NORDVIK

Trondheimsveien 24B

2 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Trondheimsveien 24B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
65	Vedlegg
73	Andre vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.07.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og skjermet 3-roms i 5. etasje | Fint utsyn | Nordvendt balkong | Vedovn | Sentralt på Sofienberg

Prisantydning	**5 190 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**5 495 948,-**
Fellesgjeld	**296 603,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 831,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En arealeffektiv andelsleilighet på 52 m² BRA-i, høyt og skjermet plassert i byggets 5. etasje. Den gode høyden gir fine lysforhold og utsyn over nærområdet, samtidig som leiligheten ligger tilbaketrukket fra gatebildet. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, flislagt bad og entré. Fra hovedsoverommet er det utgang til en nordvendt balkong. Parkettgulvet i stuen er fra 2026, vinduene fra 2023 og balkong fra 2024.

Her bor du sentralt på Sofienberg, med kort vei til parker, servicetilbud og kollektivtransport

Høydepunkter:

- To soverom
- Vedovn i stuen
- Vinduer fra 2023
- Nordvendt balkong
- Balkong fra 2024
- 52 m² BRA-i i 5. etasje
- Parkettgulv i stuen fra 2026
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Sentral beliggenhet

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 53 kvm



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlige og tegningen er ikke en teknisk tegning.






SUPER MARKET


SUPER MARKET

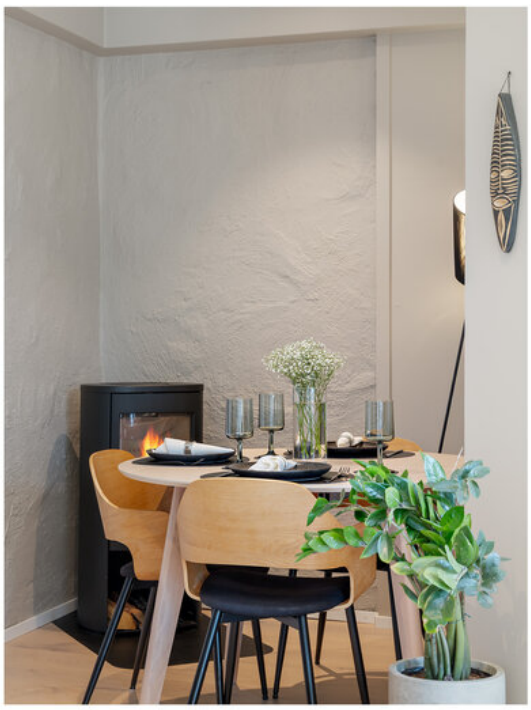




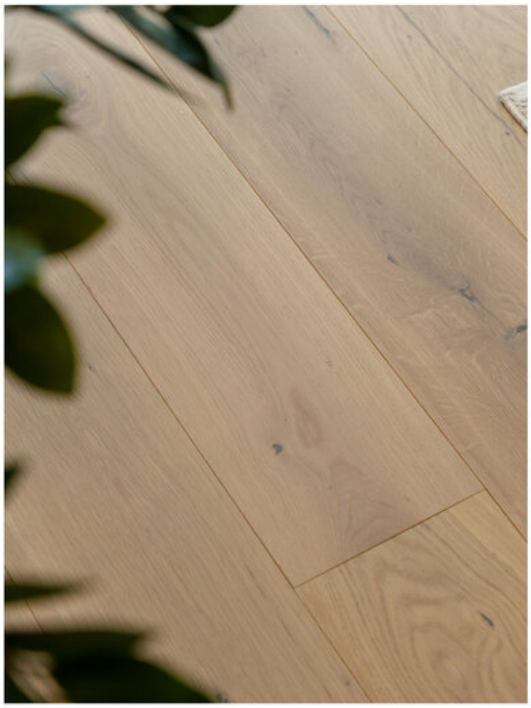

















































KAM



Sofienbergparken med grøntområder, sitteplasser og klassisk bymiljø





Populær park i nærområdet med åpne gressflater og gode rekreasjonsmuligheter

Sofienbergparken ligger i gangavstand og byr på grønne uteområder




Sudost


OCEAN

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
64-0159/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 24B, 0560 OSLO
Gnr 228, bnr 581 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Trondheimsv 24 Borettslag, org.nr. 950012331

Selger
Sondre Aasen Stormoen

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)
296 603,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 486 603,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 495 948,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 505 448,- (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
1895

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten er innredet med stue, kjøkken, bad, gang og to rom som benyttes som soverom.
Bod i kjeller på ca. 4 kvm.
Bod i oppgang på ca. 1 kvm.

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: Badet er innredet med vegghengt, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speilskap. Videre er det
etablert nedsenket dusjsone med foldedører, opplegg for vaskemaskin og innebygget sisterne.
Veggene er flislagte, mens himlingen har malt overflate med innfelte downlights.
Det er to sluk på badet, ett i dusjsonen og ett under servanten. Ved sluket under servanten er det registrert synlig slukmansjett ført inn under klemringen. Ved sluket i dusjsonen var tilsvarende tilslutning ikke synlig ved befaringen
Det er montert vegghengt toalett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert riss, sprekker, svelling, skjolder eller spor etter lekkasje på tilgjengelige overflater ved sanitærutstyret. Det er registrert dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisternen, samt inspeksjonsmulighet via luke over sisternen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med
ettgreps blandebatteri. Synlige avløpsrør er av plast, og avrenningen fremsto som tilfredsstillende ved funksjonsprøving.
Kjøkkenet har integrert koketopp (induksjonstopp), stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Avtrekket er utført med kullfilter.
Gulvet er belagt med parkett. Vegger og himling har malte overflater, og det er fliser på veggen over benkeplaten.
Det er montert komfyrvakt. Det ble ikke registrert lekkasjestopper eller vannalarm under kjøkkenvasken. Fronten
på oppvaskmaskinen var løs ved befaringen.
Hjemmelshaver opplyser at ny front er bestilt

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2023 Sprekker og skader på fasade fikset, samt maling av fasade - utført i regi av borettslaget
2023 Bytte av vinduer - utført i regi av borettslaget
2024 Balkong satt inn - utført i regi av borettslaget
2025 Malt begge soverom, stue og tak på bad
2025 Malt alle dører inne
2025 Flislagt vegg bak kjøkken
2026 Elektriker: satt opp spotter i tak på stuen
2026 Malt gang
2026 Nytt gulv og gulvlister i stue
2026 Lagt teppefliser på soverom

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring 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:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2015 av Ringen Rørservice AS. Merk at dokumentasjon for
arbeidet ikke eksisterer på nåværende tidspunkt. Dette er hentet fra takstrapport skrevet i 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt, membran og sluk ble i 2015 byttet av Ringen Rørservice AS. Merk at
dokumentasjon for arbeidet ikke eksisterer på nåværende tidspunkt. Dette er hentet fra takstrapport skrevet i 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Dokumentasjon for arbeidet ikke eksisterer på nåværende tidspunkt. Dette er hentet fra takstrapport
skrevet i 2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 - Pipe/Ildsted - Rehabilitering av pipe. 2023 - Fasade -

Sprekker i fasade ble
tettet, i tillegg ble fasaden malt. 2024 - Vinduer - Alle vinduer i leiligheten er byttet. 2024 - Balkong - AS Balkongbygg har
installert balkong tilknyttet soverom 1. 2025 - Bod(Kjeller) - Anticimex har tettet hull i grunnmur for å forhindre skadedyr i
kjeller. Ingen skadedyr observert i kjeller etter arbeidet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 - Modernisering - Rehabilitert sikringsskap utført av Knut Erik Skorge. 2024 -
Moderisering - Komfyrvakt skiftet av Elektrikergruppen AS. 2025 - Spotter stue - Boligelektrikeren har installert seks Spotter i
himling i stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2015 og 2025.

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: 2020 - Endring planløsning. Leiligheten og naboleiligheten var opprinnelig en stor
leilighet men er nå delt i to boenheter. Ferdigattest for arbeidet er fremvist ved forrige takstrapport, men eksisterer ikke nå.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013 - Etablert soverom 2 i stue - egenarbeid. 2020 - Modernisering - Nytt kjøkken
installert av Lung Bygg Lillestrøm AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten er i femte etasje så måling av radon er ikke nødvendig.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært observert svertesopp på silikon i dusjsone. Silikon er byttet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Ja, det har vært sprekker i fasade. Dette er blitt rehabilitert.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ved et tilfelle i 2026 var det lekkasje i kjeller. Røret er byttet

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært observert rotter i kjelleren. Hull i muren er tettet, og har ikke vært et problem siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: To av skuffene i fryseren har sprekt. Dette skjedde for ca to år siden. Dette er fikset med teip, og har holdt siden.
Sprekken påvirker ikke funksjonen til skuffene. For ca 1.5 år siden var det innbrudd i kjelleren. Festet der man hekter på
hengelås ble klippet opp. Det er utbedret med provisorisk lås i form av en kjetting. Kjettingen oppleves mer robust enn den
opprinnelige løsningen.

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2026 - takstrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Det mangler ferdigattest på arbeid utført på badet i 2015.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke oljetank nedgravd.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som

det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Loft er blitt bygget ut til å bli boliger. Dette tok lengre tid enn avtalt i kontrakt. Borettslaget har fått erstatning på dette på
ca. 1 000 000 kroner. Det er snakk om at noe av dette skal brukes til oppgradering av bakgård ved hjelp av en landskapsarkitekt.
Dette er ikke vedtatt.

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

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:

Leiligheten fremstår generelt som godt ivaretatt.
Registrerte avvik omfatter manglende dokumentasjon for badet samt en ikke tilfredsstillende utførelse i overgangen mellom vanntett sjikt og sluk.
På kjøkkenet er det registrert kjøkkenventilator med kullfilter og manglende lekkasjesikring. Det er videre registrert utilstrekkelig mulighet for luftoverstrømning mellom rommene.
I gangen er det registrert flere hull i gulvbelegget. Underliggende sponmateriale fremstår lokalt oppsvulmet som følge av fuktpåvirkning, trolig fra vått fottøy.
For nærmere beskrivelse vises det til de enkelte punktene senere i rapporten. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer:
VURDERING
Våtrommets tettesjikt ligger i hovedsak skjult bak fliser og øvrige overflater og kan ikke undersøkes fullt ut
uten destruktive inngrep. Tilslutning mot sluk er kontrollert i den grad den var visuelt tilgjengelig. Tettesjikt har
begrenset forventet levetid og er utsatt for aldring over tid.
Ved visuell kontroll av sluket i dusjsonen var det ikke synlige tegn til at membran/slukmansjett var ført inn under
og klemt med slukets klemring.
ÅRSAK
Det er ikke synlige tegn til at membran/slukmansjett er ført inn under klemringen ved sluket i dusjsonen.
RISIKO
Dersom vanntett sjikt ikke er korrekt tilsluttet sluket, kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen ved normal
bruk av dusjen.
KONSEKVENS
Forholdet kan medføre at vann trenger ned i gulvkonstruksjonen med risiko for fuktskader i konstruksjonen
og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre behov for omfattende utbedringer.
ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør kontrolleres av fagkyndig for å avklare utførelsen og egnet utbedringsmetode. Behov for og omfang av utbedring vurderes på bakgrunn av kontrollen.

TG2 - Bad – Sanitærutstyr og innredning:
VURDERING
Dokumentasjon på den innebygde sisternen er etterspurt, men ikke fremlagt.
ÅRSAK
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte tilkoblinger og lekkasjesikring ved den
innebygde sisternen.
RISIKO
Uten dokumentasjon kan utførelsen av lekkasjesikring og skjulte tilkoblinger ikke verifiseres. Eventuelle
mangler kan derfor forbli uoppdaget.
KONSEKVENS
Eventuelle lekkasjer eller feil ved skjulte installasjoner kan utvikle seg over tid og medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner samt behov for utbedringer.
ANBEFALT TILTAK
Dokumentasjon på utførelsen bør innhentes. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør kjøper
være oppmerksom på at utførelsen ikke kan verifiseres.
Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare undersøkelser.

TG2 - Bad – Dokumentasjon for våtrom:
VURDERING
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt.
ÅRSAK
Dokumentasjon som bekrefter utførelsen av våtrommets tettesjikt foreligger ikke.
RISIKO
Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av tettesjiktet ikke kan verifiseres.
KONSEKVENS
Eventuelle skjulte mangler ved tettesjiktet kan ikke utelukkes.
ANBEFALT TILTAK
Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

TG2 - Kjøkken:
VURDERING
Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter over

koketoppen. Løsningen bidrar i begrenset grad til fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.
ÅRSAK
Kjøkkenventilatoren er utført som en resirkulerende løsning med kullfilter og er ikke tilkoblet avtrekkskanal til det fri.
RISIKO
Resirkulerende ventilasjon fjerner i begrenset grad fukt fra matlaging, noe som kan gi økt fuktbelastning i boligen sammenlignet med avtrekk til det fri.
KONSEKVENS
Økt fuktbelastning kan over tid bidra til kondens, økt vedlikeholdsbehov og et mindre tilfredsstillende inneklima.
ANBEFALT TILTAK
Kullfilter bør rengjøres eller skiftes i henhold til produsentens anbefalinger

TG2 - Kjøkken:
VURDERING
Det ble ikke registrert lekkasjestopper med automatisk avstengning eller tilhørende vannsensor ved vanninstallasjonene under kjøkkenvasken.
ÅRSAK
Lekkasjesikring med automatisk avstengning og vannsensor er ikke registrert ved vanninstallasjonene på kjøkkenet.
RISIKO
Dersom det oppstår lekkasje fra vanninstallasjonene, kan denne bli oppdaget sent når automatisk lekkasjesikring ikke er etablert.
KONSEKVENS
Forsinket oppdagelse av eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å etablere lekkasjestopper med automatisk avstengning og vannsensor ved vanninstallasjonene på kjøkkenet.

TG2 - 1. Gulv gang/entré:
VURDERING
Gulvet i gangen er belagt med gulvbelegg. Det er registrert synlige skruehoder og enkelte eldre skruehull i belegget. Rundt enkelte punkter er det registrert mindre lokal oppsvelling og deformasjon.
ÅRSAK
Forholdet skyldes mekaniske skader og åpninger i gulvbelegget. Den lokale oppsvellingen fremstår å være knyttet til fuktpåvirkning av underliggende platemateriale.
RISIKO
Ved gjentatt fuktbelastning kan oppsvellingen utvikle seg lokalt.
KONSEKVENS
Forholdet kan medføre ytterligere lokal skade og redusert brukskvalitet på de berørte gulvpartiene.
ANBEFALT TILTAK
Hull og åpninger i gulvbelegget bør utbedres for å begrense videre fuktpåvirkning. Ved videre oppsvelling eller mykt underlag bør berørte områder åpnes for kontroll og nødvendig utbedring.

TG2 - Ventilasjon:
VURDERING
Det er ikke registrert ventiler for kontrollert tilluft i leilighetens oppholdsrom eller soverom. Det er i tillegg registrert utilstrekkelig overstrømningsmulighet under enkelte innvendige dører.
ÅRSAK
Leiligheten mangler etablerte tilluftsventiler, og dør- og terskelutformingen gir begrenset luftpassasje mellom rommene.
RISIKO
Manglende tilluft og overstrømning kan begrense lufttransporten gjennom leiligheten og redusere funksjonen
til avtrekksventilasjonen.
KONSEKVENS
Forholdet kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og redusert inneklima, særlig i soverom.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å undersøke muligheten for å øke tilluftstilførselen, eksempelvis ved etablering av ventiler. Luftoverstrømningen mellom rommene kan forbedres ved tilpasning av terskel, etablering av luftespalte under dørblad eller annen egnet løsning.

TG2 - VV-bereder:
VURDERING
Varmtvannsberederen er opplyst å være fra 2015 og er innebygget med inspeksjonsluke i øvre del. Tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert uten registrerte tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning. Berederens størrelse, understøttelse og nedre tilkoblinger kunne ikke verifiseres på grunn av begrenset tilgjengelighet. Det er registrert en utløpsledning fra berederens nedre del som fremstår å være tilknyttet sikkerhetsventilen. Tilkoblingen kunne ikke verifiseres ved befaringen.
ÅRSAK
Innkassingen gir begrenset tilgang til berederens nedre del.
RISIKO
Begrenset tilgjengelighet gjør det vanskelig å kontrollere understøttelse, nedre tilkoblinger og eventuell lekkasjeutvikling.
KONSEKVENS
Eventuelle skjulte lekkasjer eller feil ved tilkoblinger kan bli oppdaget sent og medføre fuktpåvirkning i innkassingen og tilstøtende bygningsdeler.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å forbedre tilkomsten til berederen, slik at kontroll og service kan utføres på en tilfredsstillende måte.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Selger opplyser at også vaskemaskin medfølger salget.
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.
Selger opplyser at seng på soverom 2 medfølger salget.

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 D
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 og vedfyring

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5.702 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 831,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker ordinær drift og vedlikehold av borettslaget, herunder kommunale avgifter og renovasjon, felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, trappevask og øvrig renhold, vaktmestertjenester, drift av brannalarm og tekniske anlegg samt vedlikehold av bygningen, fellesvaskeri og utearealer. Forretningsførsel, revisjon, Telenor TV og bredbånd samt renter og avdrag på andel fellesgjeld er også inkludert.

Felleskostnader:
Avdrag felleslån 212
Renter grønt vinduslån 564
Avdrag grønt vinduslån 179
Felleskostnader 2 575
Renter felleslån 692
Renter felleslån 66
Avdrag felleslån 63
Tilleggsytelser: Telenor TV/bredbånd 480
Totalt: kr 4 831 per måned

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 316 250,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 264 999,- 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
Borettslaget Trondheimsveien 24 består av 29 boliger og 2 næringslokaler og er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, som også er forretningsfører. Alle kjøpere og medeiere må ha eget medlemskap i Usbl før eierskiftet kan registreres. Borettslaget er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF.

Bakgården

Det ble foreslått å engasjere landskapsarkitekt og utrede oppgradering av bakgården, men forslaget ble trukket av styret. Det foreligger derfor ikke vedtak, kostnadsoverslag eller godkjent budsjett for dette. Dette må ikke omtales som et vedtatt eller planlagt prosjekt.

Næringslokale, kloakklekkasje og avfall

Generalforsamlingen ble orientert om:

Kloakklekkasje
Avfallshåndtering
Oppussingsbehov i borettslagets næringslokale

Det fremgår ikke kostnadsoverslag eller vedtak om finansiering. Jeg ville bedt styret om en kort, oppdatert redegjørelse for status, særlig oppussingsbehovet i næringslokalet og om dette kan medføre fremtidige kostnader.

Tvistesaken med Bonum
Tidligere tvistesak med Bonum er avsluttet etter rettsmekling. Bonums krav på ca. kr 450 000 ble frafalt, og borettslaget skal motta kr 500 000 i kompensasjon fordelt på fire avdrag.

Ny vedtekt om utleie
På generalforsamlingen 28.05.2026 ble det vedtatt at:

Andelseier som hovedregel selv skal bebo boligen
All utleie skal forhåndsgodkjennes av styret
Søknaden skal inneholde informasjon om leietaker og utleieperiode
Andelseier er ansvarlig for leietakers opptreden og eventuelle skader
Brudd kan medføre at styret krever leieforholdet avslutt

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Dersom andelen skifter eier, gjelder forkjøpsrett etter borettslagets vedtekter og Usbls regler.
Prioritetsrekkefølgen er:

1 – Andelseiere i borettslaget
2 – Medlemmer i Storbyfellesskapet
2 – Medlemmer i Usbl

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende vil fremgå av den aktuelle forkjøpsrettsutlysningen.

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 296 603,-pr. 21.07.2026
Avdrag: Kr 454,-
Rentekostnader: Kr 1 322,-

Lånenummer 16367768200 – DNB Bank ASA
Annuitetslån med fire terminer per år. Rentesats per 21.07.2026: 5,35 % p.a. Saldo per 21.07.2026: kr 4 996 828. Andel av saldo for boligen: kr 154 042. Beregnet siste termin: 30.09.2053.

Lånenummer 16367768219 – DNB Bank ASA
Grønt lån knyttet til vindusutskiftning. Annuitetslån med fire terminer per år. Rentesats per 21.07.2026: 5,25 % p.a. Saldo per 21.07.2026: kr 3 618 366. Andel av saldo for boligen: kr 128 033. Beregnet siste termin: 30.09.2053.

Lånenummer 16369765780 – DNB Bank ASA
Lån opptatt i forbindelse med vedlikehold av oppgangene. Annuitetslån med fire terminer per år. Rentesats per 21.07.2026: 5,35 % p.a. Saldo per 21.07.2026: kr 471 251. Andel av saldo for boligen: kr 14 528. Beregnet siste termin: 31.12.2039.

Lånet på opprinnelig kr 500 000 ble utbetalt i april 2025 til rehabilitering og nødvendig vedlikehold av oppgang A, B og C. Dette er allerede tatt opp og inngår i dagens fellesgjeld og kostnader – det er ikke et nytt fremtidig lån.

Det er ikke vedtatt ordning for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning mot tap av felleskostnader gjennom Klare Finans AS. Avtalen løper frem til den eventuelt sies opp av en av partene. Oppsigelsesfristen er 1. desember med virkning fra førstkommende årsskifte.

Borettslaget har tre annuitetslån i DNB Bank ASA med flytende rente. Det er ikke vedtatt ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Renter og avdrag reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente, og det sendes ikke særskilt varsel ved slike endringer. Andel fellesgjeld utgjør kr 296 603 per 21.07.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 347,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser:

Disponible midler på kr 495 250 per 31.12.2025
Årsresultat på minus kr 357 260
Bokført langsiktig gjeld på kr 9 171 306 per 31.12.2025
Samlet aktuell lånesaldo på kr 9 086 444 per 21.07.2026

Årsregnskapet for 2025 viser disponible midler på kr 495 250 og bokført langsiktig gjeld på kr 9 171 306. Det er ikke opplyst om vedtatte fremtidige økninger i felleskostnadene. Kostnadene knyttet til renter og avdrag på fellesgjelden reguleres imidlertid i samsvar med gjeldende rentenivå. Borettslagets regnskap og budsjett er tilgjengelig hos meglerforetaket.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP593700

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 541 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sentralt på Sofienberg, i overgangen mellom Grünerløkka, Tøyen og Rodeløkka. Her bor man med et variert utvalg av dagligvarebutikker, serveringssteder, treningssentre og øvrige servicetilbud i nærområdet. Botanisk hage og Tøyenparken ligger like i nærheten, mens Sofienbergparken byr på store grøntarealer, lekeplass og fine muligheter for rekreasjon. Det er også kort vei til det populære bylivet langs Thorvald Meyers gate og Markveien.

Bebyggelse
Nærområdet er preget av tett og veletablert bybebyggelse, hovedsakelig bestående av klassiske murgårder fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Disse suppleres av nyere bolig- og næringsbygg, og området har et urbant uttrykk med næringslokaler og servicetilbud på gateplan. Eiendommen er en klassisk bygård fra 1895 med pussede og malte fasader, profilerte vindusomramminger og dekorative pussdetaljer.

Offentlig kommunikasjon
Området har et meget godt kollektivtilbud. Nærmeste trikkeholdeplass ligger i umiddelbar nærhet, og det er også kort vei til flere bussholdeplasser. Tøyen og Carl Berners plass gir tilgang til T-bane og ytterligere buss- og trikkeforbindelser. Herfra kommer man seg enkelt videre til Oslo sentrum og øvrige deler av byen, og Oslo S kan også nås til fots eller med en kort kollektivtur. Det er i tillegg flere bysykkelstasjoner i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30.04.1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 30.04.2019. Disse stemmer overens med dagens bruk.

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

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer

informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Sporveien skal oppgradere trikketraseen mellom Nybrua og Sinsenkrysset. 2026-2028.

Saksnummer
202509353
Trondheimsveien 24 A-C - bruksendring og ombygging av loft til fem leiligheter

Saksnummer
202510762
Trondheimsveien 24 A-C - oppføring av balkonger i bakgården

Saksnummer
202521257
Trondheimsveien 26A - mulig ulovlig foliering av vindu

Saksnummer
202509399
Trondheimsveien 26 - utvidelse av bærevegg - H0202

Saksnummer
202600079
Trondheimsveien 26 C - mulig ulovlig planløsning og utleie

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:

301/228/581:
27.06.1895 - Dokumentnr: 993004 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Best. vedr salg av øl m.v.

16.11.1959 - Dokumentnr: 520402 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.10.2018 - Dokumentnr: 1475567 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Org.nr: 950012331 Andelsnr:3
Kjøp av bod

30.10.2018 - Dokumentnr: 1475622 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Org.nr: 950012331 Andelsnr:22
Kjøp av bod

30.10.2018 - Dokumentnr: 1475628 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Org.nr: 950012331 Andelsnr:6
Kjøp av bod

30.10.2018 - Dokumentnr: 1475640 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Org.nr: 950012331 Andelsnr:9
Kjøpe av bod

30.10.2018 - Dokumentnr: 1475645 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Org.nr: 950012331 Andelsnr:14
Kjøp av bod

30.10.2018 - Dokumentnr: 1475657 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Org.nr: 950012331 Andelsnr:17
Kjøp av bod

30.10.2018 - Dokumentnr: 1475668 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Org.nr: 950012331 Andelsnr:20
Kjøp av bod

30.10.2018 - Dokumentnr: 1475679 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Org.nr: 950012331 Andelsnr:24
Kjøp av bod

30.10.2018 - Dokumentnr: 1475689 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Org.nr: 950012331 Andelsnr:26
Kjøp av bod

30.10.2018 - Dokumentnr: 1475704 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Org.nr: 950012331 Andelsnr:27
Kjøp av bod

03.09.2020 - Dokumentnr: 2968208 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Org.nr: 950012331 Andelsnr:8
Kjøp av bod

06.04.1895 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:569

27.01.1995 - Dokumentnr: 4863 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:31
vedr bruksrett til gårdsrom
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo komune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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?
Jeg kommer til å savne utsikten, fra stuen og nærhet til alt man trenger.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Det er et koselig nabolag der jeg opplever at naboene stiller opp og er hjelpsomme.
I tillegg er styret gode på å arrangere små sammenkomster i bakgården. Jeg kan trekke frem et eksempel fra fotball VM. Da leide styret inn
lerret og høytalere så det ble vist fotball i bakgården.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Nærhet til buss linje 31, 30 og 20. i tillegg har man trikk nr 17 rett utenfor døren.
Om man skal gå til hjertet av Grünerløkka er det bare en kort spasertur gjennom Sofienbergparken.
Det er og nærhet til barnehage, skole, matbutikk og treningssenter.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Jeg liker å ta 30 bussen opp til Nydalen for å gå nedover Akerselva.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 212,- 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 28. juli 2026

Ansvarlig megler
Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

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

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

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

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

Trondheimsveien 24B

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	**1 min** 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**6 min** 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	**11 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**4 min** 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	**25 min** 1.9 km
Hersleb videregående skole	**4 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**11 min** 1 km

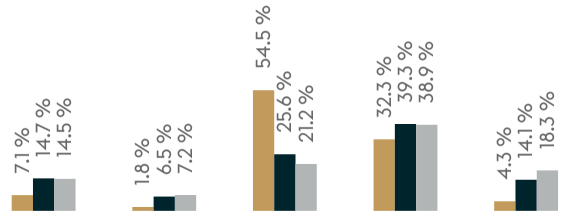
Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	**1 min** 0.1 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	**4 min** 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**15 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 1.5 km

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (... 100 barn	**3 min** 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-... 93 barn	**5 min** 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 64 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lakkegata skole	1 min
Aksiseboden borettslag balløkk...	1 min
SATS Schous plass	6 min
EVO Grünerløkka	7 min

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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



Eiendom

Adresse	**Trondheimsveien 24B, 0560 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Oslo**
Gnr / Bnr	**228 / 581**

Sak

Hjemmelshaver	**Sondre Aasen Stormoen**
Oppdragsgiver	**Megler**
Befaringsdato	**21.07.2026**
Rapportdato	**24.07.2026**
Rapportnr.	**2044EA23**

Takstmann
Sigve Haslie
Bygningssakkyndig
haslie.takst@gmail.com

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**9**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**8**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**18**
5.	Avslutning	**20**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår generelt som godt ivaretatt. Registrerte avvik omfatter manglende dokumentasjon for badet samt en ikke tilfredsstillende utførelse i overgangen mellom vanntett sjikt og sluk.

På kjøkkenet er det registrert kjøkkenventilator med kullfilter og manglende lekkasjesikring. Det er videre registrert utilstrekkelig mulighet for luftoverstrømning mellom rommene.

I gangen er det registrert flere hull i gulvbelegget. Underliggende sponmateriale fremstår lokalt oppsvulmet som følge av fuktpåvirkning, trolig fra vått fottøy.

For nærmere beskrivelse vises det til de enkelte punktene senere i rapporten.

Anbefalte videre undersøkelser

Basert på visuell befaring og fremlagt dokumentasjon er det ikke registrert behov for særskilte videre undersøkelser utover anbefalingene som fremgår under de enkelte punktene i rapporten.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Sondre Aasen Stormoen**
Oppdragsgiver	**Megler**
Befaringsdato	**21.07.2026**
Rapportdato	**24.07.2026**
Rapportnummer	**2044EA23**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Trondheimsveien 24B, 0560 Oslo**
Kommune	**Oslo**
Gnr / Bnr	**228 / 581**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Andel**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Andelsnummer	**17**
Borettslagets navn	**—**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst	
Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Generelle notater
Befaringen ble gjennomført i forbindelse med salg av boligen. Oppdraget er formidlet via megler, og hjemmelshaver var tilstede under befaringen. Det var normal/god tilkomst til boligen på befaringstidspunktet. Befaringen ble utført i dagslys.

Det er opplyst at følgende arbeider er utført som egeninnsats:
2025: Maling av vegger og himlinger i stue, begge soverom og gang, samt himling på badet.
2025: Flislegging av vegg over kjøkkenbenken.
2026: Legging av nytt parkettgulv i stuen. Det opprinnelige tregulvet er opplyst å være bevart under parketten.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader
Det er ikke fremlagt egenerklæring fra hjemmelshaver eller dokumentasjon på oppgradering av badet.

Det er fremlagt samsvarserklæring for enkelte utbedringer av det elektriske anlegget. Se punktet «Elektrisk anlegg» senere i rapporten for nærmere informasjon.

Det ble ved befaringen ikke registrert eller opplyst om forhold som tilsier avvik mellom faktisk bruk og godkjent bruk. Det er ikke foretatt kontroll mot byggesaksdokumentasjon eller godkjente tegninger.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt
Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
5.Etasje	52 m²	—	—	52 m²	
Bod Kjeller	—	4 m²	—	4 m²	
Bod oppgang	—	1 m²	—	1 m²	Boden er innredet med hyller. Oppgitt areal gjelder gulvflaten.
Sum hovedbygning	**52 m²**	**5 m²**	**0 m²**	**57 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold
Arealet er målt i henhold til NS 3940:2023. Oppmålingen ble utført på befaringstidspunktet med håndholdt laser. Oppgitte arealer er avrundet i samsvar med gjeldende måleregler. Det var normal tilkomst til relevante rom ved oppmålingen.

Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i kjeller samt et kott i oppgangen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter om boden og kottet tilhører leiligheten, eller om arealene er fellesareal med bruksrett.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater
Romhøyden i leiligheten varierer fra ca. 240 cm i gangen til ca. 261 cm i deler av stue- og kjøkkenområdet.

Leiligheten er innredet med stue, kjøkken, bad, gang og to rom som benyttes som soverom.

Innvendige overflater består i hovedsak av malte veggflater, partier med spiler samt fliser på vegger i bad og over kjøkkenbenk. Himlingene har malte overflater. Gulvene består av parkett, gulvbelegg, fliser og teppefliser.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling
Badet er innredet med vegghengt, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speilskap. Videre er det etablert nedsenket dusjsone med foldedører, opplegg for vaskemaskin og innebygget sisterne.

Veggene er flislagte, mens himlingen har malt overflate med innfelte downlights.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Tilgjengelige overflater på vegger og himling er undersøkt visuelt. Det er utført stikkprøvevis bankekontroll på tilgjengelige flislagte overflater.

Det ble ikke registrert riss eller sprekker i overflatene. Ved befaringen ble det registrert mindre forekomst av svertesopp i enkelte mykfuger i dusjsonen. Forholdet fremsto som overflatisk, uten synlige tegn til svikt i fugene eller følgeskader. Mykfugene er senere fornyet og dokumentert med bilder fra hjemmelshaver.

Ved bankekontrollen ble det registrert enkelte mindre områder med hul lyd, noe som kan indikere redusert kontakt mellom flis og underlag. Flisene fremsto faste, uten registrert bevegelse eller synlige følgeskader.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller skadedyr.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Gulvet er flislagt. Det ble registrert fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel ble målt som tilfredsstillende.

Ved stikkprøvevis bankekontroll ble det ikke registrert områder med hul lyd av betydning. Det ble heller ikke registrert riss, sprekker, skader eller andre synlige avvik i gulvoverflaten på befaringstidspunktet.

Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Det er to sluk på badet, ett i dusjsonen og ett under servanten. Ved sluket under servanten er det registrert synlig slukmansjett ført inn under klemringen. Ved sluket i dusjsonen var tilsvarende tilslutning ikke synlig ved befaringen.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Våtrommets tettesjikt ligger i hovedsak skjult bak fliser og øvrige overflater og kan ikke undersøkes fullt ut uten destruktive inngrep. Tilslutning mot sluk er kontrollert i den grad den var visuelt tilgjengelig. Tettesjikt har begrenset forventet levetid og er utsatt for aldring over tid.

Ved visuell kontroll av sluket i dusjsonen var det ikke synlige tegn til at membran/slukmansjett var ført inn under og klemt med slukets klemring.

ÅRSAK

Det er ikke synlige tegn til at membran/slukmansjett er ført inn under klemringen ved sluket i dusjsonen.

RISIKO

Dersom vanntett sjikt ikke er korrekt tilsluttet sluket, kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen ved normal bruk av dusjen.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre at vann trenger ned i gulvkonstruksjonen med risiko for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre behov for omfattende utbedringer.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet bør kontrolleres av fagkyndig for å avklare utførelsen og egnet utbedringsmetode. Behov for og omfang av utbedring vurderes på bakgrunn av kontrollen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING

Synlige vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Synlige avløpsledninger fra servant er av plast, og slukene er av plast. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på tilgjengelige vann- og avløpsinstallasjoner ved befaringen. Avrenning fra servant ble funksjonsprøvd og fremsto med tilfredsstillende kapasitet. Skjulte deler av installasjonene er ikke kontrollert.

Bad – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet har fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte. Viften ble funksjonsprøvd ved befaringen og hadde tilstrekkelig sug til å holde et papirark mot avtrekksventilen. Lufttilførsel til badet skjer via spalte under dørbladet.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Det er montert vegghengt toalett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert riss, sprekker, svelling, skjolder eller spor etter lekkasje på tilgjengelige overflater ved sanitærutstyret. Det er registrert dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisternen, samt inspeksjonsmulighet via luke over sisternen.

Bad – Sanitærutstyr og innredning TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Dokumentasjon på den innebygde sisternen er etterspurt, men ikke fremlagt.

ÅRSAK

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte tilkoblinger og lekkasjesikring ved den innebygde sisternen.

RISIKO

Uten dokumentasjon kan utførelsen av lekkasjesikring og skjulte tilkoblinger ikke verifiseres. Eventuelle mangler kan derfor forbli uoppdaget.

KONSEKVENS

Eventuelle lekkasjer eller feil ved skjulte installasjoner kan utvikle seg over tid og medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner samt behov for utbedringer.

ANBEFALT TILTAK

Dokumentasjon på utførelsen bør innhentes. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør kjøper være oppmerksom på at utførelsen ikke kan verifiseres. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare undersøkelser.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverom 1 mot baksiden av dusjsonen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller unormale fuktverdier. Målt vanninnhold var under 8 vektprosent.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt.

ÅRSAK

Dokumentasjon som bekrefter utførelsen av våtrommets tettesjikt foreligger ikke.

RISIKO

Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av tettesjiktet ikke kan verifiseres.

KONSEKVENS

Eventuelle skjulte mangler ved tettesjiktet kan ikke utelukkes.

ANBEFALT TILTAK

Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Synlige avløpsrør er av plast, og avrenningen fremsto som tilfredsstillende ved funksjonsprøving.

Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Avtrekket er utført med kullfilter.

Gulvet er belagt med parkett. Vegger og himling har malte overflater, og det er fliser på veggen over benkeplaten.

Det er montert komfyrvakt. Det ble ikke registrert lekkasjestopper eller vannalarm under kjøkkenvasken. Fronten på oppvaskmaskinen var løs ved befaringen. Hjemmelshaver opplyser at ny front er bestilt.

Kjøkken TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter over koketoppen. Løsningen bidrar i begrenset grad til fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.

ÅRSAK

Kjøkkenventilatoren er utført som en resirkulerende løsning med kullfilter og er ikke tilkoblet avtrekkskanal til det fri.

RISIKO

Resirkulerende ventilasjon fjerner i begrenset grad fukt fra matlaging, noe som kan gi økt fuktbelastning i boligen sammenlignet med avtrekk til det fri.

KONSEKVENS

Økt fuktbelastning kan over tid bidra til kondens, økt vedlikeholdsbehov og et mindre tilfredsstillende inneklima.

ANBEFALT TILTAK

Kullfilter bør rengjøres eller skiftes i henhold til produsentens anbefalinger.

Kjøkken TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det ble ikke registrert lekkasjestopper med automatisk avstengning eller tilhørende vannsensor ved vanninstallasjonene under kjøkkenvasken.

ÅRSAK

Lekkasjesikring med automatisk avstengning og vannsensor er ikke registrert ved vanninstallasjonene på kjøkkenet.

RISIKO

Dersom det oppstår lekkasje fra vanninstallasjonene, kan denne bli oppdaget sent når automatisk lekkasjesikring ikke er etablert.

KONSEKVENS

Forsinket oppdagelse av eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere lekkasjestopper med automatisk avstengning og vannsensor ved vanninstallasjonene på kjøkkenet.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

1. Gulv gang/entré

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet i gangen er belagt med gulvbelegg. Det er registrert synlige skruehoder og enkelte eldre skruehull i belegget. Rundt enkelte punkter er det registrert mindre lokal oppsvelling og deformasjon.

ÅRSAK

Forholdet skyldes mekaniske skader og åpninger i gulvbelegget. Den lokale oppsvellingen fremstår å være knyttet til fuktpåvirkning av underliggende platemateriale.

RISIKO

Ved gjentatt fuktbelastning kan oppsvellingen utvikle seg lokalt.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre ytterligere lokal skade og redusert brukskvalitet på de berørte gulvpartiene.

ANBEFALT TILTAK

Hull og åpninger i gulvbelegget bør utbedres for å begrense videre fuktpåvirkning. Ved videre oppsvelling eller mykt underlag bør berørte områder åpnes for kontroll og nødvendig utbedring.

2. Øvrige rom

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Overflater i øvrige rom:

Gulvene består av partier med teppefliser og parkett. Soverom 2 har opprinnelig tregulv. Veggene har i hovedsak malte, slette og pussede overflater, samt enkelte partier med spilevegg. Himlingene har malte overflater.

Overflatene fremsto generelt som godt ivaretatt på befaringstidspunktet.

Bilder – seksjonsnivå



Hull og åpninger i gulvbelegget

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Seksjonsnotat – Peis stue

Det er montert vedovn tilknyttet bygningens skorsteinsanlegg. Ildsted og skorstein er ikke nærmere undersøkt, da dette ikke omfattes av rapportens undersøkelsesomfang. Ved spørsmål om tilstand, funksjon eller sikkerhet anbefales kontroll av brann- og feiervesen eller annen kvalifisert fagperson.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Leiligheten har mekanisk avtrekk på badet og resirkulerende kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble ikke registrert tilluftsventiler i yttervegger eller vinduer, bortsett fra ventil i baderomsvinduet.

1. Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke registrert ventiler for kontrollert tilluft i leilighetens oppholdsrom eller soverom. Det er i tillegg registrert utilstrekkelig overstrømningsmulighet under enkelte innvendige dører.

ÅRSAK

Leiligheten mangler etablerte tilluftsventiler, og dør- og terskelutformingen gir begrenset luftpassasje mellom rommene.

RISIKO

Manglende tilluft og overstrømning kan begrense lufttransporten gjennom leiligheten og redusere funksjonen til avtrekksventilasjonen.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og redusert inneklima, særlig i soverom.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å undersøke muligheten for å øke tilluftstilførselen, eksempelvis ved etablering av ventiler. Luftoverstrømningen mellom rommene kan forbedres ved tilpasning av terskel, etablering av luftespalte under dørblad eller annen egnet løsning.

Bilder – seksjonsnivå



Manglende overstrømning

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

1. Vann og avløp

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert over toalettet på badet. Eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet er ført til synlig utløp under servanten.

Hovedstoppekranene for varmt- og kaldtvann er plassert i fordelerskapet og fungerte som forutsatt ved funksjonsprøving. Disse stenger vanntilførselen til badet. Stoppekran for kjøkkenet er plassert bak spileveggen i stuen, på veggen mot kjøkkenet.

Rørføringene er i hovedsak skjult i konstruksjonen og har begrenset mulighet for visuell kontroll ved befaringen.

Avløpskapasiteten fremsto som tilfredsstillende ved funksjonsprøving. Det ble ikke registrert lukt fra avløpsinstallasjonene. Basert på visuelle observasjoner og enkel funksjonskontroll fremsto tilgjengelige deler av vann- og avløpsinstallasjonene å være i normal stand.

2. VV-bereder

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Varmtvannsberederen er opplyst å være fra 2015 og er innebygget med inspeksjonsluke i øvre del. Tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert uten registrerte tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning. Berederens størrelse, understøttelse og nedre tilkoblinger kunne ikke verifiseres på grunn av begrenset tilgjengelighet. Det er registrert en utløpsledning fra berederens nedre del som fremstår å være tilknyttet sikkerhetsventilen. Tilkoblingen kunne ikke verifiseres ved befaringen.

ÅRSAK

Innkassingen gir begrenset tilgang til berederens nedre del.

RISIKO

Begrenset tilgjengelighet gjør det vanskelig å kontrollere understøttelse, nedre tilkoblinger og eventuell lekkasjeutvikling.

KONSEKVENS

Eventuelle skjulte lekkasjer eller feil ved tilkoblinger kan bli oppdaget sent og medføre fuktpåvirkning i innkassingen og tilstøtende bygningsdeler.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å forbedre tilkomsten til berederen, slik at kontroll og service kan utføres på en tilfredsstillende måte.

Bilder – seksjonsnivå



Stoppekran for kjøkken

18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

1. Vinduer og dører TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vinduer
Vinduene er fra 2023 og er utført med trerammer og 3-lags isolerglass. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet ved befaringen og fungerte som forventet. Det ble ikke registrert synlige avvik ved de kontrollerte vinduene.

Dører
Innvendige dører er utført som standard tredører. Dørene ble visuelt kontrollert og funksjonstestet uten registrerte avvik.

Balkongdøren er fra 2024 og har 2-lags isolerglass. Døren ble funksjonstestet, og det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Ytterdøren er brannklassifisert B30 og har lydreduksjon Rw 40 dB.

20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkong nord TG1 – Svake avvik

VURDERING

Leiligheten har balkong med adkomst fra soverom 1. Balkongen er vendt mot nord.

Synlige deler av balkongdekket fremsto uten registrerte riss, sprekker, avskalling eller andre synlige skader ved befaringen.

Balkongen har rekkverk av metall med vertikale spiler. Gulvet er utført som tilfaregulv med terrassebord. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 120,5 cm. Balkongdekket har fall bort fra fasaden, og det ble registrert tilfredsstillende avrenningsmulighet. Det ble registrert oppkant og beslag mot fasade og balkongdør uten synlige avvik. Tilgjengelige deler av innfesting og understøtting ble visuelt kontrollert uten registrerte avvik.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Bygningen har pussede og malte fasader med profilerte vindusomramminger og dekorative pussdetaljer. Taket er utført som saltak og tekket med takstein.

Bakgården består av partier med gressarealer og beplantning. Adkomst til boligen skjer fra bakgården via felles trappeoppgang.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Ingen registreringer.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang, på veggen til høyre ved inngangsdøren til leiligheten. Det er montert 14 automatsikringer og overspenningsvern. Hovedsikringen er på 40 A. Det foreligger kursfortegnelse i skapet, og denne fremsto å samsvare med de installerte kursene. Det gjøres oppmerksom på at kursen benevnt «Kjøkken forkurs» har ikke oppgitt sikringsstørrelse i kursfortegnelsen.

Det er montert beskyttelsesdeksel foran vernene som hindrer berøringsfare. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert tegn til manglende branntetthet i sikringsskapet, løse ledninger eller andre synlige avvik ved tilgjengelige deler av den faste elektriske installasjonen.

Framlagt dokumentasjon

Det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider i stuen, herunder fremføring av kabler til spotter fra ny koblingsboks i himling, etablering av to spotsoner med dobbel dimmer og trådløs styring. Det foreligger også samsvarserklæring for utskifting av komfyrvakt.

Avvik

Det er kun fremlagt samsvarserklæringer for arbeidene som er omtalt ovenfor. For øvrige registrerte elektriske endringer og installasjoner er det ikke fremlagt dokumentasjon, og omfanget av manglende dokumentasjon er ukjent.

Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om hvilke arbeider som er utført, og om disse er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å undersøke om ytterligere samsvarserklæringer kan fremskaffes.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Boligen har røykvarsler, manuelt slokkeutstyr og sprinkelanlegg. Det ble ikke registrert synlige avvik ved det tilgjengelige brannsikkerhetsutstyret under befaringen.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det er ikke foretatt særskilte undersøkelser eller målinger av lyd- og støyforhold. Slike forhold inngår ikke i undersøkelsene som er utført ved befaringen.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige trapper er ikke vurdert i denne rapporten, da de inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Det ble ikke registrert åpenbare forhold ved befaringen som vurderes å medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet utover forhold som er omtalt under de enkelte bygningsdelene.

33. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Radonforhold kan derfor ikke vurderes nærmere. Det er ikke foretatt radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringstidspunktet.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 8

1. Andre rom (eksklusive spesialrom) – Gulv gang/entré

Avvik: Gulvet i gangen er belagt med gulvbelegg. Det er registrert synlige skruehoder og enkelte eldre skruehull i belegget. Rundt enkelte punkter er det registrert mindre lokal oppsvelling og deformasjon.
Konsekvens: Forholdet kan medføre ytterligere lokal skade og redusert brukskvalitet på de berørte gulvpartiene.
Anbefalt tiltak: Hull og åpninger i gulvbelegget bør utbedres for å begrense videre fuktpåvirkning. Ved videre oppsvelling eller mykt underlag bør berørte områder åpnes for kontroll og nødvendig utbedring.

2. Kjøkken – Kjøkkenventilator (kullfilter)

Avvik: Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter over koketoppen. Løsningen bidrar i begrenset grad til fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.
Konsekvens: Økt fuktbelastning kan over tid bidra til kondens, økt vedlikeholdsbehov og et mindre tilfredsstillende inneklima.
Anbefalt tiltak: Kullfilter bør rengjøres eller skiftes i henhold til produsentens anbefalinger.

3. Ventilasjon generelt – Ventilasjon

Avvik: Det er ikke registrert ventiler for kontrollert tilluft i leilighetens oppholdsrom eller soverom. Det er i tillegg registrert utilstrekkelig overstrømningsmulighet under enkelte innvendige dører.
Konsekvens: Forholdet kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og redusert inneklima, særlig i soverom.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke muligheten for å øke tilluftstilførselen, eksempelvis ved etablering av ventiler. Luftoverstrømningen mellom rommene kan forbedres ved tilpasning av terskel, etablering av luftespalte under dørblad eller annen egnet løsning.

4. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – VV-bereder

Avvik: Varmtvannsberederen er opplyst å være fra 2015 og er innebygget med inspeksjonsluke i øvre del. Tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert uten registrerte tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning. Berederens størrelse, understøttelse og nedre tilkoblinger kunne ikke verifiseres på grunn av begrenset tilgjengelighet. Det er registrert en utløpsledning fra berederens nedre del som fremstår å være tilknyttet sikkerhetsventilen. Tilkoblingen kunne ikke verifiseres ved befaringen.
Konsekvens: Eventuelle skjulte lekkasjer eller feil ved tilkoblinger kan bli oppdaget sent og medføre fuktpåvirkning i innkassingen og tilstøtende bygningsdeler.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å forbedre tilkomsten til berederen, slik at kontroll og service kan utføres på en tilfredsstillende måte.

5. Kjøkken – Lekkasjesikring

Avvik: Det ble ikke registrert lekkasjestopper med automatisk avstengning eller tilhørende vannsensor ved vanninstallasjonene under kjøkkenvasken.
Konsekvens: Forsinket oppdagelse av eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjestopper med automatisk avstengning og vannsensor ved vanninstallasjonene på kjøkkenet.

6. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Våtrommets tettesjikt ligger i hovedsak skjult bak fliser og øvrige overflater og kan ikke undersøkes fullt ut uten destruktive inngrep. Tilslutning mot sluk er kontrollert i den grad den var visuelt tilgjengelig. Tettesjikt har begrenset forventet levetid og er utsatt for aldring over tid.

Ved visuell kontroll av sluket i dusjsonen var det ikke synlige tegn til at membran/slukmansjett var ført inn under og klemt med slukets klemring.
Konsekvens: Forholdet kan medføre at vann trenger ned i gulvkonstruksjonen med risiko for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre behov for omfattende utbedringer.
Anbefalt tiltak: Forholdet bør kontrolleres av fagkyndig for å avklare utførelsen og egnet utbedringsmetode. Behov for og omfang av utbedring vurderes på bakgrunn av kontrollen.

7. Bad – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Dokumentasjon på den innebygde sisternen er etterspurt, men ikke fremlagt.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer eller feil ved skjulte installasjoner kan utvikle seg over tid og medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner samt behov for utbedringer.
Anbefalt tiltak: Dokumentasjon på utførelsen bør innhentes. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør kjøper være oppmerksom på at utførelsen ikke kan verifiseres. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare undersøkelser.

8. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt.
Konsekvens: Eventuelle skjulte mangler ved tettesjiktet kan ikke utelukkes.
Anbefalt tiltak: Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

Signatur og dato

Befaringsdato	**21.07.2026**
Rapportdato	**24.07.2026**
Takstmann	**Sigve Haslie**
Tittel	**Bygningssakkyndig**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sondre Aasen Stormoen	9578-5999-4-4360973	2026-07-28 10:56:26

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
28. juli 2026

Oppdragsnummer
64-0159/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 24B, 0560 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Sondre Aasen Stormoen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

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: SP593700
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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2015 av Ringen Rørservice AS. Merk at dokumentasjon for arbeidet ikke eksisterer på nåværende tidspunkt. Dette er hentet fra takstrapport skrevet i 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt, membran og sluk ble i 2015 byttet av Ringen Rørservice AS. Merk at dokumentasjon for arbeidet ikke eksisterer på nåværende tidspunkt. Dette er hentet fra takstrapport skrevet i 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dokumentasjon for arbeidet ikke eksisterer på nåværende tidspunkt. Dette er hentet fra takstrapport skrevet i 2022.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 - Pipe/Ildsted - Rehabilitering av pipe. 2023 - Fasade - Sprekker i fasade ble tettet, i tillegg ble fasaden malt. 2024 - Vinduer - Alle vinduer i leiligheten er byttet. 2024 - Balkong - AS Balkongbygg har installert balkong tilknyttet soverom 1. 2025 - Bod(Kjeller) - Anticimex har tettet hull i grunnmur for å forhindre skadedyr i kjeller. Ingen skadedyr observert i kjeller etter arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 - Modernisering - Rehabilitert sikringsskap utført av Knut Erik Skorge. 2024 - Moderisering - Komfyrvakt skiftet av Elektrikergruppen AS. 2025 - Spotter stue - Boligelektrikeren har installert seks Spotter i himling i stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2015 og 2025.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 - Endring planløsning. Leiligheten og naboleiligheten var opprinnelig en stor leilighet men er nå delt i to boenheter. Ferdigattest for arbeidet er fremvist ved forrige takstrapport, men eksisterer ikke nå.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013 - Etablert soverom 2 i stue - egenarbeid. 2020 - Modernisering - Nytt kjøkken installert av Lung Bygg Lillestrøm AS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er i femte etasje så måling av radon er ikke nødvendig.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært observert svertesopp på silikon i dusjsone. Silikon er byttet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ja, det har vært sprekker i fasade. Dette er blitt rehabilitert.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ved et tilfelle i 2026 var det lekkasje i kjeller. Røret er byttet.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært observert rotter i kjelleren. Hull i muren er tettet, og har ikke vært et problem siden.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: To av skuffene i fryseren har sprekt. Dette skjedde for ca to år siden. Dette er fikset med teip, og har holdt siden. Sprekken påvirker ikke funksjonen til skuffene. For ca 1.5 år siden var det innbrudd i kjelleren. Festet der man hekter på hengelås ble klippet opp. Det er utbedret med provisorisk lås i form av en kjetting. Kjettingen oppleves mer robust enn den opprinnelige løsningen.

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 utført i 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2026 - takstrapport

---

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

Ja

Beskriv: Det mangler ferdigattest på arbeid utført på badet i 2015.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke oljetank nedgravd.

---

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

Ja

Beskriv: Loft er blitt bygget ut til å bli boliger. Dette tok lengre tid enn avtalt i kontrakt. Borettslaget har fått erstatning på dette på ca. 500 000 kroner. Det er snakk om at noe av dette skal brukes til oppgradering av bakgård ved hjelp av en landskapsarkitekt. Dette er ikke vedtatt.

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: 64-0159/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sondre Aasen Stormoen	**2026-07-28**

Identifikasjon

Sondre Aasen Stormoen

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



INNKALLING 2026

Borettslaget Trondheimsveien 24

Torsdag 28.05.2026 kl. 18:00

Hos Usbl - Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 24

Møtet finner sted mandag 28.05.2026 kl. 18:00 - Hos Usbl - Arbeidersamfunnets plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Trondheimsveien 24 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.

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering om tvistesak med Bonum
- 5.2 Oppgradering av bakgård
- 5.3 Orientering om saker som angår borettslaget innen det siste året.
- 5.4 Innføring av vedtekt om regulering av utleie
- 5.5 Forslag til vedtektsendring
- 5.6 Oppgradering av trikke-kabler som er festet i fasaden

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 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. 100.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering om tvistesak med Bonum

Styret orienterer om tidligere tvistesak mellom borettslaget og Bonum knyttet til utførte arbeider.

Saken har vært behandlet over tid og har vært oppe i forliksrådet ved tre anledninger. Etter dette ble saken brakt inn for rettsmekling hvor partene kom frem til endelig løsning.

Resultatet av rettsmekling er som følger:
- Krav fra Bonum på ca 450 000 kr er frafalt i sin helhet.
- Borettslaget skal motta 500 000 i kompensasjon.
- Beløpet skal betales i fire avdrag i henhold til inngått avtale.

Styret, i samsvar med advokater fra USBL, vurderer at det oppnådde resultatet er tilfredsstillende og i borettslagets interesse.
Saken anses med dette som avsluttet fra styrets side.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

5.2 Oppgradering av bakgård

Borettslaget deler bakgård med flere omkringliggende borettslag/sameier. Det har tidligere vært dialog om å gjennomføre en felles oppgradering av uteområdet, herunder dugnad og felles tiltak for å forbedre funksjonalitet og trivsel. De øvrige borettslagene har imidlertid trukket seg fra samarbeidet.

Styret mener det fortsatt er behov for en oppgradering av bakgården for å bedre utnytte arealet og legge til rette for et mer funksjonelt og trivelig uteområdet for beboere.

Styret foreslår derfor å engasjere en landskapsarkitet for å utarbeide en helhetlig plan for bakgården. Planen vil blant annet omfatte:

- Bedre soneinndeling av uteområdet.
- Etablering av et større og mer hensiktsmessig sitteområde.
- Fornying og eventuell flytting av sykkelstativ for bedre plassutnyttelse, samt inkludere elsykler.
- Fjerning av eksisterende sandkasse og etablere en ny, mindre sandkasse tilpasset behov og enkel vedlikehold
- Generell oppgradering av uteområdet med fokus på trivsel og bruk
- Opprettelse av plantekasser

Endelig utforming og gjennomføring vil bli lagt frem for beboere på et senere tidspunkt når forslag og kostnadsoverslag foreligger.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere landskapsarkitekt for utarbeidelse av forslag til oppgradering av bakgården, inkludert bedre soneinndeling, sitteområder, sykkeparkering, plantekasser og lekeareal. Styret gid videre fullmakt til å innhente kostnadsoverslag og fremlegge endelig plan og budsjett for beslutning på et senere tidspunkt.

5.3 Orientering om saker som angår borettslaget innen det siste året.

- Kloakklekkasje
- Avfallshåndtering
- Næringslokale: Oppussingsbehov.

Forslag til vedtak: Til orientering.

5.4 Innføring av vedtekt om regulering av utleie

Styret har over tid mottatt tilbakemeldinger om utfordringer knyttet til langtidsutleie av leiligheter i borettslaget. Dette gjelder særlig økt støy, ødeleggelse av bygning samt opplevelse av trygghet og bomiljø.

Dagens vedtekter regulerer i begrenset grad utleie, og styret vurderer at det er behov for tydeligere rammer for å sikre forutsigbarhet og trivsel for alle beboere.

Styret foreslår derfor å innføre en ny vedtektbestemmelse som regulerer utleie av boligene i borettslaget.

Forslag til ny vedtekt:

1. Andelseier skal selv bebo boligen. Utleie kan kun skje i samsvar med denne vedtekten og gjeldende lovverk.

2. All utleie skal forhåndsgodkjennes av styret. Søknad skal inneholde informasjon om leietaker og utleieperiode.

3. Andelseier er fullt ut ansvarlig for leietakers opptreden, herunder overholdelse av husordensregler, støy, ro og orden, samt skade på eiendommen.

5. Ved brudd på bestemmelsene kan styret kreve at leieforholdet opphører. Vesentlige eller gjentatte brudd anses som mislighold og kan følges opp etter gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innføre ny vedtekt om regulering av utleie som fremlagt i saken. Vedtektsendringen trer i kraft fra vedtakstidspunktet. Styret gis fullmakt til å foreta nødvendige språklige justeringer og sørge for formell

registrering av vedtektene.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar å innføre ny vedtekt om regulering av utleie som fremlagt i saken. Vedtektsendringen trer i kraft fra vedtakstidspunktet. Styret gis fullmakt til å foreta nødvendige språklige justeringer og sørge for formell registrering av vedtektene.

5.5 Forslag til vedtektsendring

Styret er gjort oppmerksom på at flere beboere har plassert vaskemaskiner og lignende elektriske apparater i bodene i oppgangen. Disse går, slik oss bekjent, på borettslagets felles strømnett betalt over felleskostnadene.

I tillegg til ulempe for fellesskapets økonomi, er det kommet klager på støy fra vaskemaskiner i fellesarealer.

Et tredje punkt, er at vaskemaskiner utgjør en risiko for vannlekkasje. I tilfelle vannlekkasje, vil det være vanskelig å avgjøre hvem som har erstatningsansvar på felles bygningsmasse.

I samme vending vil det være smart å regulere lading av sykkelbatterier, da disse utgjør en betydelig brannfare - i tillegg til overnevnte punkt om felles økonomi.

Vi foreslår å legge til i vedtektene at ingen elektriske apparater skal benyttes i borettslagets boder, verken i oppganger eller i kjelleren. Dette uavhengig av om det føres strøm fra egen andel.

Forslag til vedtak: Følgende bestemmelse innføres i borettslagets vedtekter:
Boder i oppganger og kjeller er definert som lagringsarealer. Elektriske apparater skal ikke benyttes i disse bodene. Dette gjelder særlig apparater som bruker vann, avgir støy eller kan medføre brann- eller lekkasjerisiko, herunder vaskemaskiner og tørketromler.

Det er heller ikke tillatt å lade batterier i bodene, herunder batterier til elsykler, elsparkesykler eller lignende.

Bestemmelsen gjelder uavhengig av om apparatet er tilkoblet felles strøm eller strøm fra egen boenhet.

Styrets innstilling: Saken er meldt inn av Thomas Stene-Joahnsen på vegne av styret.

5.6 Oppgradering av trikke-kabler som er festet i fasaden

Styret har blitt kontaktet av Sporveien da de skal oppgradere trikke-kablene på Linje 17. Pr dags dato er det to fester til borettslagets fasade, når de fornyer kablene vil det bli et festepunkt. Det medfører ikke at det skal settes opp stillas og er planlagt til en dags arbeid.

Forslag til vedtak: Saken er en orienteringssak til beboere. Styret godkjenner og tillater at Sporveien setter i gang arbeidet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tea Høyland Leonardsen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Thomas Stene-Johansen, Valgt fra 05.06.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Håkon Pelsholen Busterud, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Anne Marte Tobro, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Petronella Ibsen- Børnick, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Tea Høyland Leonardsen ble i 2025 valgt som styreleder for ett år. På valg. Tar gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Thomas Stene-Johansen ble i 2024 valgt som styremedlem for 2 år. På valg.
Håkon Pelsholen Buskerud ble i 2025 valgt som styremedlem for ett år. På valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Petronella Ibsen-Børnick ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**498 463**	**5 217 473**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-357 260	-4 168 268
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	354 047	-550 742
B. Årets endring disponible midler	**-3 213**	**-4 719 010**
C. Disponible midler	**495 250**	**498 463**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	602 246	608 656
Kortsiktig gjeld	-106 995	-110 193
C. Disponible midler	**495 250**	**498 463**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Trondheimsveien 24

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 812 285	1 722 870	1 757 053	1 821 812
Leie forretningslokaler	1	100 792	77 000	90 000	144 000
Sum leieinntekt		**1 913 077**	**1 799 870**	**1 847 053**	**1 965 812**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	202 500	0	0
Diverse inntekt	2	0	11 863	2 000	0
Sum annen inntekt		**0**	**214 363**	**2 000**	**0**
Sum inntekt		**1 913 077**	**2 014 233**	**1 849 053**	**1 965 812**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		42 205	48 472	70 000	48 000
Kostnad eiendom/lokale	5	104 143	137 359	122 000	87 500
Kommunale avgifter/renovasjon		171 838	253 721	273 000	348 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	33 436	138 008	24 600	32 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	35 178	13 024	600	7 500
Reparasjon og vedlikehold	8	625 383	4 483 474	104 000	22 000
Revisjonshonorar		6 083	5 435	5 600	6 000
Forretningsførerhonorar		104 677	100 748	104 700	110 000
Andre honorar	9	165 919	54 818	6 000	4 000
Kontorkostnad		125	40	1 200	0
TV/bredbånd		125 280	155 756	146 500	130 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 089	1 179	0	0
Kontingent og gaver		8 700	8 700	8 700	9 000
Forsikring		228 616	194 545	223 800	252 000
Andre kostnader	10	9 016	12 101	8 400	7 900
Tap	11	3 750	0	0	0
Sum kostnad		**1 779 538**	**5 721 480**	**1 213 200**	**1 178 000**
Driftsresultat		**133 539**	**-3 707 247**	**635 853**	**787 812**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 509	56 325	0	0
Rentekostnad		506 307	517 346	499 312	488 203
Netto finansposter		**490 799**	**461 021**	**499 312**	**488 203**
Årsresultat		**-357 260**	**-4 168 268**	**136 541**	**299 609**
Overført til/fra annen egenkapital		-357 260	-4 168 268	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-357 260**	**-4 168 268**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Trondheimsveien 24

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 368 791	1 368 791
Bygninger	4	3 291 423	3 291 423
Påkostninger	4	5 419 638	5 419 638
Sum anleggsmidler		**10 079 851**	**10 079 851**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		39 677	27 940
Kundefordringer		539	4 336
Forskuddsbetalte kostnader		102 505	94 320
Innestående konsernkonto og bank		459 526	482 060
Sum omløpsmidler		**602 246**	**608 656**
SUM EIENDELER		**10 682 097**	**10 688 507**

Balanse 2025 Borettslaget Trondheimsveien 24

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		**2 900**	**2 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		296 416	653 676
Sum opptjent egenkapital		**296 416**	**653 676**
Sum egenkapital	12	**299 316**	**656 576**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	9 171 306	8 817 258
Borettsinnskudd		1 104 480	1 104 480
Sum langsiktig gjeld		**10 275 786**	**9 921 738**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 535	0
Leverandørgjeld		63 082	67 807
Påløpne renter		2 568	2 702
Annen kortsiktig gjeld		33 810	39 685
Sum kortsiktig gjeld		**106 995**	**110 193**
Sum gjeld		**10 382 781**	**10 031 932**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 682 097**	**10 688 507**
Pantstillelser	14	10 275 786	9 921 738

Sted:_____ Dato:_____

Tea Høyland Leonardsen
Styreleder

Håkon Pelsholen Busterud
Styremedlem

Anne Marte Tobro
Styremedlem

Thomas Stene-Johansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
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,-. 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 002 288	911 196
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	167 040	167 040
3650 Innkrevde felleskostn. renter	495 741	516 270
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	147 216	128 364
3605 Leie forretningslokaler	100 792	77 000
Sum	**1 913 077**	**1 799 870**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	0	6 400
3990 Andre driftsinntekter	0	5 463
Sum	**0**	**11 863**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Sprinkelanlegg	Tomter/ Eiendom	Boligeiendommer inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 419 638	1 368 791	3 291 423
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 419 638	1 368 791	3 291 423
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 419 638	1 368 791	3 291 423
Anskaffelsesår :	2017	1983	1983
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP593700.

Borettslaget består av 31 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 540 kvm.
Gnr. 228, bnr. 581 i Oslo kommune - byggeår: 1900 Rehab år: 1986.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	35 309	43 000
6341 Brannalarm	5 584	5 264
6360 Annet renhold	0	8 786
6361 Fast renhold	43 325	33 756
6362 Skadedyrutryddelse	14 540	38 775
6392 Containerleie/tømming	1 550	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 836	7 778
Sum	**104 143**	**137 359**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	33 315	136 479
6420 Lisenser	121	0
6490 Andre leiekostnader	0	1 529
Sum	**33 436**	**138 008**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	99
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 231	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	31 396	8 345
6552 Driftsmateriell	1 552	4 580
Sum	**35 178**	**13 024**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	537 750	4 362 323
6602 Vedlikehold VVS	10 634	0
6603 Vedlikehold elektro	0	31 281
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	408
6616 Vedlikehold vaskeri	5 475	10 119
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	56 502	48 780
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 931	7 931
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	7 092	12 632
Sum	**625 383**	**4 483 474**

Konto 6601: Gjelder i hovedsak oppussing av trappeoppganger.

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 450	7 164
6720 Juridisk honorar	150 031	1 404
6730 Teknisk honorar	6 438	46 250
Sum	**165 919**	**54 818**

Konto 6720: Gjelder bistand i forbindelse med forliksklage.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	995	2 517
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	1 800
7770 Betalingskostnader	935	992
7773 Omkostninger innkreving	2 793	6 588
7790 Andre kostnader	2 295	205
7795 Husleietap	-2	0
Sum	**9 016**	**12 101**

Konto 7790: Gjelder diverse gebyrer.

Note 11 - Tap

Gjelder tap på fordring.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 900	0	2 900
Sum innskutt egenkapital	**2 900**	**0**	**2 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	653 676	-357 260	296 416
Sum opptjent egenkapital	**653 676**	**-357 260**	**296 416**
Sum egenkapital	**656 576**	**-357 260**	**299 316**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold oppgang	Vinduer: Kjeller + 1-5 etg.	
Lånenummer:	**16369765780**	**16367768219**	**16367768200**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023	2023
Rentesats:	5.15 %	5.05 %	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente		
Beregnet innfridd:	30.12.2039	30.09.2053	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	4 200 000	5 200 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 704 205	5 113 053
Avdrag i perioden:	16 757	54 943	74 253
Opptak i perioden:	500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**483 243**	**3 649 262**	**5 038 800**
Saldo 5 år frem i tid:	348 676	3 305 234	4 570 490

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367768200	1	267 189	267 189
	1	255 174	255 174
	1	252 380	252 380
	1	251 332	251 332
	1	235 894	235 894
	1	204 600	204 600
	2	202 295	404 590
	1	199 571	199 571
	1	194 960	194 960
	1	189 372	189 372
	1	188 319	188 319
	1	187 137	187 137
	1	174 004	174 004
	1	172 258	172 258
	1	161 990	161 990
	1	155 336	155 336
	1	138 921	138 921
	1	136 493	136 493
	1	135 376	135 376
	1	134 677	134 677
	1	130 765	130 765
	1	129 659	129 659
	1	129 648	129 648
	1	128 390	128 390

Langsiktig gjeld

	1	127 919	127 919
	1	127 482	127 482
	1	126 574	126 574
	1	98 790	98 790
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367768219	1	222 107	222 107
	1	212 119	212 119
	1	209 796	209 796
	1	208 925	208 925
	1	196 092	196 092
	1	170 078	170 078
	2	168 162	336 324
	1	165 897	165 897
	1	162 065	162 065
	1	157 420	157 420
	1	155 562	155 562
	1	144 645	144 645
	1	143 193	143 193
	1	134 658	134 658
	1	129 127	129 127
	1	113 463	113 463
	1	112 535	112 535
	1	111 954	111 954
	1	108 701	108 701
	1	107 773	107 773
	1	106 728	106 728
	1	106 336	106 336
	1	105 972	105 972
	1	7 671	7 671
	1	5 660	5 660
	1	5 282	5 282
	1	5 156	5 156
	1	4 024	4 024
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369765780	1	25 625	25 625
	1	24 472	24 472
	1	24 204	24 204
	1	24 104	24 104
	1	22 623	22 623
	1	19 622	19 622
	2	19 401	38 802
	1	19 140	19 140
	1	18 698	18 698
	1	18 162	18 162
	1	18 061	18 061
	1	17 947	17 947
	1	16 688	16 688
	1	16 520	16 520
	1	15 536	15 536
	1	14 897	14 897
	1	13 323	13 323

Langsiktig gjeld

1	13 090	13 090
1	12 983	12 983
1	12 916	12 916
1	12 541	12 541
1	12 435	12 435
1	12 434	12 434
1	12 313	12 313
1	12 268	12 268
1	12 226	12 226
1	12 139	12 139
1	9 474	9 474

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	9 171 306
Innskuddskapital	1 104 480
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**10 275 786**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**10 079 851**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 1 104 480.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 24.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 24

Styreleder	Tea Høyland Leonardsen (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Thomas Stene-Johansen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Anne Marte Tobro (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Håkon Pelsholen Busterud (sign.)	22.04.2026

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 24

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 24 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: 7I56Y-ALK2N-FK6UP-81TWO-46WC7-ASNIT

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: 7I56Y-ALK2N-FK6UP-81TWO-46WC7-ASNIT

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
2026-04-29 12:37:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7I56Y-ALK2N-FK6UP-81TWO-46WC7-ASNIT

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 24

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tea Høyland Leonardsen
Styremedlem, Thomas Stene-Johansen
Styremedlem, Håkon Pelsholen Busterud
Styremedlem, Anne Marte Tobro
Varamedlem, Petronella Ibsen- Børnick

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 24 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Trondheimsveien 24 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 24 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950012331

Borettslaget Trondheimsveien 24 består av 29 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Trondheimsveien 24 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP593700. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Trondheimsveien 24 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Ietterkant av fjorårets GF var vi et styre med to nye styremedlemmer, og to litt mer erfarne, dog ny og uerfaren styreleder.

Styrets medlemmer har bestått av Håkon Pelsholen Busterud (brannansvarlig), Marte Lunde Tobro (nøkkel og ringeklokkeansvarlig), Thomas Stene-Johansen (vedlikeholds og hms-ansvarlig) og Tea Leonardsen (styreleder).

Det har skjedd mye dette året, på tross av mindre oppussing og fornying av fasade.

Vi har blant annet ansatt nytt vaske og vaktmester selskap. Grorudalen Renhold og Vaktmester er nyoppstartet av Sindre som har vært vaktmester hos oss i mange år via Ren-service. Vi var en av deres første kunder, noe vi har tjent på da vi har fått veldig god oppfølging dette året. De har kommet på kort varsel dersom det har vært behov for strøing, fiksing av belysning m.m. Vi ser frem mot videre samarbeid.

Vi har også hatt en del forsikringssaker som har berørt borettslaget, bl.a. kloakklekkasjen i kjelleren. På tross av at dette skjedde i påsken ble det på kort tid fikset så det var mulig å benytte seg av fellesvaskeri og bodene.

Vi jobbet en del med brannvern, herunder sett over at brannvarslerne hos beboerne er i henhold til gjeldende forskrift og regler. Vi har fått på plass nye leieboere i næringslokalet, som er et firma som jobber med scenekunst. De har også en gang i mnd en dag hvor de inviterer beboere, men også andre inn på gratis middag, noe som har vært veldig positivt for nærmiljøet.

Det er ikke til å legge under en stol at det har vært mye jobb med Bonum-saken, men nå er vi endelig i mål og det i favør borettslaget.

For første gang i borettslagets historie (eller hvertfall siden 2019) har vi arrangert bakgårdssalg med noen fra de andre sameiene, noe som viste seg å bli en stor suksess. Det kom masse folk som skapte både liv og stemning der ute.

Vi har kjøpt inn ny grill og installert en ny vannslange til bakgården, som vi håper disse blir tatt hyppig i bruk av beboerne.

Med dette vil vi takke for tilliten og samarbeidet vi har hatt med alle i borettslaget, det har vært et spennende og innholdsrikt år!

Med vennlig hilsen
Tea Leonardsen på vegne av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.05.2026

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 Torsdag 28.05.2026.

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Trondheimsveien 24

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
I USBL sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass

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 24

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - I USBL sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass

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 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 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. 100.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Merethe Ragnardotter Flakk
Styremedlem, Tea Høyland Leonardsen
Styremedlem, Thomas Stene-Johansen
Varamedlem, Uta Maria Carina Sailer-Endemann
Varamedlem, Petronella Ibsen- Børnick

5.1 Valg av leder

Merethe Ragnardotter Flakk ble i 2024 valgt som styreleder. Hun ønsker allikevel å fratre ved årets generalforsamling. På valg.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Petronella Ibsen-Børnick ble i 2024 valgt som varamedlem for ett år. På valg.
Uta Maria Carina Sailer-Endemann ble i 2024 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**5 217 473**	**459 614**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-4 168 268	-1 649 775
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-550 742	6 407 634
B. Årets endring disponible midler	**-4 719 010**	**4 757 859**
C. Disponible midler	**498 463**	**5 217 473**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	608 656	5 655 253
Kortsiktig gjeld	-110 193	-437 780
C. Disponible midler	**498 463**	**5 217 473**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Trondheimsveien 24

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 722 870	1 299 007	1 978 275	1 757 053
Leie forretningslokaler	1	77 000	63 000	77 000	90 000
Sum leieinntekt		**1 799 870**	**1 362 007**	**2 055 275**	**1 847 053**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	202 500	0	0	0
Diverse inntekt	3	11 863	1 200	0	2 000
Sum annen inntekt		**214 363**	**1 200**	**0**	**2 000**
Sum inntekt		**2 014 233**	**1 363 207**	**2 055 275**	**1 849 053**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		48 472	58 758	90 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	6	137 359	113 784	111 516	122 000
Kommunale avgifter/renovasjon		253 721	202 353	244 000	273 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	138 008	21 456	23 000	24 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	13 024	0	6 000	600
Reparasjon og vedlikehold	9	4 483 474	1 799 809	104 000	104 000
Revisjonshonorar		5 435	5 190	5 400	5 600
Forretningsførerhonorar		100 748	95 586	102 000	104 700
Andre honorar	10	54 818	56 734	4 200	6 000
Kontorkostnad		40	0	0	1 200
TV/bredbånd		155 756	161 093	184 000	146 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 179	0	0	0
Kontingent og gaver		8 700	8 700	9 000	8 700
Forsikring		194 545	181 269	196 400	223 800
Eiendomsskatt		0	20 073	0	0
Andre kostnader	11	12 101	7 841	5 000	8 400
Sum kostnad		**5 721 480**	**2 846 746**	**1 198 616**	**1 213 200**
Driftsresultat		**-3 707 247**	**-1 483 539**	**856 659**	**635 853**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 325	45 386	0	0
Rentekostnad		517 346	211 622	650 244	499 312
Netto finansposter		**461 021**	**166 236**	**650 244**	**499 312**
Årsresultat		**-4 168 268**	**-1 649 775**	**206 415**	**136 541**
Overført til/fra annen egenkapital		-4 168 268	-1 649 775	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-4 168 268**	**-1 649 775**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Trondheimsveien 24

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 368 791	1 368 791
Bygninger	5	3 291 423	3 291 423
Påkostninger	5	5 419 638	5 419 638
Sum anleggsmidler		**10 079 851**	**10 079 851**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		27 940	30 498
Kundefordringer		4 336	0
Forskuddsbetalte kostnader		94 320	87 846
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		482 060	5 536 909
Sum omløpsmidler		**608 656**	**5 655 253**
SUM EIENDELER		**10 688 507**	**15 735 104**

Balanse 2024 Borettslaget Trondheimsveien 24

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		**2 900**	**2 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		653 676	4 821 944
Sum opptjent egenkapital		**653 676**	**4 821 944**
Sum egenkapital	12	**656 576**	**4 824 844**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	8 817 258	9 368 000
Borettsinnskudd		1 104 480	1 104 480
Sum langsiktig gjeld		**9 921 738**	**10 472 480**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	9 000
Leverandørgjeld		67 807	394 530
Påløpne renter		2 702	4 123
Annen kortsiktig gjeld		39 685	30 127
Sum kortsiktig gjeld		**110 193**	**437 780**
Sum gjeld		**10 031 932**	**10 910 260**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 688 507**	**15 735 104**
Pantstillelser	14	9 921 738	10 472 480

Sted:_____ Dato:_____

Merethe Ragnardotter Flakk Styreleder	Thomas Stene-Johansen Styremedlem	Tea Høyland Leonardsen 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	911 196	869 766
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	167 040	167 040
3650 Innkrevde felleskostn. renter	516 270	156 063
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	128 364	106 138
3605 Leie forretningslokaler	77 000	63 000
Sum	**1 799 870**	**1 362 007**

Note 2 - Tilskudd

Konto 3402 er tilskudd fra Oslo Kommune klimaetaten på kr 202 500,- i forbindelse med utskiftning av vinduer.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	6 400	0
3990 Andre driftsinntekter	5 463	1 200
Sum	**11 863**	**1 200**

Konto 3990 gjelder utbetalt forsikringssak for faktura fra 2023.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Sprinkelanlegg	Tomter/ Eiendom	Boligeiendommer inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 419 638	1 368 791	3 291 423
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 419 638	1 368 791	3 291 423
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 419 638	1 368 791	3 291 423
Anskaffelsesår :	2017	1983	1983
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP593700.

Borettslaget består av 31 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 540 kvm.
Gnr. 228, bnr. 581 i Oslo kommune - byggeår: 1900 Rehab år: 1986.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	43 000	36 445
6341 Brannalarm	5 264	2 876
6360 Annet renhold	8 786	3 125
6361 Fast renhold	33 756	33 674
6362 Skadedyrutryddelse	38 775	0
6390 Andre driftskostnader	0	18 150
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	11 023
6392 Containerleie/tømming	0	2 214
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 778	6 277
Sum	**137 359**	**113 784**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	136 479	21 456
6490 Andre leiekostnader	1 529	0
Sum	**138 008**	**21 456**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	99	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 345	0
6552 Driftsmateriell	4 580	0
Sum	**13 024**	**0**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	4 362 323	1 690 625
6603 Vedlikehold elektro	31 281	41 474
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	408	0
6616 Vedlikehold vaskeri	10 119	4 469
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	48 780	53 461
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 931	9 781
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	12 632	0
Sum	**4 483 474**	**1 799 809**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 164	13 609
6720 Juridisk honorar	1 404	0
6730 Teknisk honorar	46 250	43 125
Sum	**54 818**	**56 734**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 517	1 920
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	1 600
7770 Betalingskostnader	992	953
7773 Omkostninger innkreving	6 588	798
7790 Andre kostnader	205	2 580
7795 Husleietap	0	-10
Sum	**12 101**	**7 841**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 900	0	2 900
Sum innskutt egenkapital	**2 900**	**0**	**2 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 821 944	-4 168 268	653 676
Sum opptjent egenkapital	**4 821 944**	**-4 168 268**	**653 676**
Sum egenkapital	**4 824 844**	**-4 168 268**	**656 576**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vinduer: Kjeller + 1-5 etg.	
Lånenummer:	**16367768219**	**16367768200**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.55 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	4 200 000	5 200 000
Lånesaldo 01.01:	4 185 556	5 182 444
Avdrag i perioden:	481 351	69 391
Lånesaldo 31.12:	**3 704 205**	**5 113 053**
Saldo 5 år frem i tid:	3 401 085	4 700 966

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367768200	1	271 126	271 126
	1	258 934	258 934
	1	256 099	256 099
	1	255 036	255 036
	1	239 371	239 371
	1	207 615	207 615
	2	205 276	410 552
	1	202 512	202 512
	1	197 833	197 833
	1	192 163	192 163
	1	191 094	191 094
	1	189 895	189 895
	1	176 569	176 569
	1	174 797	174 797
	1	164 377	164 377
	1	157 625	157 625
	1	140 968	140 968
	1	138 505	138 505
	1	137 371	137 371
	1	136 662	136 662
	1	132 692	132 692
	1	131 570	131 570
	1	131 558	131 558
	1	130 282	130 282
	1	129 804	129 804
	1	129 361	129 361

Langsiktig gjeld

	1	128 439	128 439
	1	100 246	100 246
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367768219	1	225 451	225 451
	1	215 312	215 312
	1	212 955	212 955
	1	212 071	212 071
	1	199 045	199 045
	1	172 639	172 639
	2	170 694	341 388
	1	168 395	168 395
	1	164 506	164 506
	1	159 790	159 790
	1	157 904	157 904
	1	146 822	146 822
	1	145 349	145 349
	1	136 685	136 685
	1	131 071	131 071
	1	115 171	115 171
	1	114 229	114 229
	1	113 640	113 640
	1	110 338	110 338
	1	109 396	109 396
	1	108 335	108 335
	1	107 937	107 937
	1	107 567	107 567
	1	7 787	7 787
	1	5 745	5 745
	1	5 361	5 361
	1	5 234	5 234
	1	4 084	4 084

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	8 817 258
Innskuddskapital	1 104 480
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**9 921 738**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**10 079 851**

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 1 104 480.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 24.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 24

Styreleder	Merethe Ragnardotter Flakk (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Thomas Stene-Johansen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Tea Høyland Leonardsen (sign.)	24.04.2025

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 24

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 24 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: MYEQ9-HLLKT-1MJVI-RWZBT-5OG6U-ULHL4

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: MYEQ9-HLLKT-1MJVI-RWZBT-5OG6U-ULHL4

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
2025-05-06 12:31:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MYEQ9-HLLKT-1MJVI-RWZBT-5QG6U-ULHL4

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 24

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Merethe Ragnardotter Flakk
Styremedlem, Tea Høyland Leonardsen
Styremedlem, Thomas Stene-Johansen
Varamedlem, Uta Maria Carina Sailer-Endemann
Varamedlem, Petronella Ibsen- Børnick

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 24 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Trondheimsveien 24 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 24 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950012331

Borettslaget Trondheimsveien 24 består av 29 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Trondheimsveien 24 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP593700. 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 24 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Tea, HMS ansvarlig. Utarbeidet risikovurderinsskjema. Tas opp til vurdering på gf.

Thomas, Brannvernsansvarlig. Vi har laget en brannvernsmappe som gjør det enklere å holde oversikt over brannsikkerheten i borettslaget. Den inneholder sjekklister, rutiner og nyttig informasjon som brannvernansvarlig bruker i det løpende arbeidet. Målet er å sikre at kontroller blir gjort jevnlig og at eventuelle mangler blir fulgt opp på en ryddig måte. Det samme gjelder HMS. Vi har også utviklet en HMS-plan for borettslaget, som inkluderer en grundig risikovurdering.

Tiltak brannvern. Vi har hatt kontroll av peis innvendig og pipeløp, utført av Oslo kommune, brannvesen

Rotter-utført tiltak mot rotter innvendig og utvendig. Innvendig har vi fått orden på å tette hull i vegger og ingen nye rotter besiktiget siden i høst.

Vi har utført søppeldugnad, beplantnings og oppussingsdugnas. Vi anser miljøet som bra. Det er utrolig hyggelig å ha sosialt arbeid blant beboerne.

Styrets arbeid

Balkong ble ferdigsstilt i høst 2024 av Balkongbygg AS. Det er mulig det må settes inn avløpsrør på rekka i oppgang B.

Bonum kjøpte råloftet vårt i 2017 hvor de skulle bygge leiligheter for salg. Det ble underveis endel forsinkelser i prosessen, og utbedringene de skulle foreta seg, anser vi som ikke gode nok.

Bonum fremsatte et tapt arealkrav på 450 t, men vi la frem motkrav på nærmere 2 mill pga forsinkelser og skader under oppføring av leiligheter i 6 etasjen, perioden 2017-2020. Vi har vært to runder i forliksrådet. Vi fikk et tilbud på 200000, noe vi takket nei til. Neste rettsmøte blir i tingretten høsten 2025/våren 2026.

Anticimex. Vi fortsetter avtalen med de. TRV 26 har endelig nå også tatt tak i problemet. Vi prøver å holde dører lukket.

Vaktmester/Vask. Vaktmester og renhold utføres 2 g pr mnd fra Ren Service

Oslo Superstore hadde sin siste leiedag 02.05.25. Vi har jobbet for å finne noen til å overta leien i næringsbygget. Dette har vært en humpete prosess. I skrivende stund (13.05) ser blir næringsbygget sannsynligvis et lite kontorfellesskap.

Oppganger ble oppusset med nydelige farger våren 2025, utført av Multirehab, samme som utførte oppgradering utvendig 2023/24

Vi har hatt fokus på HMS og brannvern, og økonomiske tiltak. Vi har (thomas) måket snø uten innleie, brukt egne biler til søppeltømming. Fiksa rør selv, postkassefiks(låskasse) orget søppelkasser. Forhandlet priser og avtaler. Snekret nye dører ute selv(Takk Thomas Vevle) økt samarbeid med de andre styrene i bakgården. Det er mye som skjer bakom i et styre, utenom det ytre. Vi har hatt god dialog og fremgang i TV24, og vi anser bygg som driftssikkert ift vedlikehold, hms og brann. Økonomien litt trang, men oppadgående. Vi har som sagt spart endel på å gjøre ting selv.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

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 Tirsdag 27.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 24 tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - I USBL sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Neergaard

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Neergaard

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Merethe R. Flakk

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: 6
Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 10

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. 100.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Merethe Ragnardotter Flakk ble i 2024 valgt som styreleder. Hun ønsker allikevel å fratre ved årets generalforsamling. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Tea Høyland Leonardsen for ett år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Petronella Ibsen-Børnick ble i 2024 valgt som varamedlem for ett år. På valg.
Uta Maria Carina Sailer-Endemann ble i 2024 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Petronella Ibsen-Børnick for ett år.

5.3 Valg av styremedlemmer

Tea Høyland Leonardsen stiller som styreleder, og det skal derfor velges nytt styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Anne Marte Tobro for 2 år.
Valgt ble: Håkon Pelsholen Busterud for ett år.

Signatur møteleder: Katrine Neergaard /s/
Signatur protokollvitne: Merethe Ragnardotter Flakk /s/

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 24 torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Hos Usbl - Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tea Høyland Leonardsen

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: 13
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering om tvistesak med Bonum

Styret orienterer om tidligere tvistesak mellom borettslaget og Bonum knyttet til utførte arbeider.

Saken har vært behandlet over tid og har vært oppe i forliksrådet ved tre anledninger. Etter dette ble saken brakt inn for rettsmekling hvor partene kom frem til endelig løsning.

Resultatet av rettsmekling er som følger:
- Krav fra Bonum på ca 450 000 kr er frafalt i sin helhet.
- Borettslaget skal motta 500 000 i kompensasjon.
- Beløpet skal betales i fire avdrag i henhold til inngått avtale.

Styret, i samsvar med advokater fra USBL, vurderer at det oppnådde resultatet er tilfredsstillende og i borettslagets interesse.
Saken anses med dette som avsluttet fra styrets side.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

Vedtak:
Forslaget ble tatt til orientering.

5.2 Oppgradering av bakgård

Borettslaget deler bakgård med flere omkringliggende borettslag/sameier. Det har tidligere vært dialog om å gjennomføre en felles oppgradering av uteområdet, herunder dugnad og felles tiltak for å forbedre funksjonalitet og trivsel. De øvrige borettslagene har imidlertid trukket seg fra samarbeidet.

Styret mener det fortsatt er behov for en oppgradering av bakgården for å bedre utnytte arealet og legge til rette for et mer funksjonelt og trivelig uteområdet for beboere.

Styret foreslår derfor å engasjere en landskapsarkitet for å utarbeide en helhetlig plan for bakgården. Planen vil blant annet omfatte:

- Bedre soneinndeling av uteområdet.
- Etablering av et større og mer hensiktsmessig sitteområde.
- Fornying og eventuell flytting av sykkelstativ for bedre plassutnyttelse, samt inkludere elsykler.
- Fjerning av eksisterende sandkasse og etablere en ny, mindre sandkasse tilpasset behov og enkel vedlikehold
- Generell oppgradering av uteområdet med fokus på trivsel og bruk
- Opprettelse av plantekasser

Endelig utforming og gjennomføring vil bli lagt frem for beboere på et senere tidspunkt når forslag og kostnadsoverslag foreligger.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere landskapsarkitekt for utarbeidelse av forslag til oppgradering av bakgården, inkludert bedre soneinndeling, sitteområder, sykkeparkering, plantekasser og lekeareal. Styret gid videre fullmakt til å innhente kostnadsoverslag og fremlegge endelig plan og budsjett for beslutning på et senere tidspunkt.

Vedtak:

Forslaget ble trukket av styret.

5.3 Orientering om saker som angår borettslaget innen det siste året.

- Kloakklekkasje
- Avfallshåndtering
- Næringslokale: Oppussingsbehov.

Vedtak:

Tas til orientering.

5.4 Innføring av vedtekt om regulering av utleie

Styret har over tid mottatt tilbakemeldinger om utfordringer knyttet til langtidsutleie av leiligheter i borettslaget. Dette gjelder særlig økt støy, ødeleggelse av bygning samt opplevelse av trygghet og bomiljø.

Dagens vedtekter regulerer i begrenset grad utleie, og styret vurderer at det er behov for tydeligere rammer for å sikre forutsigbarhet og trivsel for alle beboere.

Styret foreslår derfor å innføre en ny vedtektbestemmelse som regulerer utleie av boligene i borettslaget.

Forslag til ny vedtekt:

1. Andelseier skal selv bebo boligen. Utleie kan kun skje i samsvar med denne vedtekten og gjeldende lovverk.

2. All utleie skal forhåndsgodkjennes av styret. Søknad skal inneholde informasjon om leietaker og utleieperiode.

3. Andelseier er fullt ut ansvarlig for leietakers opptreden, herunder overholdelse av husordensregler, støy, ro og orden, samt skade på eiendommen.

4. Ved brudd på bestemmelsene kan styret kreve at leieforholdet opphører. Vesentlige eller gjentatte brudd anses som mislighold og kan følges opp etter gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å innføre ny vedtekt om regulering av utleie som fremlagt i saken. Vedtektsendringen trer i kraft fra vedtakstidspunktet. Styret gis fullmakt til å foreta nødvendige språklige justeringer og sørge for formell registrering av vedtektene.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.5 Forslag til vedtektsendring

Styret er gjort oppmerksom på at flere beboere har plassert vaskemaskiner og lignende elektriske apparater i bodene i oppgangen. Disse går, slik oss bekjent, på borettslagets felles strømnett betalt over felleskostnadene. I tillegg til ulempe for fellesskapets økonomi, er det kommet klager på støy fra vaskemaskiner i fellesarealer. Et tredje punkt, er at vaskemaskiner utgjør en risiko for vannlekkasje. I tilfelle vannlekkasje, vil det være vanskelig å avgjøre hvem som har erstatningsansvar på felles bygningsmasse. I samme vending vil det være smart å regulere lading av sykkelbatterier, da disse utgjør en betydelig brannfare - i tillegg til overnevnte punkt om felles økonomi. Vi foreslår å legge til i vedtektene at ingen elektriske apparater skal benyttes i borettslagets boder, verken i oppganger eller i kjelleren. Dette uavhengig av om det føres strøm fra egen andel.

Forslag til vedtak:
Følgende bestemmelse innføres i borettslagets vedtekter:Boder i oppganger og kjeller er definert som lagringsarealer. Elektriske apparater skal ikke benyttes i disse bodene. Dette gjelder særlig apparater som bruker vann, avgir støy eller kan medføre brann- eller lekkasjerisiko, herunder vaskemaskiner og tørketromler.Det er heller ikke tillatt å lade batterier i bodene, herunder batterier til elsykler, elsparkesykler eller lignende.Bestemmelsen gjelder uavhengig av om apparatet er tilkoblet felles strøm eller strøm fra egen boenhet.

Vedtak:

Forslaget ble trukket.

5.6 Oppgradering av trikke-kabler som er festet i fasaden

Styret har blitt kontaktet av Sporveien da de skal oppgradere trikke-kablene på Linje 17. Pr dags dato er det to fester til borettslagets fasade, når de fornyer kablene vil det bli et festepunkt. Det medfører ikke at det skal settes opp stillas og er planlagt til en dags arbeid.

Forslag til vedtak:
Saken er en orienteringssak til beboere. Styret godkjenner og tillater at Sporveien setter i gang arbeidet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Tea Høyland Leonardsen ble i 2025 valgt som styreleder for ett år. På valg. Tar gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Tea Høyland Leonardsen valgt for ett år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Thomas Stene-Johansen ble i 2024 valgt som styremedlem for 2 år. På valg.
Håkon Pelsholen Buskerud ble i 2025 valgt som styremedlem for ett år. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Håkon Pelsholen Buskerud for ett år.
Valgt ble: Karoline Aaram Woll for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Stene-Johansen valgt for ett år.

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 24

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rune Fredriksen (sign.)	28.05.2026
Protokollvitne	Tea Høyland Leonardsen (sign.)	28.05.2026

Vedtekter

for

Borettslaget Trondheimsveien 24 Org. nr.: 950 012 331

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. mars 1983.
Endret den 8. mai 2018.
Endret på ord. årsmøte 2022.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Trondheimsveien 24 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Elektronisk kommunikasjon

(1) Kommunikasjon innad og eksternt i borettslaget skal foregå elektronisk (e-post), jf. burettslaglova § 1-6. Dette gjelder også varsel og innkalling til generalforsamling.

(2) Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler for dyrehold.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseier som bor i andelen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(3) Bruksoverlating på generelt grunnlag: Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele andelen til andre for opp til tre år dersom

andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt (4) iii) eller iv), har bodd i boligen minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Bruksoverlating på særskilt grunnlag:
Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

i) andelseieren er en juridisk person, eller
ii) andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
iii) ett medlem av brukerhustanden er andelseierens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedgående linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, eller
iv) det gjeld bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

Ved innvilgelse av bruksoverlating på særskilt grunnlag gjelder ikke en øvre tidsramme på 3 år. Bruksoverlatingen tillates så lenge vilkårene for overlatingen er gjeldende. Styret skal følge opp minst en gang per år at grunnlaget for bruksoverlatingen fortsatt er gjeldende.

(5) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. For øvrig må andelseieren tilfredsstille vilkårene for bruksoverlating på søknadstidspunktet.

(6) Fremleie er ikke tillatt ved bruksoverlating.

(7) Borettslaget praktiserer reglene om bruksoverlating på generelt grunnlag strengt. Andelseieren må ha bebodd leiligheten minst ett av de to siste år for å kunne få innfridd bruksoverlating på generelt grunnlag. Det betyr også at nye andelseiere må ha eid boligen i minst ett år før bruksoverlating tillates, med mindre særskilte forhold tilsier noe annet.

(8) Nærmere om kollektiv: Bruksoverlating innvilges per enkelt leieforhold. Hvert leieforhold skal behandles separat etter de samme regler om krav til andelseiers egen botid, jf. punkt (3).

(9) Dersom andelseieren har fått innvilget bruksoverlating på generelt grunnlag kan andelseieren ikke få forlenget denne utover 3 år. Andelseieren må i et slikt tilfelle avslutte bruksoverlatingen.

(10) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(8) Andelseier skal søke styret om godkjenning i forkant av oppussing eller rehabilitering av sin andel. Styrets oppgave er å sikre felles interesser, så som tekniske installasjoner, ryddighet og orden i fellesareal samt hensyn til naboer. Eksempler på tiltak som krever særskilt redegjørelse er endring av rominndeling, inngripen i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som vann, avløp, luftekanaler, pipeløp, strømnett og rehabilitering av sanitære rom. Styret kan sette krav og betingelser for gjennomføring, kompetanse og nødvendig sertifisering hos håndverker. Styret kan nekte gjennomføring av tiltaket dersom andelseier ikke kan godtgjøre at felles interesser vil bli ivaretatt.

(9) Takterrassene:
Andelseiers vedlikeholdsansvar skal omfatte hele takterrassen/balkongen, herunder ansvar for utskifting/utbedring og for at konstruksjonen og gulvet er tett.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsregnskap.
2. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
3. Eventuelt valg av revisor.
4. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtekter

for

Borettslaget Trondheimsveien 24 Org. nr.: 950 012 331

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. mars 1983, sist endret den 8. mai 2018

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Trondheimsveien 24 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Elektronisk kommunikasjon

(1) Kommunikasjon innad og eksternt i borettslaget skal foregå elektronisk (e-post), jf. burettslaglova § 1-6. Dette gjelder også varsel og innkalling til generalforsamling.

(2) Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler for dyrehold.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseier som bor i andelen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(3) Bruksoverlating på generelt grunnlag: Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele andelen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt (4) iii) eller iv), har bodd i boligen minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Bruksoverlating på særskilt grunnlag:
Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

i) andelseieren er en juridisk person, eller
ii) andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
iii) ett medlem av brukerhustanden er andelseierens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedgående linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, eller
iv) det gjeld bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

Ved innvilgelse av bruksoverlating på særskilt grunnlag gjelder ikke en øvre tidsramme på 3 år. Bruksoverlatingen tillates så lenge vilkårene for overlatingen er gjeldende. Styret skal følge opp minst en gang per år at grunnlaget for bruksoverlatingen fortsatt er gjeldende.

(5) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. For øvrig må andelseieren tilfredsstille vilkårene for bruksoverlating på søknadstidspunktet.

(6) Fremleie er ikke tillatt ved bruksoverlating.

(7) Borettslaget praktiserer reglene om bruksoverlating på generelt grunnlag strengt. Andelseieren må ha bebodd leiligheten minst ett av de to siste år for å kunne få innfridd bruksoverlating på generelt grunnlag. Det betyr også at nye andelseiere må ha eid boligen i minst ett år før bruksoverlating tillates, med mindre særskilte forhold tilsier noe annet.

(8) Nærmere om kollektiv: Bruksoverlating innvilges per enkelt leieforhold. Hvert leieforhold skal behandles separat etter de samme regler om krav til andelseiers egen botid, jmf punkt (3).

(9) Dersom andelseieren har fått innvilget bruksoverlating på generelt grunnlag kan andelseieren ikke få forlenget denne utover 3 år. Andelseieren må i et slikt tilfelle avslutte bruksoverlatingen.

(10) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(8) Andelseier skal søke styret om godkjenning i forkant av oppussing eller

rehabilitering av sin andel. Styrets oppgave er å sikre felles interesser, så som tekniske installasjoner, ryddighet og orden i fellesareal samt hensyn til naboer. Eksempler på tiltak som krever særskilt redegjørelse er endring av rominndeling, inngripen i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som vann, avløp, luftekanaler, pipeløp, strømnett og rehabilitering av sanitære rom. Styret kan sette krav og betingelser for gjennomføring, kompetanse og nødvendig sertifisering hos håndverker. Styret kan nekte gjennomføring av tiltaket dersom andelseier ikke kan godtgjøre at felles interesser vil bli ivaretatt.

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsregnskap.
2. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
3. Eventuelt valg av revisor.
4. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR TRONDHEIMSVEIEN 24

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN:
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD:
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

RENHOLD:
Trapper og gelendre vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:
Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 på bankeplassen. Benyttes kombinerte tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

MARKISER ETC.:
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER:
Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

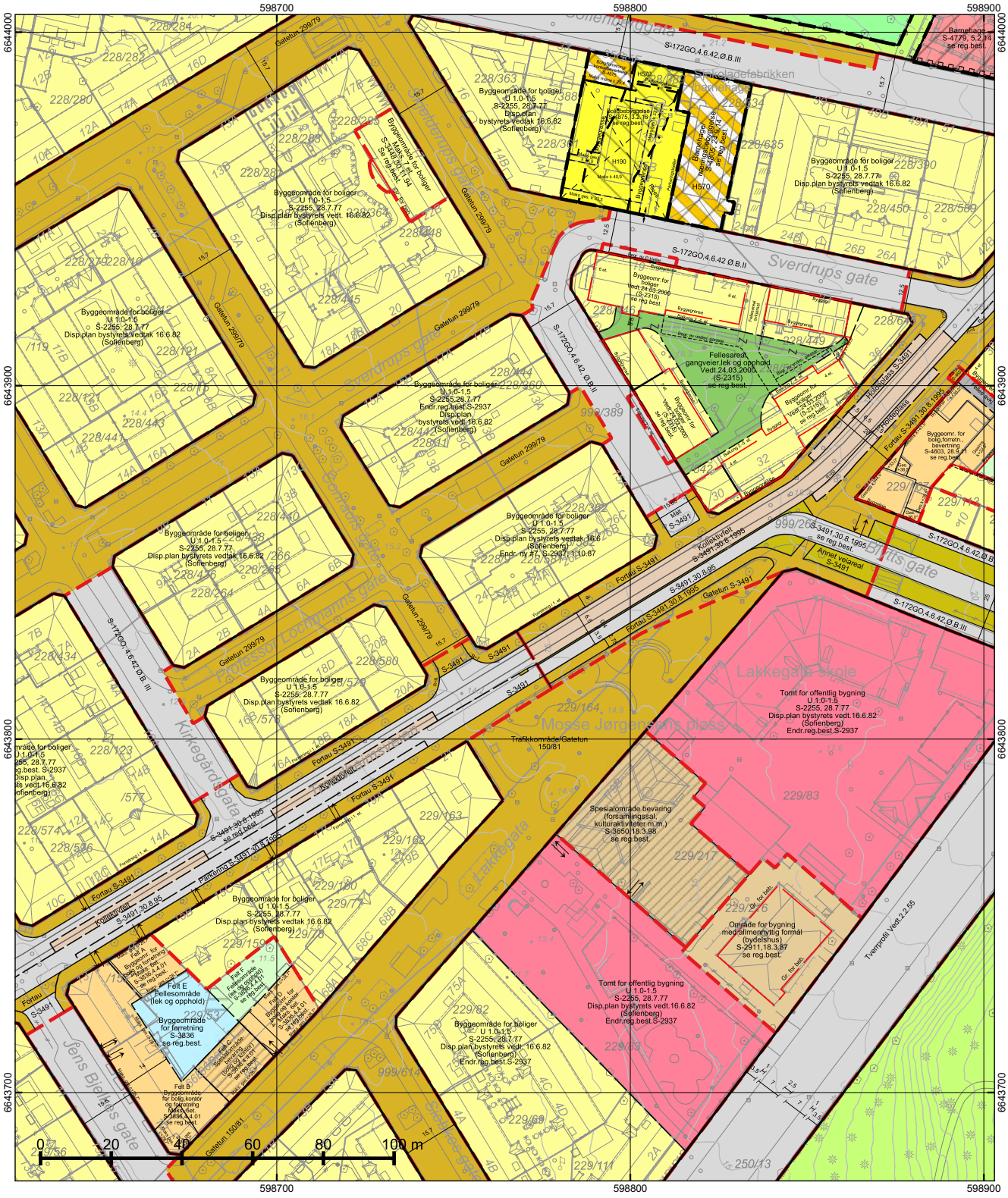
PLANTEKASSER
Styret har besluttet å kjøpe fire plantekasser og ønsker å tilføye ordensreglene et punkt om tildelingskriterier for disse. Vi håper flest mulig får muligheten til å bruke kassene slik at de tildeles årlig av styret etter søknad. Da det er praktisk for den enkelte å planlegge gjennom høsten/vinteren foreslås det at tildelingen skjer fra høst til neste høst.

Følgende søkere foreslås som prioriterte:
- andelseiere som ikke har egen balkong/takterrasse
- «nye» søkere som ikke har blitt tildelt plantekasser de siste tre årene. Resterende plantekasser tildeles ved loddtrekning ved flere søkere enn antall plantekasser.

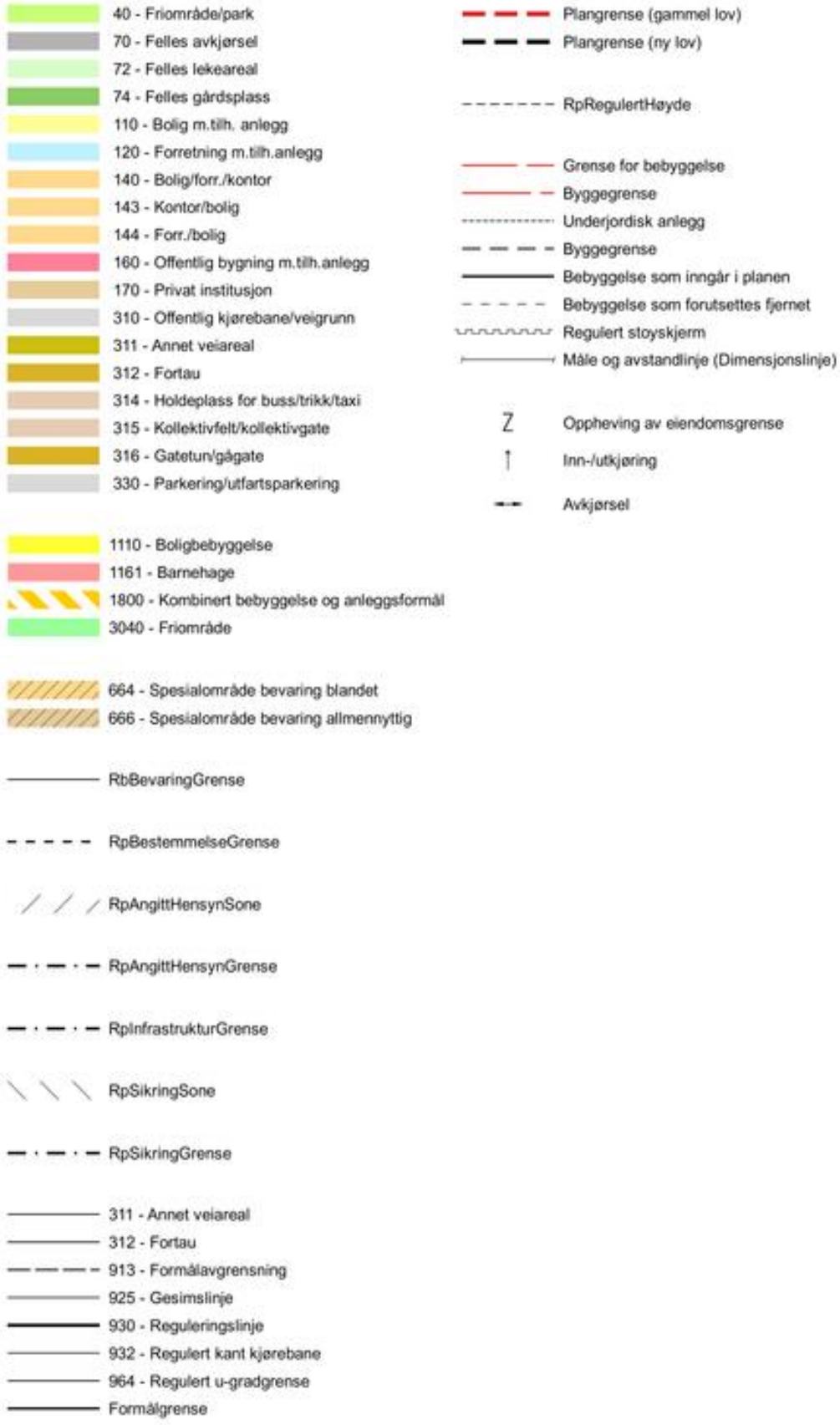
--ooOoo--

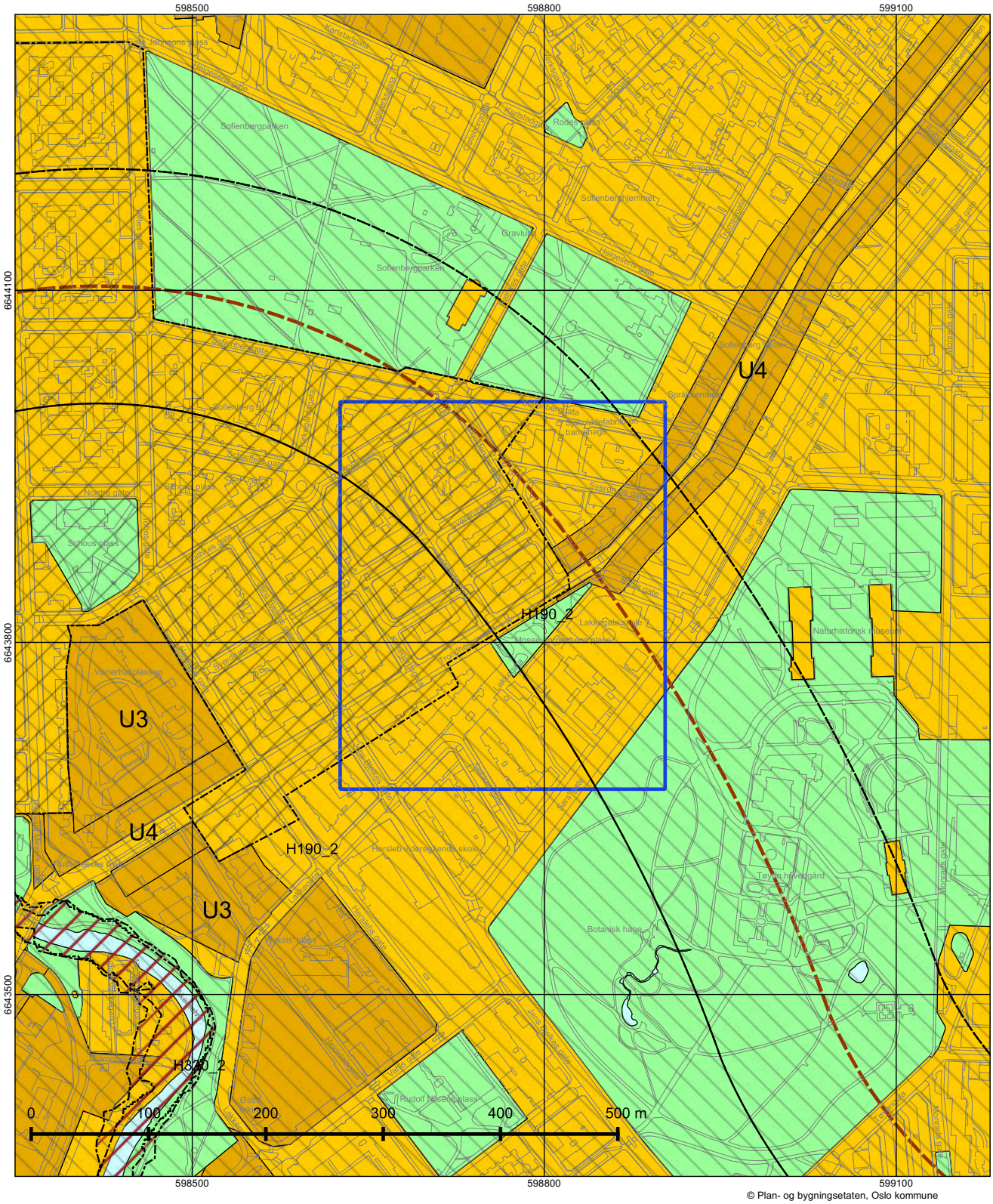
Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.


598700
598800
598900
6644000
6643900
6643800
6643700
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedt. 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best.S-2937 Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg) Endr. ny #7, S-2937, 1.10.87
Tomt for offentlig bygning U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82 (Sofienberg) Endr.reg.best.S-2937
Spesialområde bevaring (forsamlingssal, kulturaktiviteter m.m.) S-3650,18.3.98 se reg.best.
Område for bygning med allmennyttig formål (bydelshus) S-2911,18.3.87 se reg.best.
Fellesareal, gangveier,lek og opphold Vedt 24.03.2000, (S-2315) se reg.best.
Byggeområde for bolig,kontor og forretning S-3836,4.4.01 se reg.best.
Byggeområde for forretning S-3836 se reg.best.
Felt E Fellesområde (lek og opphold)
Felt A Byggeområde for forretning S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt B Byggeområde for bolig,kontor og forretning S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt C Byggeområde for forretning S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt D Byggeområde for bolig,kontor og forretning S-3836,4.4.01 se reg.best.
Trafikkområde/Gatetun 150/81
Gatetun 299/79
Gatetun 150/81
Gatetun S-3491
Fortau S-3491
Kjørefelt S-3491
Kollektivfelt S-3491,30.8.1995
Fartsdemp.tiltak S-3491,30.8.1995
Annet vegareal S-3491
Kirkegårdsgata
Professor Lochmanns gate
Sverdrups gate
Lakkegata
Jens Bjelkes gate
Mosse Jørgensens plass
Lakkegata skole
Sofienbergparken
Sofienbergplass
Trollbaksplass S-3491
Sofienbergveien
Sofienbergsgate
Sofienbergkirken
Sofienbergkirkens menighetshus
Barnehage S-4779, 5.2.94 se reg.best.
Bygningsområde for bolig,forretn.,bevertning S-4603, 28.5.91

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160592/86536645
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



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

29979

Forslag til reguleringsplan for gatetun i Sofienbergområdet - mellom Rathkes gate og Trondheimsveien

29979 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.10.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197902992
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-172GO

Dokumentet består av 1 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

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Multiconsult AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 15.12.2017

Deres ref.: Trude Ytterland Nygård | Vår ref.: 201603239-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hanne Amalie Gøytil Lund | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 24	Eiendom:	228/581/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 24	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	Multiconsult AS	Adresse:	Postboks 265 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Trondheimsveien 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner, mottatt 11.12.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603239			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Vannledningskart attestert av Vann- og avløpsetaten	H01		3/14
VA-kumdetalj attestert av Vann- og avløpsetaten	H02		3/15

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapporten viser at terrenginngrepene i forurenset grunn er utført i henhold til vårekrav i godkjenningsvedtaket datert 09.03.2016. Sluttrapporten er ferdigbehandlet.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.12.2017 av:

Hanne Amalie Gøytil Lund - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 24, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09353-16	Hannah Waaler Koppang	19.12.2025

Adresse: Trondheimsveien 24A
Eiendom: 228/581
Ansvarlig søker: FJORD ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: THV24 AS

Ferdigattest – Trondheimsveien 24 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og ombygging av loft til fem leiligheter, mottatt 09.12.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Kristin Agnethe Nymo Malvik
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
201719365_14_14_Plan_tak
201719365_40_5_Fasade_Nordøst
201719365_57_7_Plan_loft
201719365_14_15_Snitt_A_og_B
201719365_14_19_Detaljtegning_1
201719365_14_20_Detaljtegning_2
201719365_40_2_Fasade_Sørøst
201719365_40_3_Fasade_Sørvest
201719365_40_4_Fasade_Nordvest
201719365_1_40_Utomhusplan
201719365_14_11_Situasjonsplan
201719365_14_12_Plan_kjeller
Gjennomføringsplan

Mottakere:
FJORD ARKITEKTER AS, Finn Magnus Rasmussen

Kopi til:
THV24 AS, Stefan Yan

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FJORD ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.03.2022
Maria Ines Correia	201719365 - 42 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 24 A-C	Eiendom:	228/581/0/0
Tiltakshaver:	BONUM PROSJEKT AS	Søker:	FJORD ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Trondheimsveien 24 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, som vi mottok 23.02.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for én av fem boenheter, leilighet C-H0601. De andre leilighetene har allerede fått innvilget brukstillatelse.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt at det kun gjenstår mindre innvendige arbeider, slik som listing.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BONUM PROSJEKT AS, Parkveien 37, 0258 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BOLIGMILJØ AS
Ureveien 220
8352 SENNESVIK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.11.2020
	201901189 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Priscila Dominguez	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 24B	Eiendom:	228/581/0/0
Tiltakshaver:	Martin Lang	Søker:	BOLIGMILJØ AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Trondheimsveien 24 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av boenhet i 5. etasje, mottatt 2.11.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Kopi til:
Martin Lang, Trondheimsveien 24 B, 0560 OSLO

Ø.D.J.-No. 5. 95.
5 Bilag

STADSKONDUKTØREN 115/95 KRISTIANIA

115/95 = 135/95 = 1193/95 = 1225/95 = 1348/95

Anmeldelse
Situationsplan
3 Tegninger.
3 do 17/5 95.

Expeditions-Dokument No. 1.

angaaende Paaningshus.

Tegnin. 4/6. 95.

paa Matr.-No. 24 Throndhjemsveien.

24 Endr. ang Saargati
8/12 2 Tegninger.

Indleveret den 9de Januar 95 Attesteret 30. 4. 97. 7 16. 5. 97

Skrivelse 21/1. 95.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 166/95 KRISTIANIA

Overmester Hr. Gymnasiumsbygningen til Erklæring.

Christiania, den 16de Januar 1895.

P Dahl

B

12/95

Intet at bemærke

p. u. s.

Theodor Gaarder

Overmester den anvendte Sandtherskommissionen. Naar Claudsen har anvendt Gulve av en 30 x 30 cm Lufthulsten, vides intet at bemærke

CHRISTIANIA BRANDVÆSENS FORSIKRINGSKOMMISSION 12/95

Christiania den 12 Januar 1895

20/95

P Dahl

Overmester Hr. stadskonduktøren.
Sagen at bemærke ved Claudsen, når den af bygningskommissionen påtegnede igjentages.

Kristiania 15 januar 1895

115/95

71. 95. I

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 17de januar 1895.

G Bull

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes
Boligetatens utbyggingsavd.
(Saneringssjefen)

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Trondheimsveien 24	Journalnr. 85/6050
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter samt innr. bad og wc i 3. og 5. etasje	innlevert 16.12.85
Byggherre	Brl. Trondheimsvn. 24 v/USBL, Storgt. 49, 0182 OSLO 1	
Anmelder	Eli Fiskvik, Trondheimsvn. 24 C, 0560 OSLO 5	

eiendom: Trondheimsvn. 24
byfornyelsesområde: GOFIENDEN
FORNYELSESVEDTAK: NEI
UTBEDRINGSPROGRAM/AVTALE: NEI
boligetatens utb. avd. SP

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
UTBYGGINGSAVDELINGEN
INNK. 28 JAN. 1986
NR. E
272.1

27 JAN. 1986
R. Vaskontroll

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 MAI 1986

Siv

0874B(S)/3665B/SP/eh

TRONDHEIMSVEIEN 24
SAMMENSLÅING LEILIGHETER SAMT INNR. BAD OG WC I 3. OG 5. ETASJE
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 27. JANUAR 1986

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Vi har ikke noe å bemerke til endret sammenslåing av leilighetene i 3. og 5. etasje. Ut fra det vi kan se av tegningene tilfredsstiller fortsatt planene 30-års standarden,.

Byggemeldingen anbefales godkjent.

Oslo 13.3.1986
boligetatens utbyggingsavdeling

Børre Seip.
Børre Seip
utbyggingskonsulent

Sigrid Paulsen
Sigrid Paulsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[22] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning verksted lagerrom på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Trondheimsveien 24		76/1738

Byggherre

Mikkjel Gjerde
Ammerudgrenda 92

OSLO 9

PMB/SR

Dato
28. september 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes
Boligetatens utbyggingsavd.
(Saneringssjefen)

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Trondheimsveien 24	Journalnr.	85/1936
Arbeidets og bygningens art	Innr. bad og w.c., utskifting vinduer m.m.	Innlevert	23.4.85
Byggherre	Brl.Trondheimsvn. 24 v/Eli Fiskvik, Trondheimsvn. 24, 0560 OSLO		
Anmelder	Ark. Heldal & Nicolaisen, Marstrandgata 13, 0566 OSLO 5		

eiendom: Trondheimsvn. 24
byfornyelsesområde: Sofienberg
FORNYELSESVEDTAK: Nei
UTBEDRINGSPROGRAM/AVTALE: Nei
boligetatens utb. avd. RI

22 MAI 1985
b. Jakobsen

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
UTBYGGINGSAVDELINGEN
INNK: 24 MAI 1985
NR. E
225-5

2223B(S)/KK/tle

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 JUNI 1985

TRONDHEIMSVEIEN 24
INNREDNING BAD OG W.C., UTSKIFTING VINDUER m.m.
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 22.MAI

Tilbakesendes bygningskontrollen.

For å tilfredstille 30-års standarden må leilighetene ha plass og tilkoblingsmulighet for vaskemaskin på kjøkken eller bad.

Med denne merknaden anbefales byggemeldingen godkjent.

Oslo 20. 6. 1985
boligetatens utbyggingsavdeling

Kirsten Kolstad
Kirsten Kolstad

Det er vaskerom i kjelleren og tørkerom på loft.

Bl. B 14 Ansvord

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Multiconsult AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 15.12.2017

Deres ref.: Trude Ytterland Nygård | Vår ref.: 201603239-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hanne Amalie Gøytil Lund | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 24	Eiendom:	228/581/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 24	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	Multiconsult AS	Adresse:	Postboks 265 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Trondheimsveien 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner, mottatt 11.12.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603239			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Vannledningskart attestert av Vann- og avløpsetaten	H01		3/14
VA-kumdetalj attestert av Vann- og avløpsetaten	H02		3/15

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapporten viser at terrenginngrepene i forurenset grunn er utført i henhold til vårekrav i godkjenningsvedtaket datert 09.03.2016. Sluttrapporten er ferdigbehandlet.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.12.2017 av:

Hanne Amalie Gøytil Lund - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 24, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[22] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning verksted lagerrom på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Trondheimsveien 24		76/1738

Byggherre

Mikkjel Gjerde
Ammerudgrenda 92

OSLO 9

PMB/SR

Dato
28. september 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes
Boligetatens utbyggingsavd.
(Saneringssjefen)

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Trondheimsveien 24	Journalnr.	85/1936
Arbeidets og bygningens art	Innr. bad og w.c., utskifting vinduer m.m.	Innlevert	23.4.85
Byggherre	Brl.Trondheimsvn. 24 v/Eli Fiskvik, Trondheimsvn. 24, 0560 OSLO		
Anmelder	Ark. Heldal & Nicolaisen, Marstrandgata 13, 0566 OSLO 5		

eiendom: Trondheimsvn. 24
byfornyelsesområde: Sofienberg
FORNYELSESVEDTAK: Nei
UTBEDRINGSPROGRAM/AVTALE: Nei
boligetatens utb. avd. RI

22 MAI 1985

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
UTBYGGINGSAVDELINGEN
INNK: 24 MAI 1985
NR. E
225-5

2223B(S)/KK/tle

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 JUNI 1985

TRONDHEIMSVEIEN 24
INNREDNING BAD OG W.C., UTSKIFTING VINDUER m.m.
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 22.MAI

Tilbakesendes bygningskontrollen.

For å tilfredstille 30-års standarden må leilighetene ha plass og tilkoblingsmulighet for vaskemaskin på kjøkken eller bad.

Med denne merknaden anbefales byggemeldingen godkjent.

Oslo 20. 6. 1985
boligetatens utbyggingsavdeling

Kirsten Kolstad
Kirsten Kolstad

Det er vaskerom i kjelleren og tørkerom på loft.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BOLIGMILJØ AS
Ureveien 220
8352 SENNESVIK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.11.2020
	201901189 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Priscila Dominguez	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 24B	Eiendom:	228/581/0/0
Tiltakshaver:	Martin Lang	Søker:	BOLIGMILJØ AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Trondheimsveien 24 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av boenhet i 5. etasje, mottatt 2.11.2020.

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

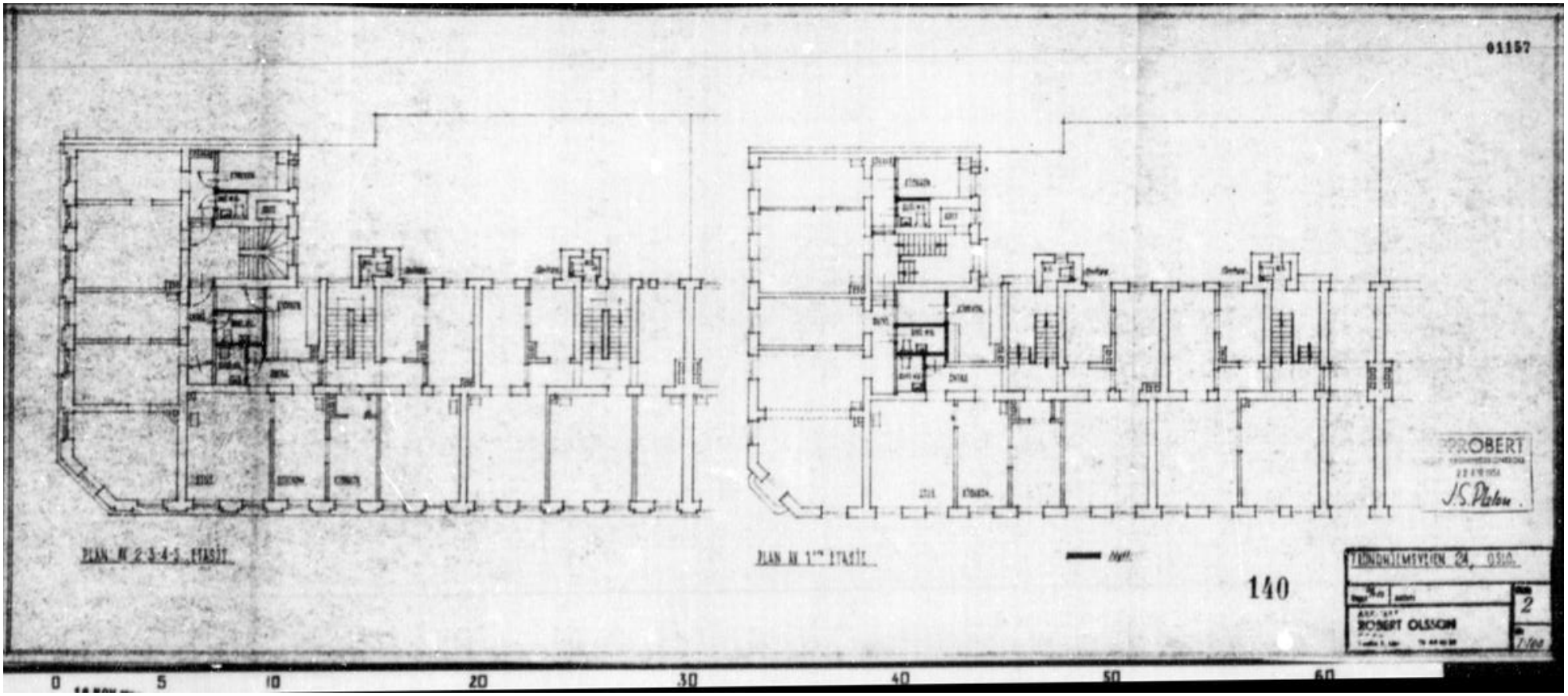
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Kopi til:
Martin Lang, Trondheimsveien 24 B, 0560 OSLO


01157
PLAN AV 2-3-4-5 ETASJE
PLAN AV 1ste ETASJE
140
TRONDHEIMSVEIEN 24, OSLO
ROBERT OLSSON
2
1:100
0
5
10
20
30
40
50
60

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes
Boligetatens utbyggingsavd.
(Saneringssjefen)

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Trondheimsveien 24	Journalnr. 85/6050
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter samt innr. bad og wc i 3. og 5. etasje	innlevert 16.12.85
Byggherre	Brl. Trondheimsvn. 24 v/USBL, Storgt. 49, 0182 OSLO 1	
Anmelder	Eli Fiskvik, Trondheimsvn. 24 C, 0560 OSLO 5	

eiendom: Trondheimsvn. 24
byfornyelsesområde: GOFIENDEN
FORNYELSESVEDTAK: NEI
UTBEDRINGSPROGRAM/AVTALE: NEI
boligetatens utb. avd. SP

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
UTBYGGINGSAVDELINGEN
INNK. 28 JAN. 1986
NR. E
272.1

27 JAN. 1986
R. Vaskontroll

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 MAR 1986

Siv

0874B(S)/3665B/SP/eh

TRONDHEIMSVEIEN 24
SAMMENSLÅING LEILIGHETER SAMT INNR. BAD OG WC I 3. OG 5. ETASJE
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 27. JANUAR 1986

Tilbakesendes bygningskontrollen.

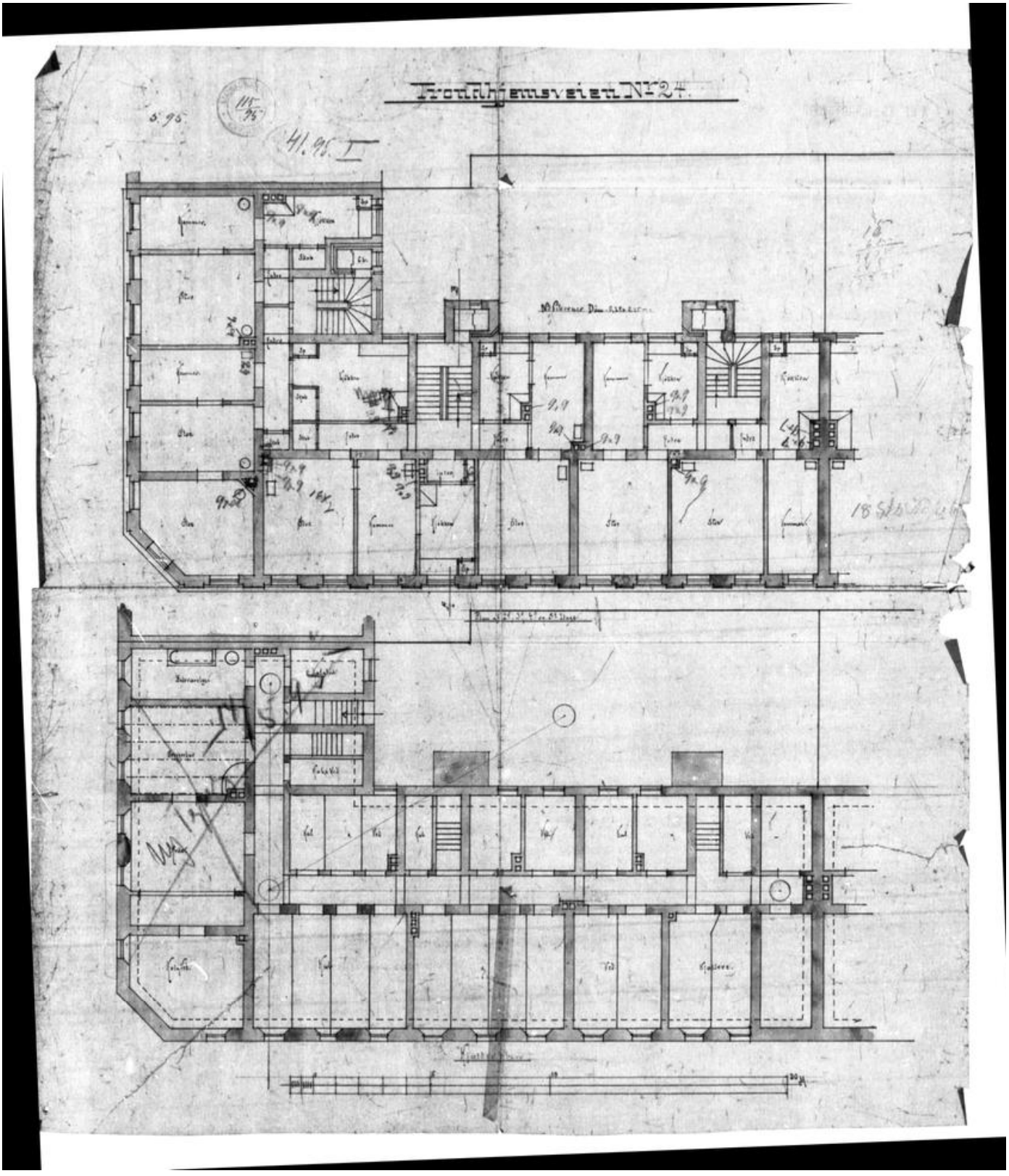
Vi har ikke noe å bemerke til endret sammenslåing av leilighetene i 3. og 5. etasje. Ut fra det vi kan se av tegningene tilfredsstiller fortsatt planene 30-års standarden,.

Byggemeldingen anbefales godkjent.

Oslo 13.3.1986
boligetatens utbyggingsavdeling

Børre Seip.
Børre Seip
utbyggingskonsulent

Sigrid Paulsen
Sigrid Paulsen


Trondhjemsveien Nr 24.

BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 24 (ORG. NR. 950 012 331)

KONTRAKT

mellom

Borettslaget Trondheimsveien 24

(heretter kalt Selger)

og

Navn: Anders Hegvik og Astrid K.S. Trondal

Adresse: Trondheimsvn. 24A, 0560 OSLO

Personnr. 141086 [redacted], 150288 [redacted]

(heretter kalt Kjøper)

Kjøper er eier av andel nr. 8 hos Selger.

Doknr: 2968208 Tinglyst: 03.09.2020
STATENS KARTVERK

1. Bakgrunn m.m.
Generalforsamlingen vedtok under sak 4.2 den 2. juni 2016 å gi styret fullmakt til å selge samtlige boder beliggende i trappeoppgangene til de andelseiere som har fått disse bodene tildelt.

Denne avtale skal regulere forholdet mellom borettslaget/Selger og Kjøper, herunder forholdet til kjøp, fremtidig vedlikeholdsansvar, tillatt bruk, ombygging mm.

2. Salgsobjekt
Boden ligger i inngang A i trappeoppgang mellom 5 og 6 etasje. Boden er på om lag 1 m2.

3. Kjøpesum og omkostninger
Kjøpesummen er kr. 2730 0500.

Kjøpesummen betales innen 14 dager fra denne kontraktsinngåelse til Borettslagets konto [redacted]

Ved forsinket betaling svarer Kjøper lovbestemt forsinkelsesrente til Selger.

Kjøper er ansvarlig for å betale de omkostninger som påløper for Selger ved salg av boden, herunder utarbeidelse av kontrakt.

Stipulerte omkostninger er per 19.03.2018 kr 2100,-. forutsatt at 11 boder blir solgt. Estimatet inkluderer juridisk bistand og tinglysing hos Kartverket. Omkostninger vil bli endelig avregnet og fakturert i etterkant av gjennomført kjøp.

Rett kopi bekreftes
TVH

Tina K. Klakegg
Advokat MNA

4. Kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har besiktiget og undersøkt salgsobjektet. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han/hun ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold Kjøper kjente eller måtte ha kjent til da avtalen ble inngått.

5. Overtakelse
Salgsobjektet regnes som overtatt når fullt oppgjør er mottatt på selgers konto, jf. denne avtalen pkt. 3.

6. Forbehold
Salgsobjektet selges i den stand det var ved kjøpers besiktigelse, altså "som det er", jf. avhl. § 3-9. Kjøper bærer selv risikoen for at salgsobjektet er egnet til Kjøpers ønskede eller tiltenkte bruk, samt at offentligrettslige krav ikke er til hinder for slik utnyttelse.

Bruk av salgsobjektet til annet enn bod og/eller ombygging krever forutgående skriftlig søknad til og tillatelse fra styret.

Fysisk innlemmelse av boden i andelen/leiligheten kan Kjøper ikke påregne at det vil bli gitt tillatelse til.

7. Forsikring
Etter overtagelse må Kjøper besørge innbo- og hjemforsikring for salgsobjektet.

8. Kjøpers ansvar
a) Kjøper overtar ansvaret og risikoen for at alle nåværende og fremtidige offentligrettslige krav knyttet til bruk av og installasjoner og innretninger i salgsobjektet til enhver tid er oppfylt. Plassering av vaskemaskin i boden krever eksempelvis bl.a. automatisk vannstopper installert av autorisert rørlegger.

b) Kjøper har vedlikeholdsansvar m.m. for salgsobjektet i samme utstrekning som Kjøper har vedlikeholdsansvar m.m. for egen andel, jf. vedtektene pkt. 5.

c) Kjøper skal sørge for at alt elektrisk anlegg knyttet til boden blir koblet til det elektriske anlegget i Kjøpers andel/leilighet. Dette gjelder også for innretninger som er installert på tidspunktet ved inngåelse av denne kontrakten. Eventuelle kostnader forbundet med endring av sikringsskap, kurser mv. dekkes av Kjøper.

9. Tilbakekjøp
Salgsobjektet inngår etter overtakelse fortsatt i den samlede fordelingen av boder i fellesareal som tilhører borettslaget. Dersom det er vedtatt med 2/3 flertall på generalforsamlingen, har borettslaget/Selger rett til å kjøpe tilbake salgsobjektet fra Kjøper. Ved tilbakekjøp gjelder denne kontrakts kjøpesum verdijustert etter konsumprisindeks fra denne kontrakts dato.

Ved tilbakekjøp må Kjøper besørge og bekoste reversering av eventuelle installasjoner og/eller innretninger.

10. Plikter før eventuell ombygging av salgsobjektet kan igangsettes
a) Kjøper må selv søke om kommunal byggetillatelse og eventuelt andre offentlige godkjenninger,

Rett kopi bekreftes
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

b) Kjøper kan ikke igangsette byggearbeider før nødvendige offentlige godkjenninger og forsikringer har blitt forelagt for og blitt vurdert av styret, og styret deretter har gitt Kjøper skriftlig tillatelse til å igangsette byggearbeidene.

11. Plikter i eventuell byggeperiode

a) Kjøper skal stå som tiltakshaver og ha ansvaret for at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gitte byggetillatelser, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter og ordensregler. Gjennomføres byggearbeidene i strid med gitte byggetillatelser eller gjeldende regelverk for øvrig, kan styret kreve stans i byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

b) Kjøper er ansvarlig for samtlige kostander i forbindelse med ombyggingen og kostander som måtte være en følge av ombyggingen.

c) Dersom ombyggingen direkte eller indirekte skulle føre til kostnader for borettslaget kan godkjenningen trekkes tilbake.

d) Alle arbeider knyttet til el-anlegg og våtromsinstallasjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner.

e) Kjøper er ansvarlig for alle skader som eventuelt påføres borettslagets eiendom under byggeperioden eller senere som følge av ombyggingen, herunder f.eks. skader på bygninger, fellesarealer mv. Kjøper er også ansvarlig for eventuelle skader på tredjepersoner eller tredjepersoners eiendeler.

f) Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container(e) eller søppelkasser, og borettslagets fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggemateriale eller lignende. Tilgrisede fellesarealer som følge av byggearbeidene skal kjøper rengjøre dersom styret krever det.

g) Ombyggingen skal for øvrig gjennomføres med så liten ulempe som mulig for øvrige beboere.

12. Plikter når eventuell ombygging av salgsobjektet er ferdig

a) Kjøper har det hele og fulle ansvar for at salgsobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende krav/pålegg fra offentlig myndighet Kjøper har vedlikeholdsansvar m.m. for salgsobjektet i samme utstrekning som Kjøper har vedlikeholdsansvar m.m. for egen andel, jf. vedtektene pkt. 5. Kjøper skal selv sørge for innhenting av kontroll, godkjennelse og ferdigattest fra offentlige myndigheter.

b) Dokumentasjon på at ombyggingen tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende krav/pålegg fra offentlig myndighet skal forelegges styret.

c) Styret skal ha adgang til å undersøke de tekniske løsninger som er valgt. Dersom styret finner det nødvendig at løsningene gjennomgås av uavhengige fagfolk, kan det benyttes slik bistand på kjøper regning.

d) Ombyggingen skal ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen form for utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Kjøper plikter følgelig å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold knyttet til ombyggingens byggetekniske side. Dette innebefatter bl.a. at Kjøper har det hele og fulle ansvaret for feil og mangler ved utførelsen av byggearbeidene både under byggeperioden og etter at ombygging er ferdig.

e) Kjøper skal sørge for at alt elektrisk anlegg knyttet til boden blir koblet til det elektriske anlegget i

Rett kopi bekreftes Tina K. Klakegg

13. Avtalens bindende virkning – Mislighold

a) Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtale innenfor de rammer som er forutsatt.

b) Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger av avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som en heftelse i rettsregisteret (Statens Kartverk) tilknyttet leiligheten. Ved sin underskrift på denne avtale samtykker kjøper i en slik notering.

c) Ved salg av sin andel har Kjøper plikt til å gjøre ny kjøper oppmerksom på de rettigheter og plikter som følger av denne avtale.

d) Kjøper er ansvarlig for at ombygging er gjennomført i samsvar med styre- og/eller generalforsamlingsvedtak, gjeldende planer og denne avtale. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på reglene som gjelder mellom borettslaget og kjøper/utbygger, og kan berettige misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor kjøper.

14. Eksemplarer

Denne kontrakt er utstedt i tre -3- eksemplarer, ett for hver av de kontraherende parter, og ett for borettslagets forretningsfører.

Oslo, 27 Mars 2019

Kjøper:

Hjemmelshaver(e)
ANDERS HEGVIK

Hjemmelshaver(e)
ASTRID TRONDAL

For Selger/borettslaget:

Styreleder / ~~styremedlem~~ KRISTIN HOFSLI

Sted/dato: OSLO 27.03.19

Styremedlem ALEXANDER VISTNES

Rett kopi bekreftes

Tina K. Klakegg
Advokat MNA

Sted/dato: OSLO 11/08/2020

usbl
For deg og ditt hjem

ADVOKATKONTORET I USBL
MEDLEMMER Advokatforeningen

Advokat Marianne Raa Bjaaland tlf 450 20 271
Advokat Knut Sannem tlf. 901 50 272
Advokat Atle Thorsell tlf. 916 75 155
Adv.fm. Tina Klakegg Neergaard tlf. 469 17 530

Statens kartverk
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Oslo, 25.08.2020
Vår ref.: 2710/tkn

Tinglysing av avtale om kjøp av bod

Vedlagt følger avtaler om kjøp av bod i borettslag som bes tinglyst som en heftelse på borettslagets eiendom, gnr. 228, bnr. 581 i Oslo kommune. Borettslagets navn er Trondheimsveien 24 (org. nr. 950012331).

Kjøp av bod gjelder andel nr. 8 – Bod mellom 5. og 6. etasje, inngang A. (Kjøp av øvrige boder i laget er tinglyst tidligere).

I den forbindelse følger:
1. Avtale med originale underskrifter for andelen, samt bekreftet kopi.
2. Utskrift fra brønnøysundregistrene for hvem som underskriver på vegne av borettslaget

Undertegnede kan kontaktes på tlf. 46917530 eller e-post: tkk@usbl.no om det er spørsmål i saken.

Med vennlig hilsen
Advokatkontoret i Usbl

Tina Klakegg
Advokat

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Boligbyggelaget Usbl
Postadresse Postboks 8944 Youngstorget 0028 Oslo
Kontoradresse Arbeidersamfunnets Plass 1
Telefon 22 98 38 00
Foretaksnr. 950 285 680 Bankgiro 6038 05 53 301
E-post usbl@usbl.no Web www.usbl.no

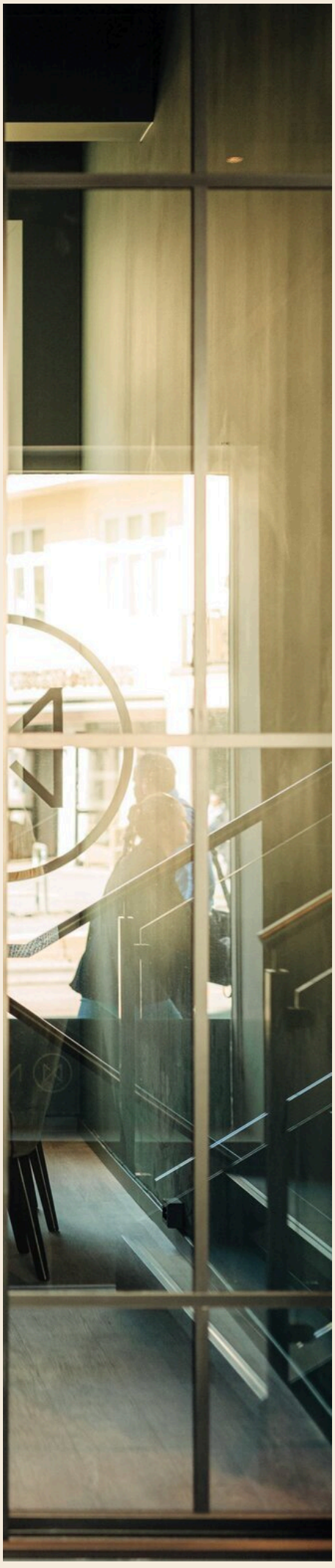
Boligbyggelaget Usbl Tlf. 22 98 38 00 usbl.no usbl@usbl.no Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 680 MVA

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: 64-0159/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trondheimsveien 24B 0560 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 581 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Emilie Myren

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