 18 JULI 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 5

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket:

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner I

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 29 JUNI 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 5

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

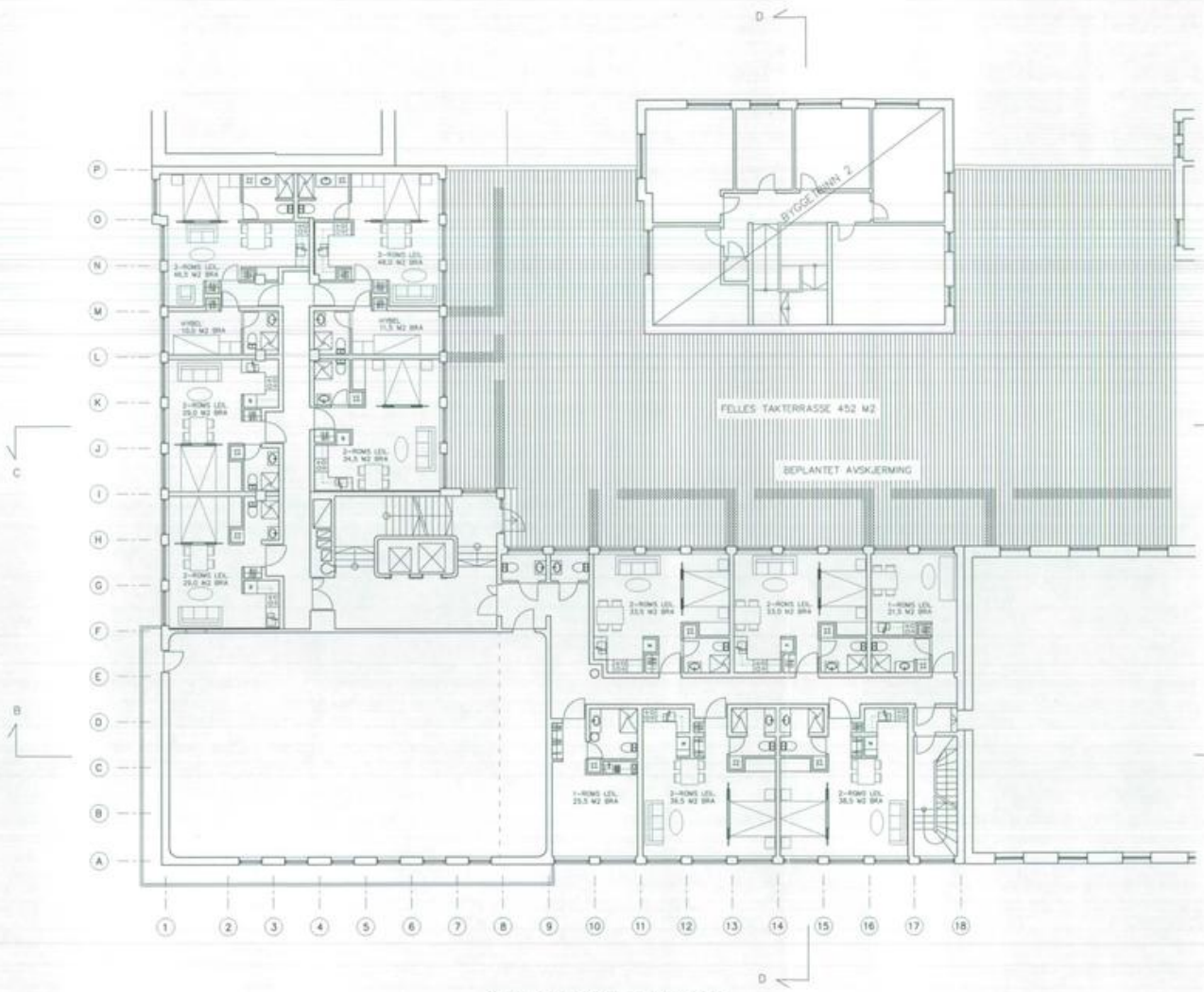
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

VEDLEGG E-28
REV. A.



PLAN 2. ETASJE. FREMTIDIG.

30

A	23.06.04	ENDRET "STALLEN", ETABLERT TAKTERRASSE.	TEGN.	KONTR.
REV.	DATO	TITTEL	TEGN.	KONTR.

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

PROSJEKTERING			DATO: 25.02.04
TEGN. TITTEL:	ANSV TEGN:	SIGN	THS
PLAN 2. ETASJE. FREMTIDIG.	ANSV KONTR:	SIGN	HEN
	TEGN NR: 209		MÅL: 1:200

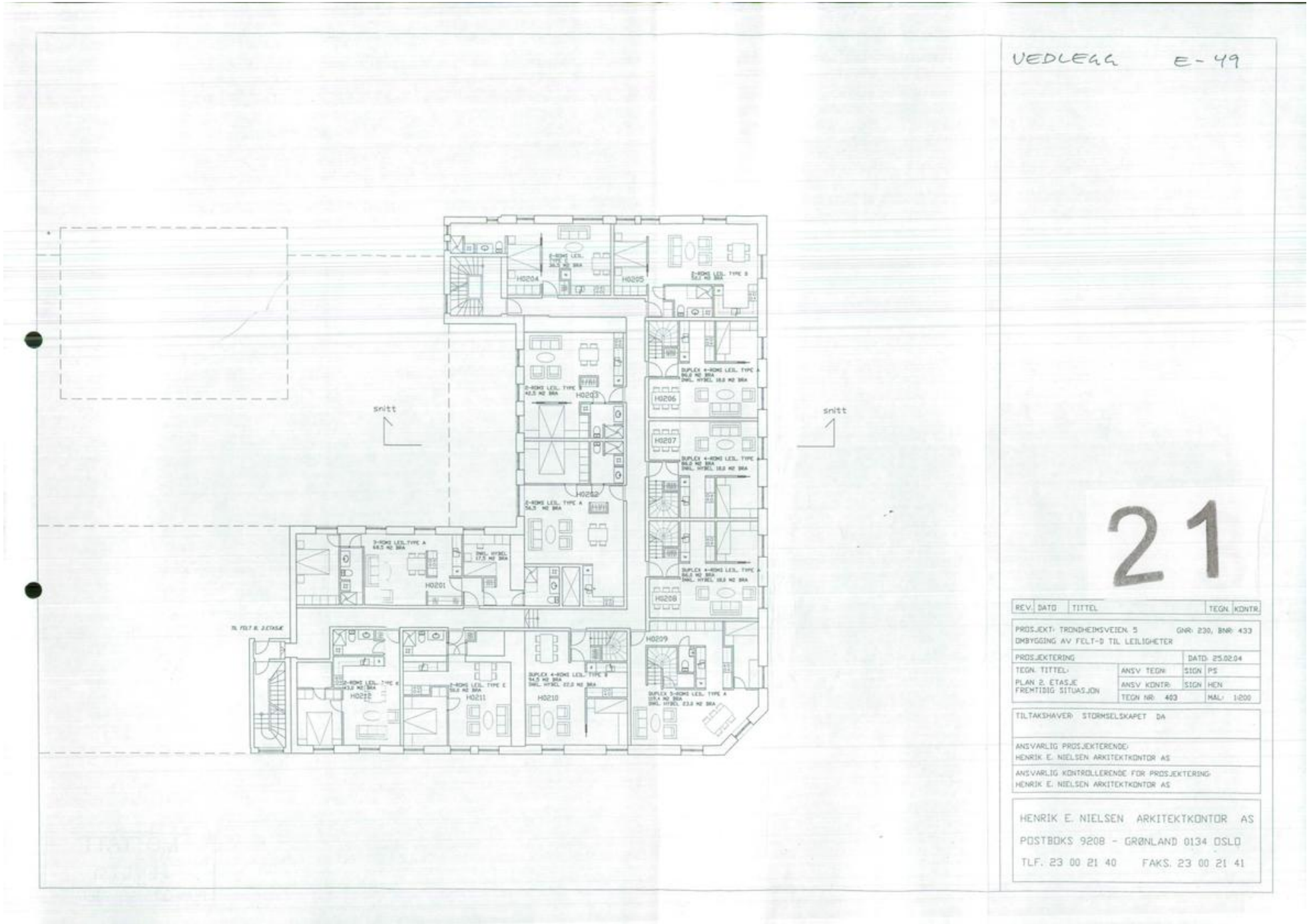
TILTAKSHAVER: STORMSELSKAPET DA

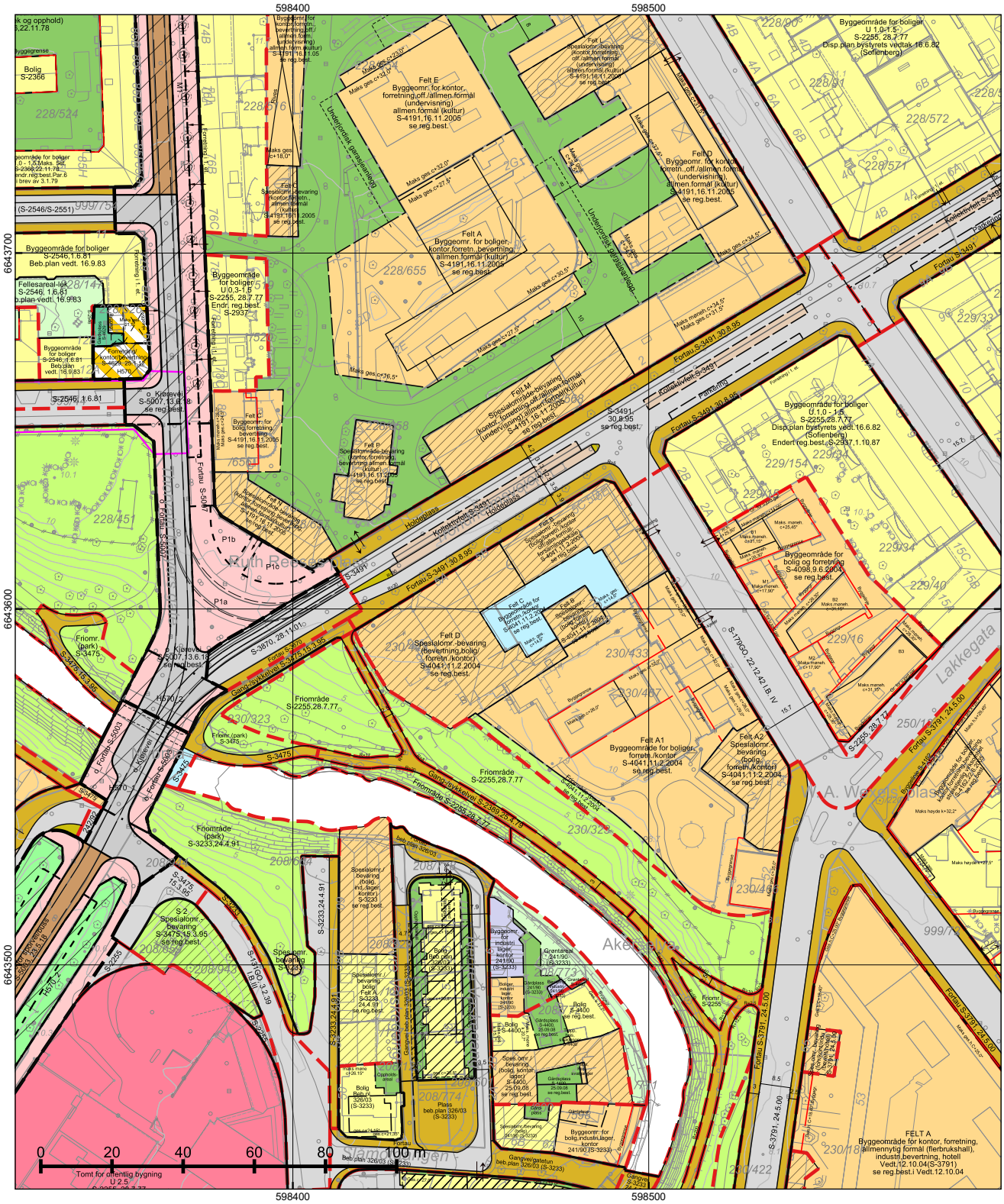
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

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

S:\PROSJEKT\Trondheimsvn5\LEILIGHETER-FELT-B\Byggemelding\Fremtidig-Rev-23062004\Fremtidig-2etg.dwg, 24.06.2004 17:15:44, HP LaserJet 5000 Series PCL


VEDLEGG E-49
snitt
snitt
H0204
H0205
H0206
H0207
H0208
H0209
H0210
H0211
H0212
H0201
H0202
H0203
21
REV. DATO TITTEL TEGN. KONTR.
PROSJEKT: TRONDHEIMSVEIEN 5 GNR: 230, BNR: 433
OMBYGGING AV FELT-9 TIL LEILIGHETER
PROSJEKTERING DATO: 25.02.04
TEGN. TITTEL: ANSV. TEGN: SIGN PS
PLAN 2. ETASJE FREMTIDIG SITUASJON
ANSV. KONTR: SIGN HEN
TEGN NR: 403 MÅL: 1:200
TILTAKSHAVER: STORMSELSKAPET DA
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 - GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160786/ 86536885
Adresse: Trondheimsveien 5
Gnr/Bnr: 230/443

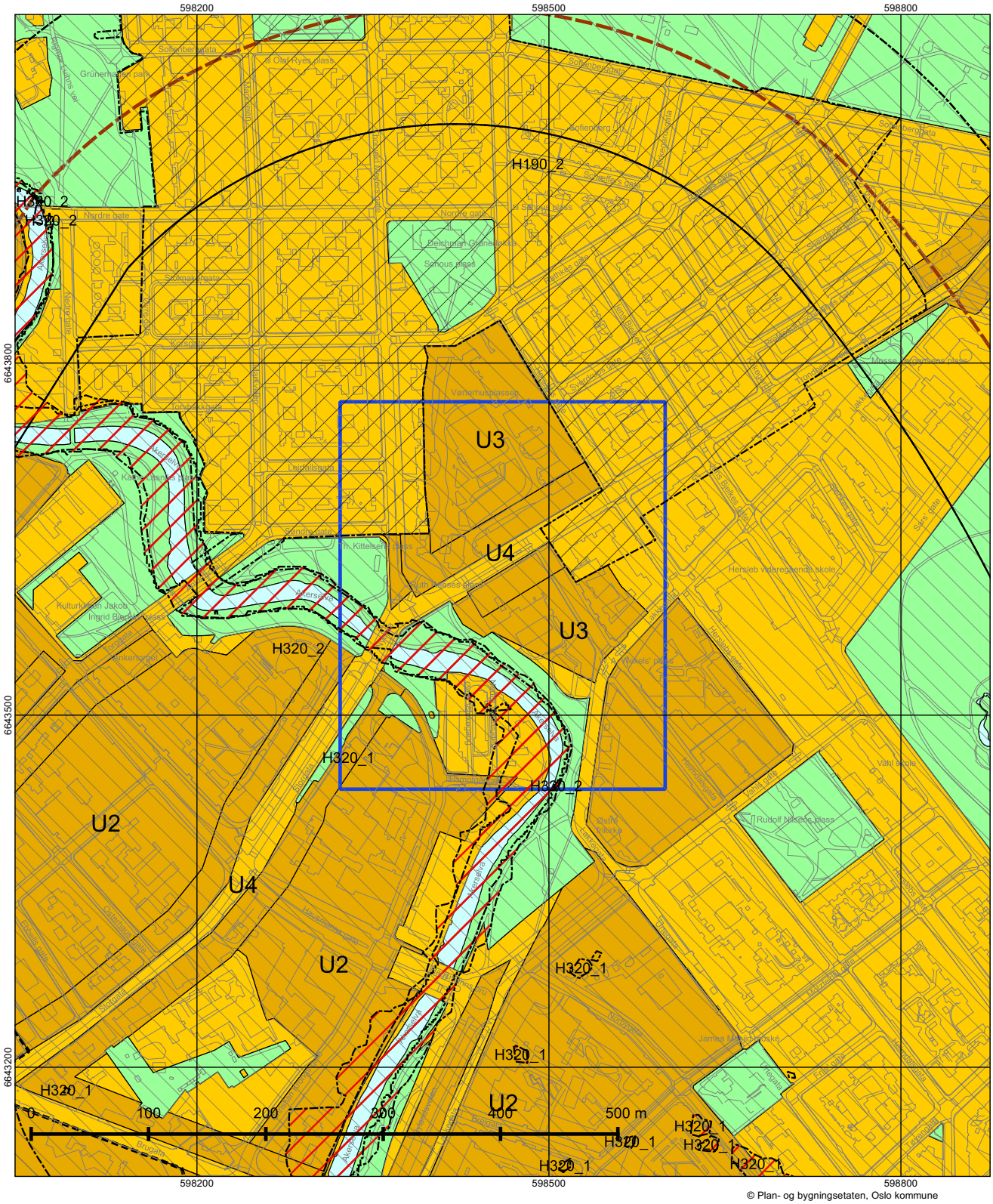
Deres ref.:
Kommentar:

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: 29.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160786/86536885
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-4

Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198805910
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 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

INNHOLD

SIDE

BAKGRUNNSMATERIALE

* Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
* Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
* Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
* Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK
PLANMATERIALET

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordypning vises til denne. Vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av
– mål for utviklingen i området
– arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988.
Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune.
Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utformet i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten.
Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.
Dette ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90.
Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset.
Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.

Jostein Dreydal
byplansjef

MÅL



AKERSELVA SOM BYPARK

Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.
Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.
Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnytting av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens boligtall. Det er pekt på konkrete fortettings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

BESTEMMELSER

Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:

Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som reguleringssak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som reguleringssak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som reguleringssak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.
Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.

Utfylling i elva tillates ikke.

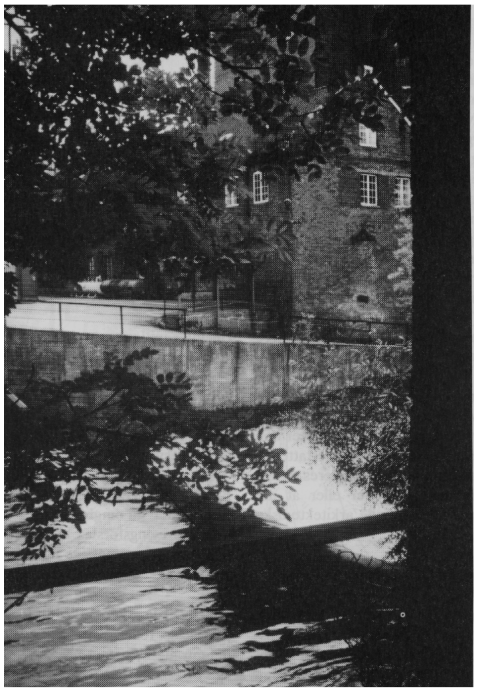
For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelseplan før videre utbygging kan skje:

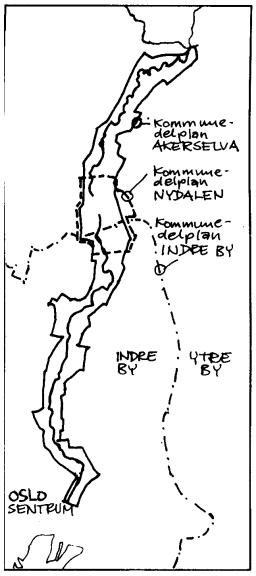
- **Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)**
- **Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)**

Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.

Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.

I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.





Figur 1 :

Kommunedelplanen for Akerselva miljøpark omfatter deler av planområdet til
- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

RETNINGSLINJER

Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:

Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås
Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjons-arealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

Publikumsaktiviteter bør vende mot parken
Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

Miljøforurensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.
I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.
Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelses-struktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom inn-lemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

Ny bebyggelse må underbygge områdevise hovedpreg.
Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevise hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging. Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

Overgangene bør markeres arkitektonisk
Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.
Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

Bebyggelsen bør være ledesnor
På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk

danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

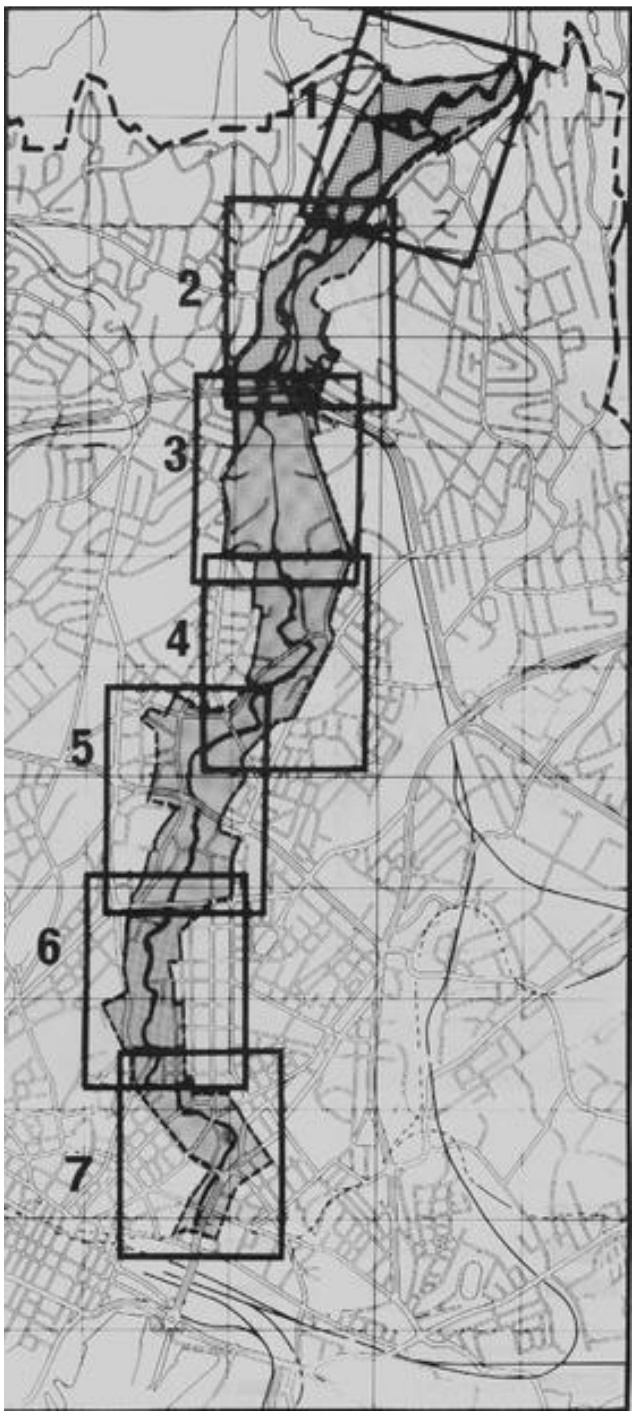
Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet
Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.
Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås
Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.
Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

DELOMRÅDENE



1. Maridalsvannet - Neptunveien

2. Neptunveien - Nydalsbrua

3. Nydalsbrua - Badebakken

4. Badebakken - Bentsebrua

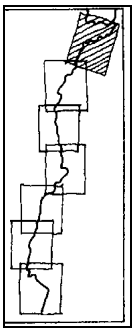
5. Bentsebrua - Sannerbrua

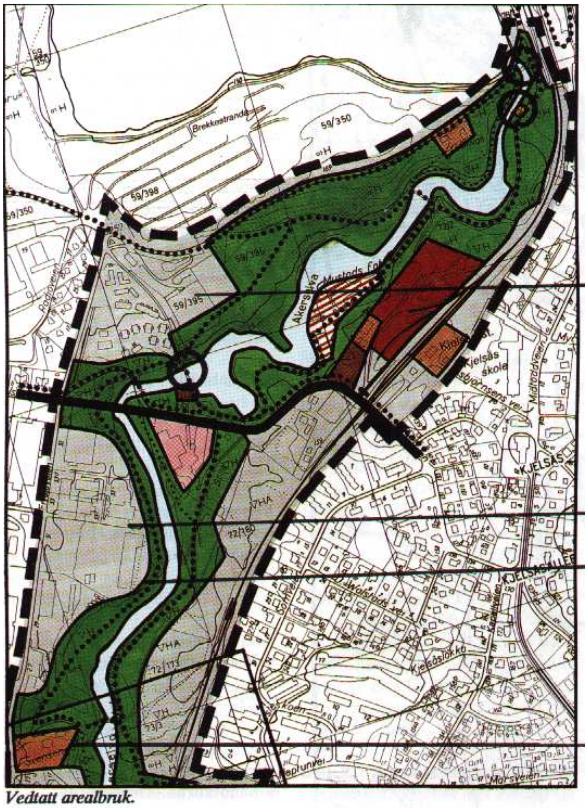
6. Sannerbrua - Grünerbrua

7. Grünerbrua - Vaterland

Planområdet inndelt i delområder

DELOMRÅDE 1 Maridalsvannet - Neptunveien





Vedtatt arealbruk.

Parkering bør få bedre avgrensning mot parken.

Åpen sikt mot parken, ingen bebyggelse.

Overgangen industriområde/park gjøres klarere/strammere.

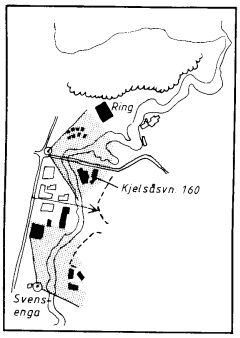
Utsiktsplass sikres.

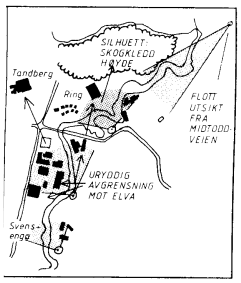
TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

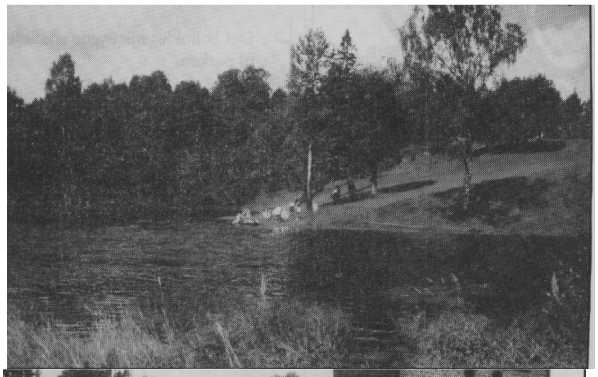
BESTEMMELSER
I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

RETNINGSLINJER
Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensing mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.





Viktige utsyn og



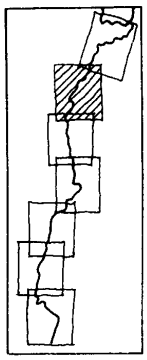


BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Grønvold**
- **Svensenga**
- **Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk**
- **Målehus, forbygninger og måleterskel i elva nedenfor Oset.**
- **Brekke kraftstasjon**
- **Kjelsås stasjon**
- **Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143**

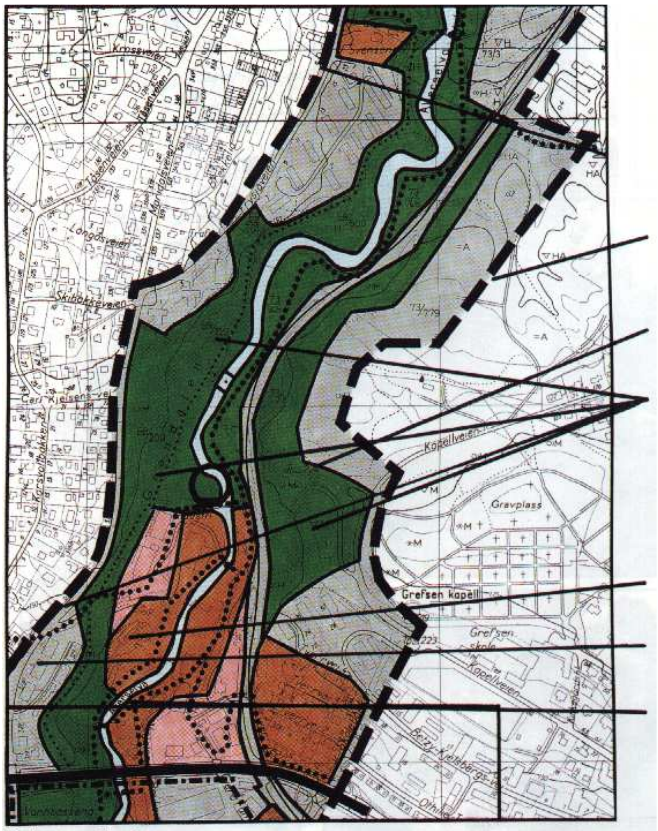
PLANBESKRIVELSE

Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien.

Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingssammenheng som et område med betydelige fortettingsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.



DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Vedtatt arealbruk.

Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.

TEGNFORKLARING

- Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.
- Boliger
- Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)
- Offentlig bygning
- Allmennyttig formål
- Spesialområde bevaring
- Båndlangt for bevaring
- Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring
- Friområde, park
- Friområde, natur
- Vassdrag
- Offentlig vei
- Gang- og sykkelvei
- Sti
- Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

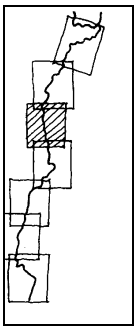
Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuett-virkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

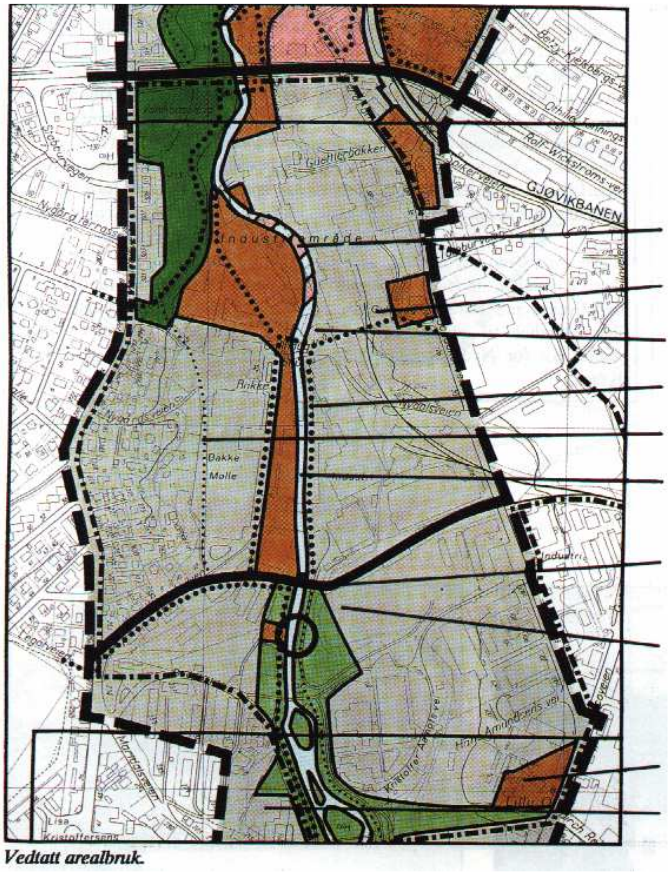
I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET
Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.
Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.
Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.



DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

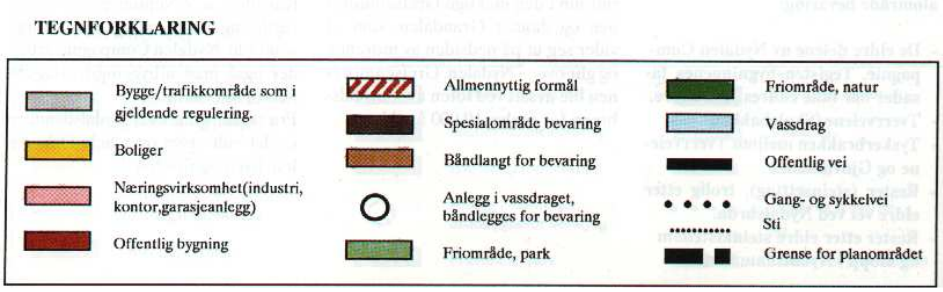
Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.

Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenskapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?



BESTEMMELSER

Se også kommunedelplan for Nydalen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.

RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.

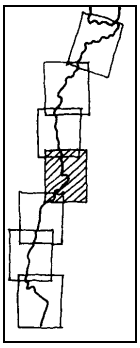




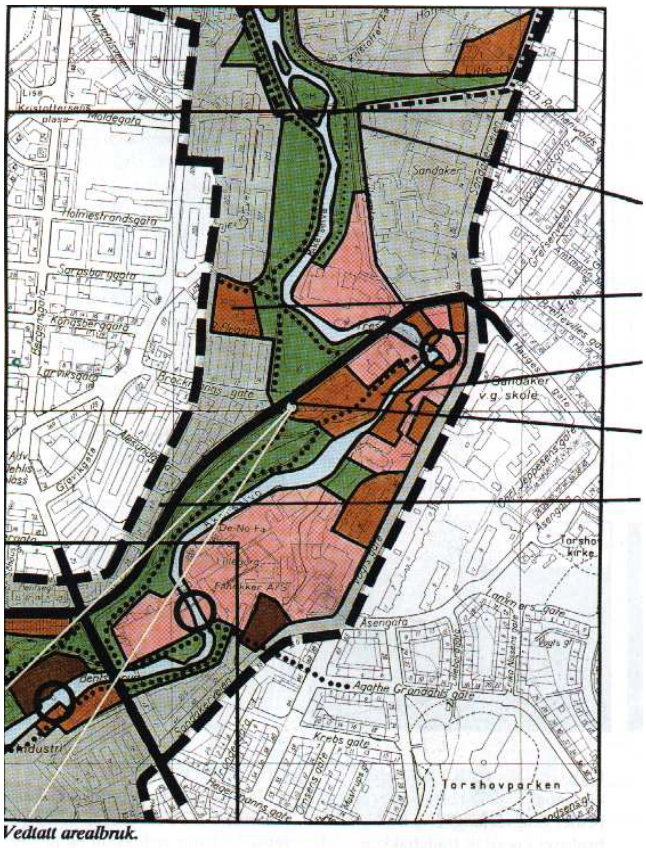
BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.**
- **Valseverkets fasade mot elva**
- **Ellendalen Spinneri**
- **Kraftstasjonen ved Bjørsheim med rester av dam**
- **Gullhaug arbeiderbolig**
- **Området rundt "Kronborg"**
- **Lillo gård**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.
Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

BYGGEPROSJEKTER
Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.
I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.



DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua



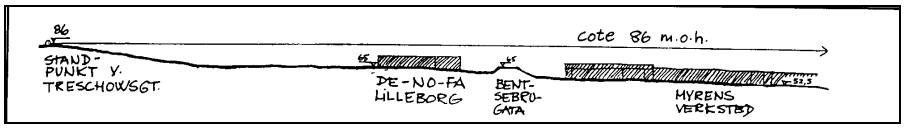
Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.

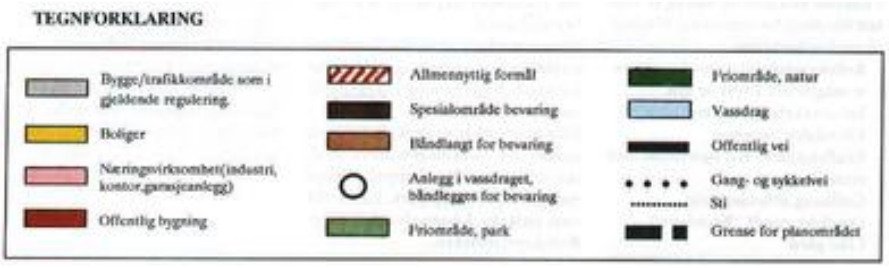
Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.

Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Preget av robust, sterk byvegg bevares. Treplanting i eller langs Treschows gate.





BESTEMMELSER

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehoyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

Ved Treschows gate/Bjølsenfossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsenfossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.





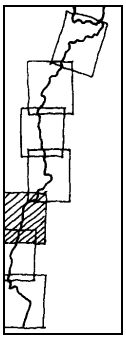
BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

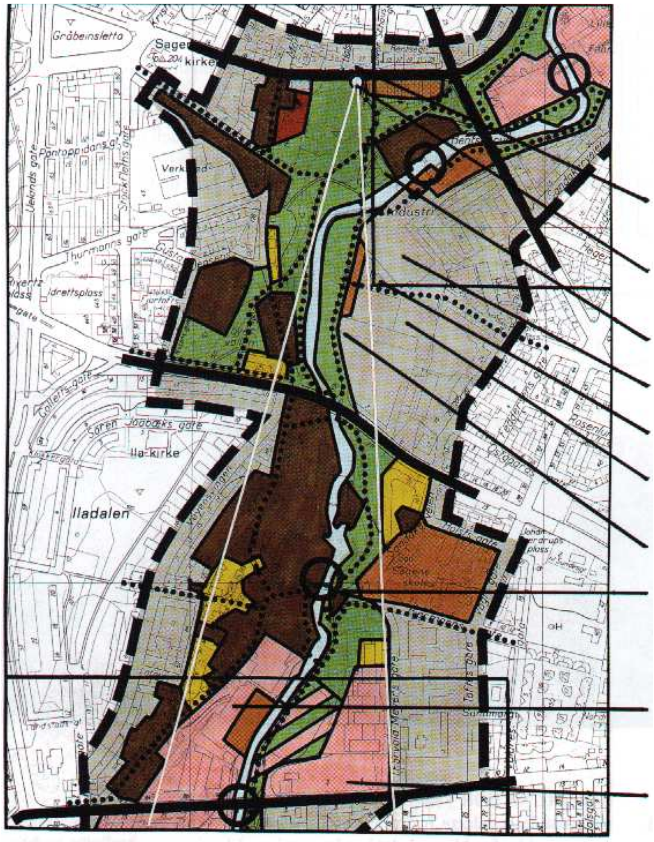
- **Riflegata 13**
- **Bjølsen Valsemølle**
- **Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate**
- **Sagene brannstasjon med mannskapsbolig**
- **De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:**
  Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.
Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.
Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemølles område på østre side av elva.

BYGGEPROSJEKTER
Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den veggen som industribebyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.



DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Vedtatt arealbruk.

Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Bensinstasjon bør fjernes.

Hall fra 1949 bør bevares.

«Strykejernet» bør bevares.

Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.

Maks. høyde som nåværende vegg.

Utsiktsplass sikres.

Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sagveien.

Ny bygning er planlagt.

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

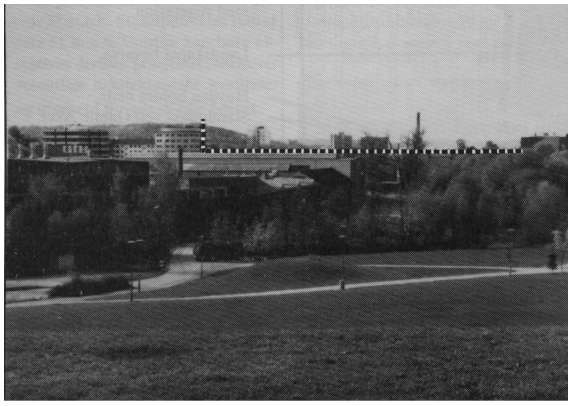
BESTEMMELSER
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

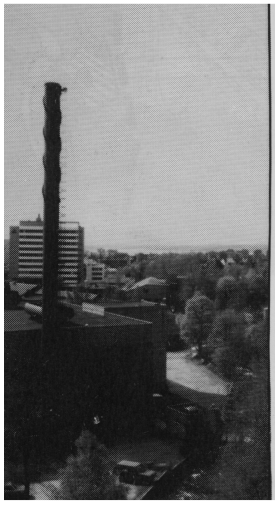
Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

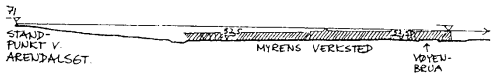
RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.





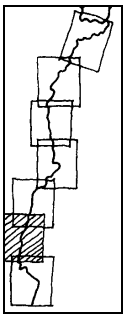


BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

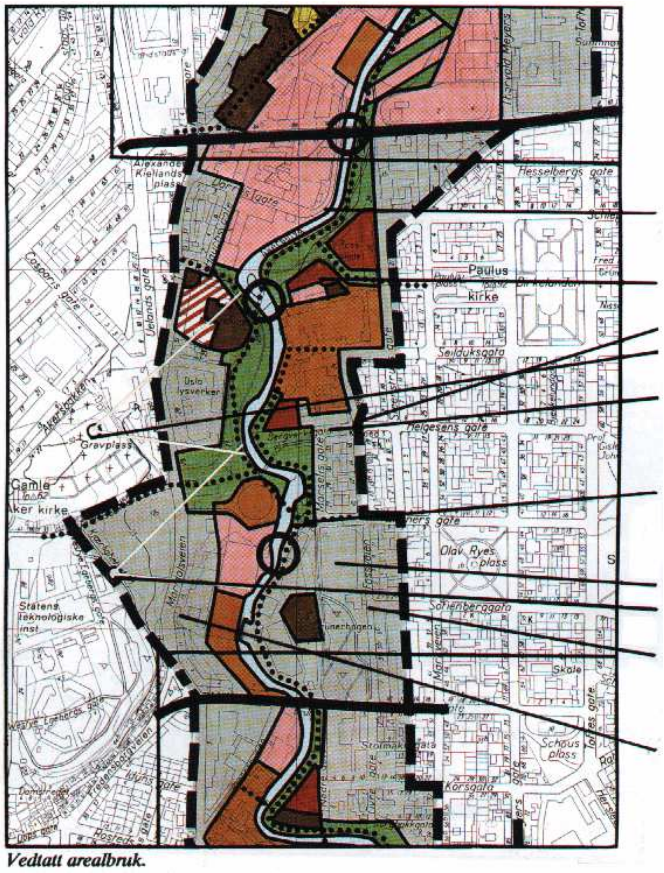
- **Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.**
- **Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.**
- **Sagveien 11**
- **Sannerbrua**
- **Arbeiderboliger v. Arendalsgt.**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

BYGGEPROSJEKTER
Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.



DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua



Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

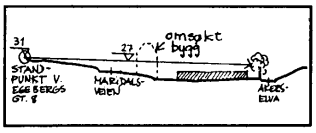
Høyden holdes nede. Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

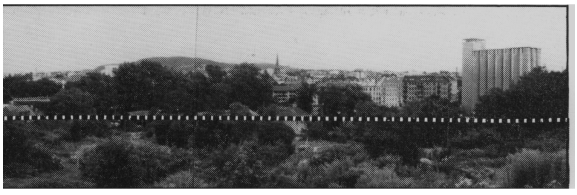
Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende byg-ning fjernes.

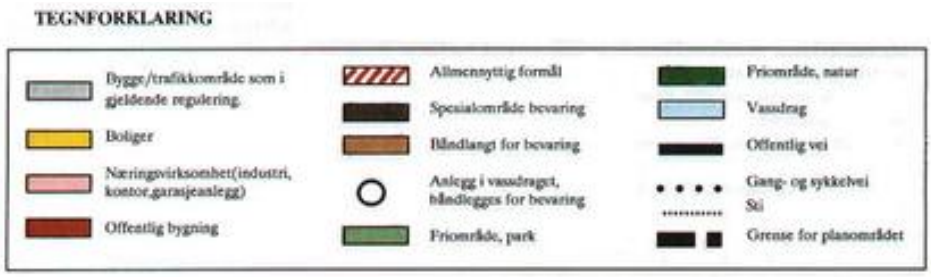
Standpunkt for fri sikt til Telthus-bakken og Gamle Aker kirke. Ingen bebyggelse.

Kornsiloen bør bevares. Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjær-lighetsstien.
Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

Høyden holdes nede.







BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

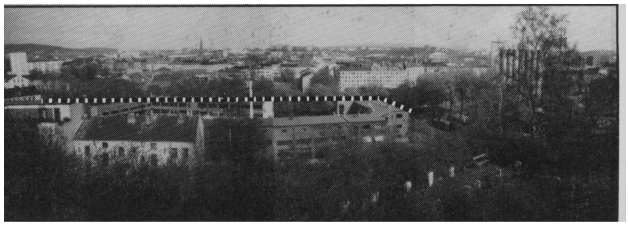
RETNINGSLINJER

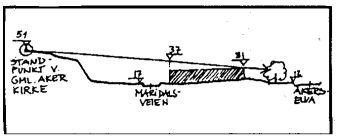
Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.



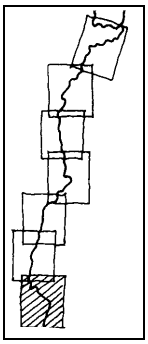

51
STAND PUNKT V. GML. AKER KIRKE
MAGNUMS-VEIEN
ALNAELVA

BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Foss skole**
- **Christiania Seildugsfabrik**
- **Aamot bru**
- **Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset**
- **Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet**

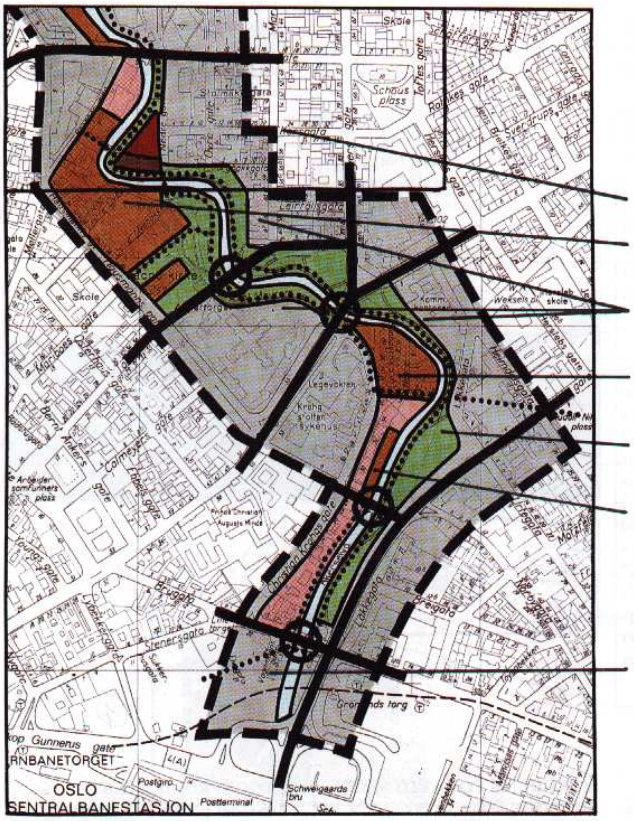
BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.
Det er vist følgende turveiutvidelser:
- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverksgata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

BYGGEPROSJEKTER
Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.
Særlig attraktive vegger nedenfor Amot bru er Seildugsfabrkken, Schultzehaugen og Marselis gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.



DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland



Vedtatt arealbruk.

Fri sikt til parken langs Korsgata.

Eksisterende bygningskarakter bevares.

Veggen i Elverommet strammes opp.

Den gamle gate- og bebyggelsstrukturen bevares.

Det formes en klar byvegg mot parken. Parken støyskjermes.

Karakteren av «byvegg i elva» bevares.

Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.

TEGNFORKLARING

- Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.
- Boliger
- Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)
- Offentlig bygning
- Allmennyttig formål
- Spesialområde bevaring
- Båndlangt for bevaring
- Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring
- Friområde, park
- Friområde, natur
- Vassdrag
- Offentlig vei
- Gang- og sykkelvei
- Sti
- Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.

RETNINGSLINJER

Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndtverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på veggen. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byvegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Elvebakkene og Brenneriveien**
- **Ankerbrua**
- **Nybrua**
- **Slåmotgangen/Vaskegangene**
- **Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva**
- **Hausmanns bro**
- **Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.**
- **Jacob kirke**

PLANBESKRIVELSE
Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende.
Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området.
Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkesskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.

BYSTYRETS VEDTAK



Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Bystyret gjorde følgende vedtak:

«

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.

2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:

a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.

b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.

c) Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.

d) Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

e) Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.

3. På arealkartet gjøres følgende endringer.

Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hever tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.

Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»

BYSTYRET 28.11.90

PLANENS RETTSVIRKNING

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkledde skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggen. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en 'buffersone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.
I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.
Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen fot Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.
Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.
Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.

Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.

Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.
De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90.
Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.
Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.

SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER

B - Bestemmelse, rettslig bindende
R - Retningslinje, veiledende

	Spørsmål merket : B må besvares med JA Spørsmål merket : R bør besvares med JA	Ikke aktu-ell	Ja	Nei	Merknad
B	**PLANKRAV** **Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?**				
R	**FUNKSJONER** Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken?				
R	Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken?				
R	Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene?				
R	**UTFORMING** Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette?				
B	Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder?				
R	Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse?				
R	Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming?				
R	Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk?				
R	Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken?				
R	Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet?				
B	Unngås utfylling i elva?				

R	Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene?				
B	Er skilting og belysning tilpasset parken?				
B	Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet?				
R	Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås?				
B/ R	**DELOMRÅDET** Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt?				

VIDERE ARBEID

* **Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.**

* **For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.**

Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:

Delområde 1: **- Kjelsås stasjon**
- Kjelsåsvn. 143

Delområde 2: **- Nydalen Compagnie**
- Tyskerbrakke v. Tverrveiene

Delområde 3: **- Kraftstasjon ved Bjørsheim**
- Gullhaug arbeiderbolig
- Kronborg

Delområde 4: **- Bjølsen Valsemølle**
- Sagene brannstasjon
- De-No-Fa
samt div. anlegg i elveløpet.

Delområde 5: **- Myren verksted**
- Sannerbrua

Delområde 6: **- Aamot bru**
- Oslo gassverk
- Vulkan

Delområde 7: **- Elvebakkene**
- Ankerbrua
- Nybrua
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro
- Slåmotgangen/Vaskegangene



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3491

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4041

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9. *Parkering*

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

§ 10. *Avkjørsel*

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
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.

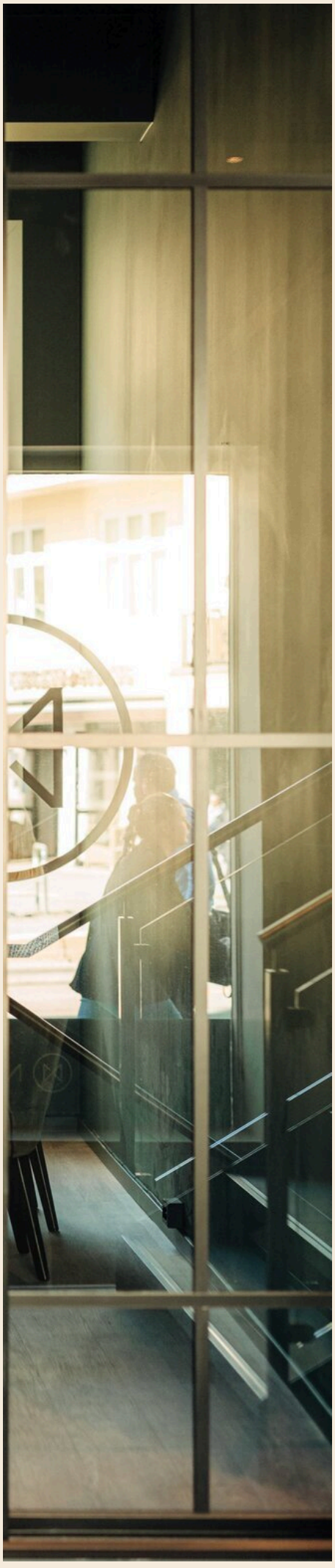
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0149/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

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

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mathias Skjeggedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407



Sebastian Qvigstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

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