

Trondheimsveien 173



Velkommen til

Trondheimsveien 173



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

ROSENHOFF

Lys og ettertraktet 2-roms med svært attraktiv beliggenhet – Frodig felles bakhage – "Alt" inkl. i husleien – Sentralt

Prisantydning	4 190 000,-
Fellesgjeld	112 909,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 304 259,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 532,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	48.5 kvm
Soverom	1

Etasje	2.etg
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og ettertraktet 2-roms med sentral beliggenhet på populære Rosenhoff/Sinsen. Beliggenheten på et høydedrag gir gode lysforhold og fin atmosfære. Leiligheten har stue med originale tregulv, separat kjøkken, soverom, bad, entré, innvendig kott og ekstern bod. Boligen ligger urbant til ved Torshovdalen, med kort vei til kollektivtransport, kaféer, restauranter, dagligvarebutikker, studiesteder, parkliv og populøre Grünerløkka. Med byliv, natur og alt du trenger i umiddelbar nærhet.

- Høydepunkter:
- Romslig og lys stue
- Separat kjøkken
- Felles solrik hage
- Badet ble oppgradert av brl i 2003/2004.
- Fjernvarme, varmtvann, internett og kabel-TV inkl.
- Moderniseringsbehov
- Ingen dok.avgift/forkjøpsrett
- Mulighet for rask overtagelse
- Perfekt førstegangskjøp

Arealer og innhold

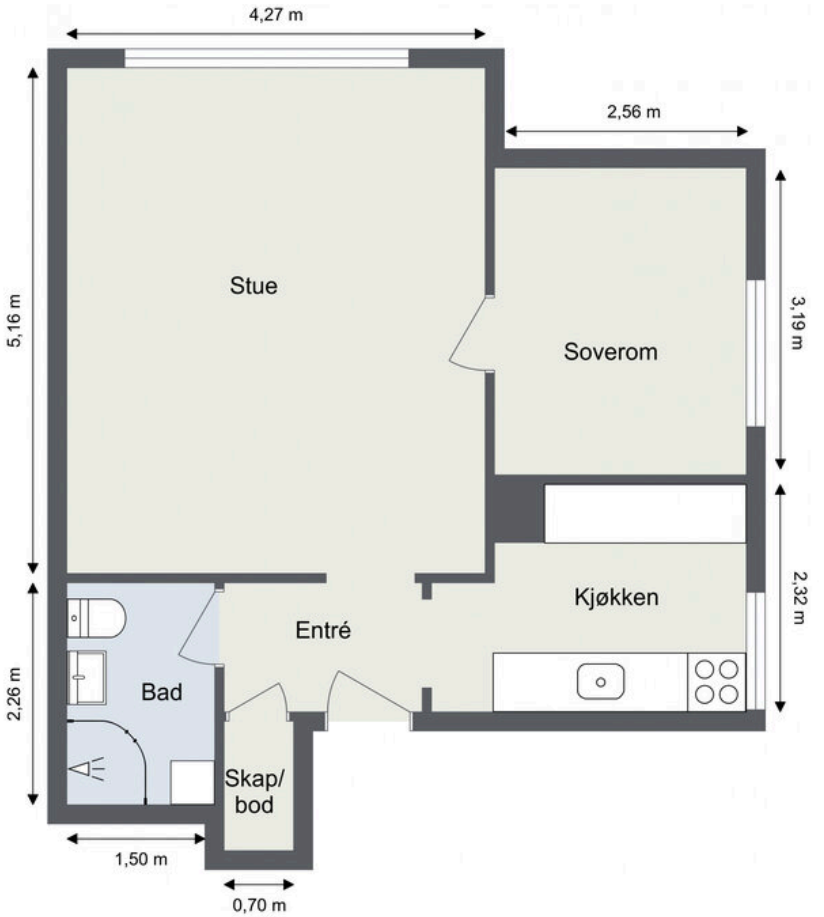
BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	2.5 kvm
Totalt BRA:	48.5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2.5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2.5 kvm.

Tyder



Plantegning.








THE FAMILY HOME
































173


4 Bergkrystalen
5 Ringen
© Bildet er opphavsrettslig beskyt




VELKOMMEN
coop mega



Ditt nye nabolag!

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et populært og sentralt boligområde på Sinsen/Rosenhoff i Oslo. Her bor du i et område i vekst, med nærhet til alt byen har å by på – samtidig som nabolaget byr på grønne lunger og gode rekreasjonsmuligheter.

Fra boligen er det gangavstand til både Løren Torg og livlige Grünerløkka, kjent for sitt pulserende kaféliv, restauranter, nisjebutikker og kulturopplevelser. Området appellerer til alle aldersgrupper og har kort vei til høyskoler, offentlig transport og et bredt utvalg av daglige fasiliteter.

For den aktive er det gode treningsmuligheter i nærområdet, med fotballbane og idrettshall på Dælenenga, flere treningssentre, tennisbaner og lekeplasser for de minste.

Det er også kort vei til flere populære grøntområder. Torshovdalen er perfekt for rekreasjon året rundt – med vakker utsikt over byen, skøyter og akebakker om vinteren og store grøntarealer for piknik og aktiviteter om sommeren. Andre nærliggende parker er Ola Narr, Botanisk hage, Rodeløkka kolonihager og Tøyenparken – hvor du finner både Caltexløkka ballbaner og Tøyenbadet med utendørsbasseng og vannsklier. Tøyenparken er også arena for Øyafestivalen som arrangeres hvert år i august.

Servicetilbud og shopping

Dagligvarehandelen er godt dekket med både Kiwi og Bunnpris i umiddelbar nærhet. Ønsker du et større utvalg, tilbyr både Carl Berners plass og Løren Torg et godt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Det planlegges også et nytt og moderne kjøpesenter på tomten til Økernsenteret – som skal bli Norges største. Her er det planlagt alt fra butikker og spisesteder til Oslo Barnemuseum, musikkskole, kino og badeland. I tillegg er det kort kjøretur til Storo Storsenter, et av byens største handlesentre.

Kollektivtransport og tilgjengelighet

Området har svært gode kollektivmuligheter, med buss, trikk og T-bane innen kort gangavstand. Nærmeste holdeplass er Rosenhoff, kun 298 meter unna. Herfra kommer du deg raskt og enkelt rundt i byen. T-bane på Sinsen kun få minutter unna, som er tilknyttet T-baneringen som gir kort reisevei til Oslo sentrum. 31-bussen går for øvrig 24 timer i døgnet til / fra byen. Ta bussen opp til Årvoll - her ligger Grefsenkollen Alpinsenter og inngangsportalen til friluftsparadiset Lillomarka. Flybussen går også fra Trondheimsveien (Rosenhoff) to ganger i timen. Leiligheten ligger også like ved Sinsenkrysset, en av de største inn- og utfartsårene i Oslo, som gjør det enkelt å komme seg rundt med bil.

Med bil tar det ca.:
4 minutter til Storo Storsenter
5 minutter til Oslo S
6 minutter til Majorstuen
31 minutter til Oslo Lufthavn
For ruteinformasjon se ruter.no.

Studiesteder:
Beliggenheten på Trondheimsveien 197A gir deg kort avstand til flere studiesteder i Oslo. Universitetet i Oslo på Blinder ligger kun en kort busstur unna, men Handelshøyskolen BI er lett tilgjengelig fra området. I tillegg finner du Bjørknes Høyskole, som tilbyr en rekke studier innen helse, psykologi og samfunnsfag, i gangavstand fra leiligheten. Dette gjør leiligheten til et perfekt valg for studenter som ønsker enkel tilgang til både studier og et liv i et av Oslos mest attraktive nabolag.

Se vedlagt nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Passer perfekt for de med et ønske om å bo i et stille område, men samtidig sentralt med tilgang til et godt kollektivtilbud og grønne parkområder!

Trondheimsveien 173

Nabolaget Sinsen - vurdert av 268 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	628 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	9 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	656 elever, 36 klasser	15 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	506 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 14 klasser	19 min 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Hersleb videregående skole		6 min

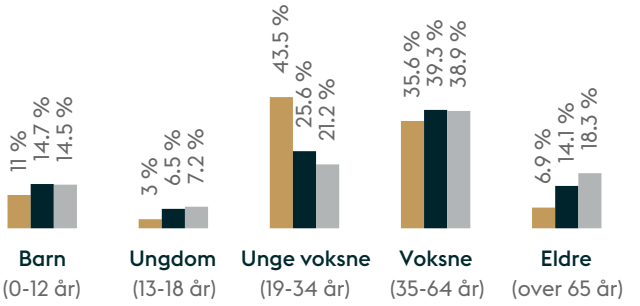
Offentlig transport

Sinsenterrassen	Linje 17	2 min 0.2 km
Rosenhoff	Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Sinsen	Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	138 barn	5 min 0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	63 barn	8 min 0.6 km
Sinsen barnehage (1-5 år)	133 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sinsen	3 127	1 847
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

Rosenhoff	4 min
Torshovdalen	6 min
Fresh Fitness Sinsen	5 min
SATS Carl Berner	5 min

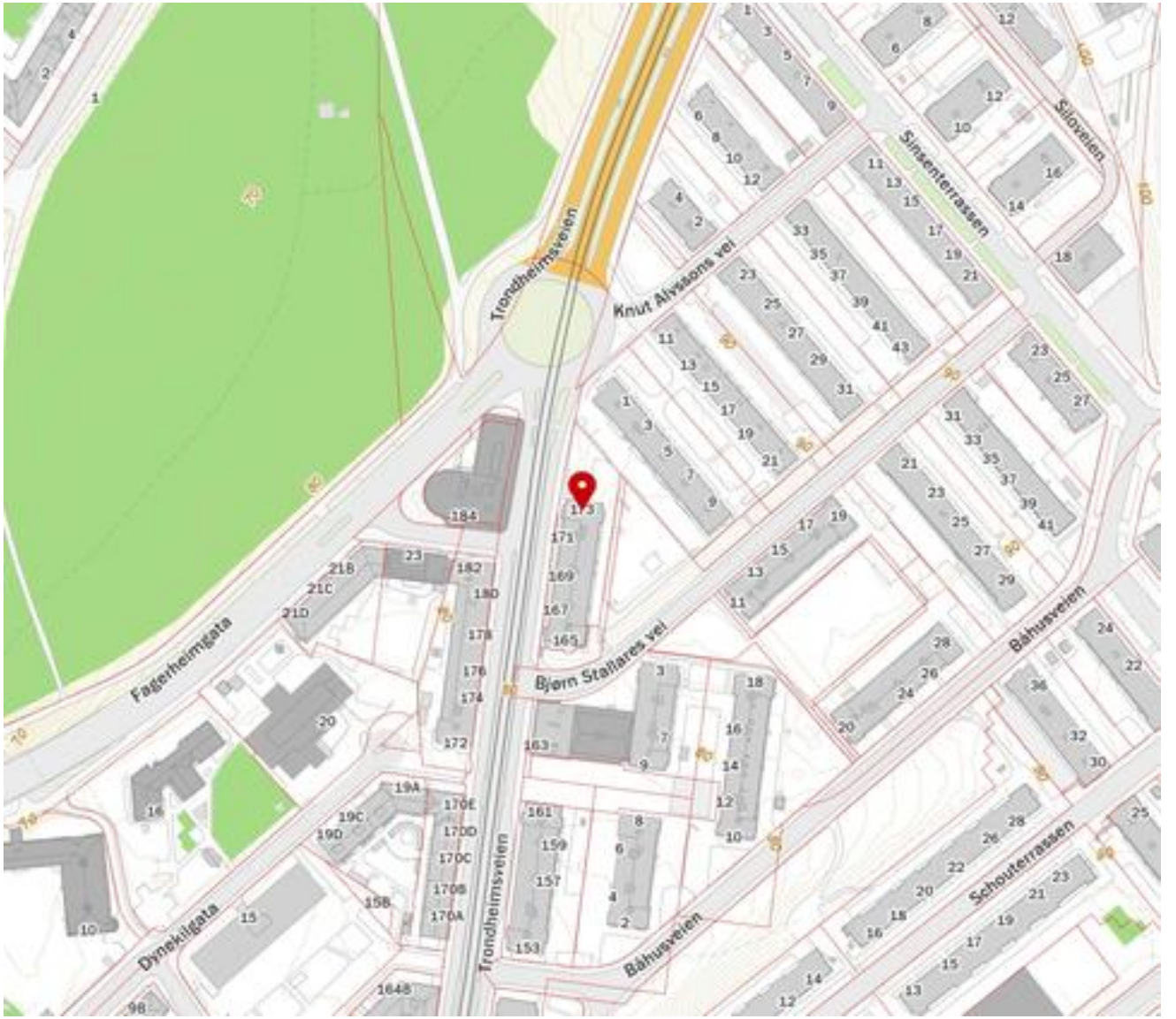
«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Trondheimsveien 173

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0007/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 173, 0570 OSLO
Gnr 83, bnr 153 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 61 i Trondheimsv 165-173 Borettslaget, org.nr. 953608847

Selger
Bjørnar Risvoll

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
112 909,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 302 909,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 304 259,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 313 559,- (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
1936

Etasje
2.etg

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2.5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2.5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2,5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder: Entré, kjøkken, stue, soverom, bad og kott.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2,5 m²
Fellesvasker
Borettslaget har 6 parkeringsplasser som fordeles etter loddtrekning.

Standard

Leilighet i boligblokk fra 1936. Leiligheten holder generelt noe eldre standard. Det er gitt TG2 på flere av punktene i leiligheten. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 6
TG2: 12
TG3: Ingen
TG IU: 1

Entré/gang:
Lys og romslig entré, som gir et godt frøste inntrykk av leiligheten. Praktisk plassbygget garderobeskap i entréen. Skapet fremstår som et lite rom med dør.

Stue:
Lys og luftig stue/spisestue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, TV-bent spisebord e.l. Stuen har rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Takhøyde målt i stuen: 2,61 meter. De rause vindusflatene sammen med den gode takhøyden, blir dette et hyggelig oppholdsrom.

Kjøkken:
Lyst og pent kjøkken i eget rom. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter, og mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har veggmontert kullfilterventilator i stål. Oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Soverom:
Leiligheten har et soverom på ca. 8 m². Soverommet er innredet med et stort garderobeskap, med ellers god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2003/04. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, søyleservant, gulvstående klosett og opplegg for

vaskemaskin. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen på bad.

Innvendig bod:
Praktisk innvendig bod med inngang fra entré.

Innvendige overflater:
Gulv: Originale gulvbord i stuen, soverommet og kjøkkenet. Laminat i entreen.
Vegger: Malte panelplater i entreen. Malt glassfiberstrie på plater og murpuss forøvrig.
Tak: Pusset og malte overflater.

VVS:
- Ledningsnett for vann i kobber, skiftet i forbindelse med rehabilitering av badet.
- Avløpsrør er sannsynligvis skiftet i badet i forbindelse med rehabiliteringen.
- Stoppekran for varmt og kaldt vann er montert i luke i badehimlingen.
- Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen i bad og kjøkken.
- Friskluftsventil på yttervegg i stuen og soverommet.

Diverse:
- Himlingshøyde ca. 2,61 m, målt i stuen

Parkering

Borettslaget har 6 parkeringsplasser som fordeles etter loddtrekning. Ved frafall blir ledige p-plasser gitt til nestemann på ventelisten. Styret trekker parkeringsplasser i slutten i starten av desember og beboere må sende e-post til styret@borettslaget.no innen 01/12 for å være med i trekningen. Prisen er i 2025 Kr. 650,-/mnd. Overdragelse av p-plass faktureres ny leietaker etter gjeldene priser hos OBF. Ellers er det parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2012

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

Nei. Eventuell kommentar: Bad pusset opp i regi av borettslaget før jeg overtok i 2012

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: Borettslaget skiftet deler av taket på selve bygget i 2013. Vinduer skiftet i hele bygget i 2013

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: Utskiftning av jordfeilvern x 3 12.09.2022 - Oslo Vest Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Usikker om det har blitt kontollert siden arbeid ble utført i september 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert i regi av borettslaget. Medfølger ikke leiliheten, men det kan søkes styret i borettslaget om å leie parkering

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Ingenting som er meg bekjent. Leietakere har heller ikke meldt fra om problemer på badet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Tror det er et gammelt pipeløp i leiligheten men det er murt igjen og var det da jeg flyttet inn.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Det er et lite hull (ca 1x1 cm) i tapeten i stuen inn mot murveggen. Det er ikke skader på selve veggen, kun tapetet

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Gammel jordfeilbryter i gang er frakoblet. Elektriker fra Oslo Vest Elektro AS var det i september 2022 og fikset dette ved å installere 3x vern. Det ble testet og kontrollert av elektriker. Beskrivelse og kvittering for arbeidet foreligger.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: leiligheten har orginale tregulv

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Sentralfyring ble skiftet ut for noen år siden til fjernvarme

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg, datert 21.01.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om

boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i forbindelse med salg, datert 21.01.2025

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1936, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Grunnmur i betong. Yttervegger i murverk med teglsteinsfasader. Flatt yttertak i betongkonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2013.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Orginale profilerte malte dører.

Takstmannens vurdering ved TG2:
Ytterdører:
Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap, samt lyd- og brannmotstand.

Innvendige dører:
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ventilasjon:
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg:
Anlegget er i hovedsak ujordet, som er en indikasjon på at anlegget er fra 1980-tallet eller eldre. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. En stikkontakt mangler deksel i stuen. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Kjøkkeninnredning:
Innredningen har synlig slitasje på fronter, og har derfor blitt vurdert til TG 2. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Overflater på innvendige gulv:

Gulvene har slitasje og er derfor vurdert til TG 2.

Overflater på innvendige vegger:
Det er et hull på en vegg, og selve veggplaten er løs i stuen. Generelt slitte overflater og overflateoppussing bør påregnes.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje:
Det er for svakt fall i forkant av dusjen. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje:
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje:
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje:
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie

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

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Felles oppvarming tilknyttet radiatorer. Varmekabler i gulvet på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke oversikt over strømkostnader.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 532,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 24.07.2025: kr. 4.532,- i mnd.
Herav:
Dugnadsbidrag: 50,-
Særfordelt lån renter: 228,-
Felleskostnader: 3.310,-
Særfordelt lån avdrag: 135,-
Renter og avdrag: 496,-
Renter og avdrag: 226,-
Trappevasktillegg: 87,-

Selger har disponert/leid en parkeringsplass av sameiet og har betalt kr. 650,- pr. mnd i tillegg til felleskostnadene for denne. Plassen følger ikke leiligheten og ny eier må søke om ny plass. Se punktet om parkering for mer informasjon om sameiets parkeringsplasser.

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann og fyring, grunnpakke TV og internett, forretningsførsel, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 5.182 i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innbofirksikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 138 803,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 555 213,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets navn er Borettslaget Trondheimsveien 165-173, i Oslo kommune. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

Borettslaget består av 65 andeler, pålydende NOK 100,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Nøkler og skilt:
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri og sikringsskap kan bestilles av styret. Hovedinngangsnøkkel koster kr 400,-, og nøkkel til
vaskelås koster 350,- pr. juni 2024. Man blir i tillegg fakturert et fakturagebyr fra OBF. Navnelapp til ringeklokke og navnelapp til
postkasse må den enkelte beboer ordne selv. Mal ligger på www.borettslaget.no.

Særfordelt lån uten IN-ordning:
Boligselskapet har et særfordelt balkonglån, uten IN-ordning. Lånenr. 1212.38.21821. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger. Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Dugnad/-Refusjon:
Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 50,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

Fellesvaskeri:
Borettslaget har fellesvaskeri i nr. 171. Vaskeriet kan benyttes mellom kl 07.00-23:00 mandag til søndag. Nøkkel til vaskelås koster pr juni 2024 kr 350,-.

Parkering:
P-plass følger ikke med ved salg. Borettslaget har 6 parkeringsplasser som fordeles etter loddtrekning. Ved frafall blir ledige p-plasser gitt til nestemann på ventelisten. Styret trekker parkeringsplasser i slutten i starten av desember og beboere må sende e-post til styret@borettslaget.no innen 01/12 for å være med i trekningen. Prisen er i 2024 Kr. 630,-/mnd. Overdragelse av p-plass faktureres ny leietaker etter gjeldene priser hos OBF.

Vaktmester - og renholdtjeneste:
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdservice AS .
Vaktmester kan kontaktes på mobil 401 46 460 ved akutt behov. Ellers skal henvendelse gå gjennom styret. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold. Rengjøring skjer en gang i uken i oppganger og annet fellesareal. Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

TV og Bredbånd:
Borettslaget har avtale med Telenor som leverer digital kabel-tv og internett til

alle beboere. Det er fra juni 2024 pakken Frihet S som er inkludert i felleskostnadene. Mer info om den finnes på Telenor sine nettsider. Telenor har servicetelefon 915 09 000, som er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20, samt lørdag mellom kl 9 og 17 og søndag mellom kl. 10 og 15. Besøk www.telenor.no for mer informasjon og hjelp. I tillegg har Borettslaget inngått avtale med GlobalConnect som gir beboerne tilgang til fibernett (valgfritt, ikke inkludert i fellesutgiftene).

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023: Parkeringsplasser utbedret, asfaltert i bakgården, avsluttet takprosjektet, beplantet rundt søppelskur, planlagt og hentet tilbud på innstallering av vannmåler på felles inntak som ble installert januar 2024.

2022: Utført utvendige arbeid på taket for å øke levetiden på dagens taktekke, utført service på ekspansjonskar på fyrrommet, ny belysning ute, Utbedring av innvendig tak ifm. med skade skade(armeringskorrosjon) i 15 toppleiligheter.

2021: Maling av trappeoppganger fullført. Ny vaskemaskin fellesvaskeri. Utbedring av trapp i bakgården. Tilstandsvurdering av taket og dagens taktekke(arbeid for å øke levetid planlagt gjennomført 2022). Utbedring av skade(armeringskorrosjon) i en andel og arbeid med å avdekke om andre toppleiligheter var rammet av samme skade som i andelen det først ble oppdaget i(arbeidet fortsetter inn i 2022) Det ble gjort en tilstandsvurdering av fjernvarmeanlegget i form av vannprøve og sjekk av ekspansjonskar.

2020: Maling av trappeoppganger. Utbedring av utvendig trapp ned fra oppgang 165. Utbedringer/utskiftinger av radiatorer i enkelte andeler. Oppmaling av parkeringsplasser.

2019: Lagt planker i trappen rundt sørøstre hushjørne for lettere å trille barnevogner o.l. Utbedring av avvik på elektrisk anlegg i forbindelse med el-tilsyn utført av Elektrikergruppen.

2018: Ny tørketrommel i vaskerom. Ny avtale med kabel-tv leverandør. Nødvendig vedlikehold.

2017: Rehablitert overlysvinduene i oppgangene. Etablert ny sykkelbod i oppgang 169, endret belysning i eksisterende sykkelbod.

2016: Arbeidet med overføring til fjernvarme er ferdigstilt, og borettslaget er tilknyttet fjernvarmenettet.

2015: Nye beslag på avtrekkspiper på taket, oppussing vaskerom, ny grill i bakgården, diverse brannvernstiltak for å tilfredstille brannforskriftene

2014: Utskiftning av nøkkelsylindere i alle oppganger og fellesområder. Innkjøp av ny vaskemaskin til felles vaskeri og nye sykkelstativ i sykkelboden. 2013: Utskiftning av resterende vinduer i borettslaget. Nødvendig vedlikehold av mur mot Trondheimsveien

2012/13: Oppussing av fasade mot bakgård, samt nye balkonger for borettslaget

2012 Asfaltering av innkjørsel.

2011: Nødvendig vedlikehold.

2010: Befaringer i forbindelse med planlagt oppussing. Nye nummerskilt ved oppganger mot bakgård.

2009: Utbedret trapper v/ utgangsdør mot bakgård. Garantibefaring med utbedring av bad. Nye benker og askebegere i bakgården.

2008: Nye beslag på avtrekkspiper på taket. Oppussing vaskeri og styrerom.

2007: Oppussing av alle oppgangene, nye branndører til bodene, nye postkasser og ny belysning inne.

2006: Nye brannslokningsapparater delt ut til beboere.

2005: Nytt callinganlegg.

2005: Oppgradering av fyrrommet: Utskriftning av 2 pumper, ekspansjonstanker og oljebrenner.

2005: Nye søppelhus.

2004: Rehabilitering av våtrom ferdig.

2003: Rehabilitering av våtrom påbegynt.
2002: Fasade (øverste etasje mot hagen) og soppskade i en leilighet i 167.
2000: Inngangsdører og fyrkjele.
1999: Tak.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 112 909,-pr. 24.07.2025

Spesifikasjon av borettslagets totale lån og vilkår:
Lånenummer: 114490139, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.07.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 24.07.2025: 2 031 806
Andel av saldo: 31 684
Første termin/første avdrag: 20.12.2006 (siste termin 20.09.2031)

Lånenummer: 12123821821, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.07.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 24.07.2025: 5 977 812
Andel av saldo: 47 086
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2042)

Lånenummer: 16365319603, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.07.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 24.07.2025: 2 189 284
Andel av saldo: 34 139
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2046)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andel fellesgjeld pr. 24.07.2025 er kr. 112.909,-

Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om andelens restgjeld og kapitalkostnader på boligselskapets lån.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte dokumenter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Det følger av husordensreglene at husdyr kan kun holdes etter skriftlig søknad til styret for borettslaget. En eventuell godkjenning kan når som helst trekkes tilbake dersom tilstrekkelig grunn er tilstede. Husdyr, hunder/katter, skal ikke luftes på borettslagets grøntområder.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82869872

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 894 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus med butikk, datert 11.03.1939.

Videre foreligger det ferdigattest for våtromsrehabilitering, datert 16.07.2004.
Det ferdigattest for nye og utvidelse av eksisterende balkonger, datert 29.05.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens romløsning, datert 23.12.1936.

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

Eiendommen er regulert til boligformål, bevaring kulturmiljø, kombinert

bebyggelse og anleggsformål og regulert støyskjerm, etter S-5239.

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/

Pågående byggesaker i området:
Trondheimsveien 163 - Bruksendring av eldresenter til kontor og leiligheter
Saksnummer: 202551951 - Byggesak
Mottatt sak: 04.03.2025
Status: Søknad avslått

Pågående plansaker i området:
Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202451391 - Reguleringssak
Mottatt sak: 31.01.2024

Hasleveien 4-6, Sinsenveien 1 og Trondheimsveien 119, 123 og 125 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger og næring
Saksnummer: 202550615 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.01.2025

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021

Dælenenggata ved 37-39 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201901778 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.02.2019

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:

301/83/153:
10.03.1936 - Dokumentnr: 3070 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1935 - Dokumentnr: 901297 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:123

24.06.1939 - Dokumentnr: 9076 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:281
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 65 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura)- foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura)-takst kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 250,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 652,- 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 2. september 2025

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Trondheimsveien 173

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TRONDHEIMSVEIEN 173 , 0570 OSLO

Gnr: 83 Bnr: 153 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	21/01/2025
Utskriftsdato:	28/08/2025
Oppdragsnummer:	97438
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2-roms andelsleilighet i boligblokk med 1 ekstern bod i kjelleren.
Hjørneleilighet i 2. etasje.

Standard

Leiligheten holder generelt noe eldre standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1936, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bjørnar Risvoll
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Takstmann: Bjørn Fosser Befaringen er foretatt med utlånt nøkkel.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 83 Bnr: 153
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Bjørnar Risvoll
Adresse:	Trondheimsveien 173 , 0570 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	BORETTSLAGET TRONDHEIMSV 165-173
Organisasjonsnr:	953 608 847
Eier:	Bjørnar Risvoll
Andelsnummer:	61

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	21/01/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1936

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	46	46	0
Sum bolig:	46	46	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
2. etasje	46	0	0	0
Sum bolig:	46	3	0	0
Sum BRA:	49			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2,5 kvm.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med teglsteinsfasader.
- Flatt yttertak i betongkonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles oppvarming tilknyttet radiatorer.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Tilstandsrapporten er oppdatert med ny dato. Gyldigheten er likevel fra befaringsdagen, og ikke selve utskriftsdato for rapporten.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2013.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap, samt lyd- og brannmotstand. TG: 2

Tyder

Innvendige dører

Beskrivelse: Orginale profilerte malte dører.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Soverom og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stuen.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber, skiftet i forbindelse med rehabilitering av badet.
Avløpsrør er sannsynligvis skiftet i badet i forbindelse med rehabiliteringen.
Stoppekran for varmt og kaldt vann er montert i luke i badehimlingen.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggget har i dette tilfellet ikke oversteget halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 1. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen i bad og kjøkken.
Friskluftsventil på yttervegg i stuen og soverommet.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ukjent
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Anlegget er i hovedsak ujordet, som er en indikasjon på at anlegget er fra 1980-tallet eller eldre.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
En stikkontakt mangler deksel i stuen.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Veggmontert kullfilterventilator i stål.
Oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Innredningen har synlig slitasje på fronter, og har derfor blitt vurdert til TG 2.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Originale gulvbord i stuen, soverommet og kjøkkenet.
Laminat i entreen.

Tilstandsvurdering: Gulvene har slitasje og er derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malte panelplater i entreen. Malt glassfiberstrie på plater og murpuss forøvrig.

Tilstandsvurdering: Det er et hull på en vegg, og selve veggplaten er løs i stuen.
Generelt slitte overflater og overflateoppussing bør påregnes. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,61 m, målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap i entreen.
Skapet fremstår som et lite rom med dør.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2003/04.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Det er for svakt fall i forkant av dusjen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Nedsenket himling med sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, søyleservant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tyder

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Risvoll, Bjørnar	9578-5998-4-1084176	2025-06-25 13:46:37

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
25. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0007/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 173, 0570 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Bjørnar Risvoll

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 211628131
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad pusset opp i regi av borettslaget før jeg overtok i 2012

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: Borettslaget skiftet deler av taket på selve bygget i 2013. Vinduer skiftet i hele bygget i 2013

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: Utskiftning av jordfeilvern x 3 12.09.2022 - Oslo Vest Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker om det har blitt kontollert siden arbeid ble utført i september 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert i regi av borettslaget. Medfølger ikke leiliheten, men det kan søkes styret i borettslaget om å leie parkering

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

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

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

Eventuell kommentar: Kommunalt

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Ingenting som er meg bekjent. Leietakere har heller ikke meldt fra om problemer på badet.

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

Eventuell kommentar: Tror det er et gammelt pipeløp i leiligheten men det er murt igjen og var det da jeg flyttet inn.

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

Eventuell kommentar: Ingenting som er meg bekjent

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

Eventuell kommentar: Det er et lite hull (ca 1x1 cm) i tapeten i stuen inn mot murveggen. Det er ikke skader på selve veggen, kun tapetet

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

Beskriv: Gammel jordfeilbryter i gang er frakoblet. Elektriker fra Oslo Vest Elektro AS var det i september 2022 og fikset dette ved å installere 3x vern. Det ble testet og kontrollert av elektriker. Beskrivelse og kvittering for arbeidet foreligger.

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

Eventuell kommentar: leiligheten har orginale tregulv

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

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

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

Eventuell kommentar: Sentralfyring ble skiftet ut for noen år siden til fjernvarme

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg, datert 21.01.2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i forbindelse med salg, datert 21.01.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0007/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Risvoll, Bjørnar	**2025-06-25**

Identifikasjon

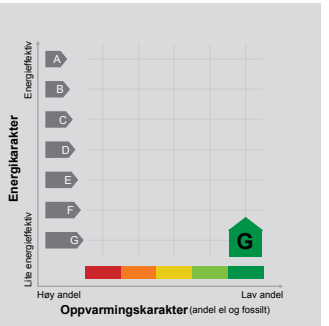
bankID Risvoll, Bjørnar

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 173
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	153
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201222
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-161614
Dato	28.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utetteter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utetteter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Trondheimsveien 165-173	**Vår ref.:**	115/61	**Fødselsdato eier:** 29.09.1988
TRONDHEIMSVEIEN 173	**Type:**	Frittstående borettslag	
0570 OSLO	**Eiere:**	Bjørnar Risvoll	
Organisasjonsnr: 953 608 847	**Andelsnr:**	61	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 182**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	50
	Særfordelt lån renter	228
	Felleskostnader	3 310
	Særfordelt lån avdrag	135
	Renter og avdrag	496
	Renter og avdrag	226
	Trappevasktillegg	87
Objekt:	Parkeringsplass (1153 - 5)	650

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	112 909	Gjeld siste årsoppg.:	116 290
Klient ajourf. lån:	10 198 901,69	Klient gj. s. årsoppg.:	10 466 361

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114490139, Husbanken
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 24.07.2025: 4.54% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 25
- Saldo per 24.07.2025: 2 031 806
- Andel av saldo: 31 684
- Første termin/første avdrag: 20.12.2006 (siste termin 20.09.2031)

Lånenummer: 12123821821, DNB Boligkreditt AS
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 24.07.2025: 5.75% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 69
- Saldo per 24.07.2025: 5 977 812
- Andel av saldo: 47 086
- Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2042)

Lånenummer: 16365319603, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 24.07.2025: 5.75% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 85
- Saldo per 24.07.2025: 2 189 284
- Andel av saldo: 34 139
- Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Henrik Sand
Adresse:	Fyrstikkbakken 14A
Postnr/-sted:	0667 OSLO
E-post:	styret@borettslaget.no
Webside:	http://www.borettslaget.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Trondheimsveien 165-173	**Vår ref.:**	115/61	**Fødselsdato eier:** 29.09.1988
TRONDHEIMSVEIEN 173	**Type:**	Frittstående borettslag	
0570 OSLO	**Eiere:**	Bjørnar Risvoll	
Organisasjonsnr: 953 608 847			

5: Restanse felleskostnader pr. 24.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	16,84
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	116 290	Andre inntekter:	558
Annen formue:	8 898	Utgifter:	6 480		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	14 133
Andelsnr:	61	Partialobligasjonsnr:	61

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1935
Gårds/bruksnr:	83/153
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82869872

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1935	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	115-033	P-rom	45

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
Tomten er eiet.
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.
Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.
Det er sentralfyring med radiatorer og felles varmtvann.
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri og sikringsskap kan bestilles av styret. Hovedinngangsnøkkel koster kr 400,-, og nøkkel til vaskelås koster 350,- pr. juni 2024. Man blir i tillegg fakturert et fakturagebyr fra OBF. Navnelapp til ringeklokke og navnelapp til postkasse må den enkelte beboer ordne selv. Mal ligger på www.borettslaget.no.

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Boligselskapet har et særfordelt balkonglån, uten IN-ordning. Lånenr. 1212.38.21821.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Øvrige lån er ordinære lån fordelt etter fordelingsnøkkel uten avregning.

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

SØPPELGEBYR
Dersom søppel hensettes utenfor søppelhustet vil andelseier bli viderefakturert for kostnad knyttet til bortkjøring av søppel iht vedtak på GF 09-05-2017
Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 50,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 165-173	**Vår ref.:**	115/61	**Fødselsdato eier:**	29.09.1988
TRONDHEIMSVEIEN 173	**Type:**	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	**Eiere:**	Bjørnar Risvoll		

Organisasjonsnr: 953 608 847

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DUGNADSBIDRAG/-REFUSJON
Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 50,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

FELLESVASKERI
Borettslaget har fellesvaskeri i nr. 171. Vaskeriet kan benyttes mellom kl 07.00-23:00 mandag til søndag. Nøkkel til vaskelås koster pr juni 2024 kr 350,-

P-PLASS
P-plass følger ikke med ved salg. Borettslaget har 6 parkeringsplasser som fordeles etter loddtrekning. Ved frafall blir ledige p-plasser gitt til nestemann på ventelisten. Styret trekker parkeringsplasser i slutten i starten av desember og beboere må sende e-post til styret@borettslaget.no innen 01/12 for å være med i trekningen. Prisen er i 2024 Kr. 630,-/mnd. Overdragelse av p-plass faktureres ny leietaker etter gjeldene priser hos OBF.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdservice AS . Vaktmester kan kontaktes på mobil 401 46 460 ved akutt behov. Ellers skal henvendelse gå gjennom styret.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold. Rengjøring skjer en gang i uken i oppganger og annet fellesareal.
Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telenor som leverer digital kabel-tv og internett til alle beboere. Det er fra juni 2024 pakken Frihet S som er inkludert i felleskostnadene. Mer info om den finnes på Telenor sine nettsider.
Telenor har servicetelefon 915 09 000, som er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20, samt lørdag mellom kl 9 og 17 og søndag mellom kl. 10 og 15. Besøk www.telenor.no for mer informasjon og hjelp.
I tillegg har Borettslaget inngått avtale med GlobalConnect som gir beboerne tilgang til fibernett (valgfritt, ikke inkludert i fellesutgiftene).

FELLESUTGIFTER:
Varmtvann og fyring er inkludert, vasking på fellesvaskeri, trappevask, Frihet S fra Telenor.

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

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
24. juli 2025	115/61/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20251178	**14-0007/25**

Nordvik Frogner
Parkveien 33 B
0258 OSLO

E- post: t.kobbeltvedt@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: +47 993 62 354

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Trondheimsveien 165-173**
ANDELSSNUMMER:	**61**
EIER(E):	**Bjørnar Risvoll**

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

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3 394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 165-173

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Trondheimsveien 165-173. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 65 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år, dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Ved et eventuelt avslaget, skal det gis melding om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjonen som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde husstand med da han døde.

Godkjenning kan heller ikke nektes når overdragelsen er et nødvendig bytte av boliger, og den tidligere andelseieren skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til styret, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste

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

to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter/ventilator til felles ventilasjonssjakt eller baderomsvifter på baderom og toalettrom. På kjøkken er det kun tillat med kullfilter, på baderom/toalettrom er det kun tillatt med avtrekksventil.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én

andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst én styreleder, tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styret bør være bredt sammensatt med hensyn til erfaring, kjønn, alder og interesseområder.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets varamedlemmer velges for ett år av gangen. På den ordinære generalforsamlingen står halvparten av styrets medlemmer på valg; de hvis mandat er eldst, eller om nødvendig etter loddtrekning. Styrets leder, medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede, og minst 3 stemmer for vedtaket.

6.10 Habilitet

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

6.11 Firmategning

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

6.12 Forretningsfører

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

6.13 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

7.4 Forholdet til loven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Husordensregler

1 HUSORDENSREGLENE
Enhver andelseier plikter å ha gjort seg selv kjent med HUSORDENSREGLENE for borettslaget, og at den blir overholdt. Det er andelseiers ansvar og plikt å informere eventuelle fremleietakere om husordensreglene. Se også punkt 14.

2 SØPPEL
Alt søppel fra andelseierne skal sorteres i henhold til de muligheter en til enhver tid har i borettslaget. Aviser, papp og annet papir skal i containeren merket PAPIR, mens annet avfall skal i containeren merket SØPPEL. Alt søppel som skal i avfallscontaineren skal være innpakket i poser før det kastes, søl omkring søppelcontainerne skal ikke forekomme. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelcontainerne.

Dersom søppel hensettes utenfor søppelhuset vil andelseier bli viderefakturert for kostnad knyttet til bortkjøring av søppel, forutsatt at andelseier er mulig å identifisere.

Større avfall må andelseier selv bli kvitt, eller oppbevare i kjellerbod inntil det kan avhendes. Borettslaget leier større container ca. 2 ganger årlig. Dette kunngjøres ved oppslag i alle trappeoppganger.

3 VASKERIET
Vaskeriet skal bare benyttes etter oppsatte tider på vasketavle, og kan kun benyttes av den andelseier som har satt opp sin vaskelås. Gjeldende tider for bruk av vaskeriet er hver dag mellom klokken 07.00 og 23.00.

Den som har siste vask for dagen skal påse at det er ryddig i vaskeriet. Ellers påligger generell orden for alle som benytter vaskeriet.

Alle som benytter vaskeriet plikter å sette seg inn i bruksanvisningen for maskinene, og påse at alle maskiner behandles med forsiktighet. Døren inn til vaskeriet skal til enhver tid holdes lukket.

Luftfilteret i tørketrommelen skal rengjøres av alle som benytter trommelen, også mellom hver gang trommelen benyttes. Dette for å hindre branntilløp.

Beboere som ikke følger bestemmelsene for vaskeriet kan nektes adgang av styret. Se for øvrig til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer for bruk av vaskeriet.

4 TRAPPER, TRAPPEGANGER, KJELLERROM, GÅRDSPLASS, OG VASKERI
..skal ikke være lagringsplass for gjenstander; slik som kasser, møbler, sykler, barnevogner m.m. Sykler henstilles i sykkelrom eller privat kjellerbod. Gjenstander som er plassert utenfor boder og ved trapper uten særskilt tillatelse fra styret, kan fjernes av styret uten varsel. Dette gjelder også tøy som blir henlagt i vaskeriet.

Reklamebrosjyrer og andre trykksaker fra beboernes postkasser, skal ikke ligge igjen i trappeoppgangene, men plasseres i papircontainer i bakgård.

5 BAD, WC, OG RADIATORER
…må behandles forsvarlig slik at skader ikke oppstår. Pass på at radiatorene skrues opp i den

Sist revidert på ordinær generalforsamling 06.04.2017

utstrekning som årstid og værforhold skulle tilsi. Sløsing med varmtvann belaster fyrkjelen og skal ikke forekomme.

Enhver endring/utbedring av bad og wc skal utføres av fagfolk. Godkjenning av endring/utbedring skal foreligge fra styret for borettslaget før igangsetting.

6. VASKEMASKINER
Vaskemaskiner skal ikke installeres i leilighetene med mindre dette er godkjent av borettslagets styre. Beboeren blir holdt ansvarlig for enhver skade i strid med denne bestemmelsen. Se også under punkt 12 (d).

7 LUFTING
I den kalde årstid skal vinduene ikke holdes åpne i lengre tid om gangen. Overdreven luftning, og derav sløsing med varmen er forbudt. Luftning må ikke foretas fra leilighetene og ut i oppgangene.

8 BALKONGER
For de leiligheter som har balkong plikter beboeren å holde denne ryddig. Balkongen skal ikke benyttes som oppbevaringsareal. Beboer må fjerne snø og is, og åpninger mellom balkonggulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da skader kan oppstå under vekslende værforhold.

Grilling på balkong er kun tillatt med godkjent elektrisk grill eller godkjent gassgrill. Engangsgrill og kullgrill er strengt forbudt. Gassbeholdere skal av sikkerhetsmessige årsaker ikke oppbevares i bodene.

Balkongbekledning er ikke tillatt. Blomsterkasser må monteres på innsiden av rekkverket. Montering av parabol er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

9 HUSDYR
Det er strengt forbudt å legge ut mat til fugler, eller matrester som kan tiltrekke rotter, eller andre skadedyr. (Jfr. Helserådets bestemmelser).

Husdyr kan kun holdes etter skriftlig søknad til styret for borettslaget. En eventuell godkjenning kan når som helst trekkes tilbake dersom tilstrekkelig grunn er tilstede. Husdyr, hunder/katter, skal ikke luftes på borettslagets grøntområder.

10 PARKERING
Borettslaget disponerer seks parkeringsplasser, som leies ut for ett år av gangen. All annen parkering i bakgården er forbudt. Overtredelse medfører bot og/eller borttauing for eiers egen regning og risiko. Styret kan innvilge begrenset tillatelse for parkering. Dette kan gjøres i tilfeller som for eksempel flytting, utbedring av skader i leiligheter, eller annet som styret finner som rimelig grunn.

Beboere med parkeringsplass får utdelt parkeringsbevis som alltid skal ligge synlig i bilruta. Biler uten synlig parkeringsbevis risikerer å få bilen tauet bort på egen regning.

11 RO OG ORDEN
Det skal være nattero i tidsrommet fra klokken 23.00 til 07.00.

Ved spesielle anledninger, eksempelvis ved fest eller lignende, som varer utover klokken 23.00, skal dette varsles de andre beboerne i oppgangen på forhånd, og om mulig også tilstøtende leiligheter i andre oppganger. Dette gjøres ved å henge opp nabovarsel på tiltenkt oppslagstavle minimum 3

dager på forhånd. Selv om nabovarsel er gitt skal arrangementet holdes på et rimelig støynivå. Ved klage/tilsnakk plikter andelseier å rette seg etter dette.

Overdreven støy eller oppussingsarbeid skal ikke forekomme etter klokken 21.00 på hverdager, klokken 18.00 på lørdager og aldri søndag og helligdager.

12 ALMINNELIGE BESTEMMELSER
a) Alle søknader/henvendelser til styret skal skje skriftlig, med fullt navn. Andelseier er ansvarlig for selv å lese den informasjon som blir gitt fra styret, samt informere eventuelle leietakere.

b) Hovedinngangsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes stengt, og styret oppfordrer andelseiere om ikke å slippe inn uvedkommende i oppgangen.

c) Næringsvirksomhet / undervisning som er til sjenanse for andre andelseiere er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret.

d) Ved uforsiktig omgang med vann, med påfølgende skade, bærer andelseier selv ansvaret. I minste fall dekker andelseier borettslagets egenandel ved skaden.

e) Ved fraflytting av leiligheten skal samtlige nøkler til leiligheten, hoveddør/kjellerdør, postkasse, vaskerinøkkel, samt luftenøkkel for radiatorer overleveres til ny andelseier. Mangler noen av disse må andelseier selv skaffe disse for egen regning.

f) Brannvarsler og brannslokningsapparat er borettslagets eiendom og skal ikke medtas ved flytting. Brannutstyret skal sjekkes med jevne mellomrom, minst en gang pr år. Batteri skal skiftes minimum 1 gang i året.

g) Ved overtagelse av leilighet har ny andelseier plikt til å merke både dør til leiligheten, kjellerbod, og postkasse med for- og etternavn. Ytre ringeklokke merkes av styret.

h) Ved feil/skader, eller ved fare for skade i leiligheten skal det gis melding til styret snarest mulig.

13 GENERELT
Denne husorden inngår som en del av husleiekontrakten, (jfr. dennes §7 og §14) og enhver beboer er ansvarlig for at den blir overholdt av han selv, hans husstand, og andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig (jfr. husleielovens §§20-22). Leietaker blir erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordenen eller annen mangel på aktsomhet.



Innkalling til generalforsamling

Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 30.04.2025, kl 19:00

Sted: Digitalt på Teams

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@borettslaget.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 onsdag 30.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: https://teams.microsoft.com/meet/3772616779267?p=hIEDR8lgpzX66JDx7q

Oppgi passord: fQ7qM9z2

Møte-ID: 377 261 677 926 7

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Onsdag 30.04.2025, kl 19:00
Digitalt på Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd foreslås overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 115 000 kr i ordinært styrehonorar + 20 000 kr i ekstra vederlag til styreleder vedtatt på generalforsamling 2024

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fremtidig tv/internett avtale

Styret har i etterkant av innspillsrunden startet arbeidet med å hente inn tilbud på ny kollektiv avtale på tv/internett fra 01/01/26.
Vi har per 08/04 mottatt 4 ulike tilbud og tar sikte på å lande en avtale før sommeren 2025.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styremedlemmer velges og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt, jf. vedtektene pkt. 6.8.

Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne en andelseier som kan erstatte vervet som styrets leder i borettslaget. Valgkomiteen har derfor valgt å innstille på at nåværende styreleder velges som leder i en periode på ett år. Dette for å sikre at kontinuitet og

kompetansedeling til nye styremedlemmer. Idet styrets leder ikke er andelseier, vil vervet besittes av en ekstern person. Det bemerkes derfor at et premiss for forlengelse av vervet innebærer at styrets leder mottar tilstrekkelig godtgjørelse, såfremt ingen andelseiere ønsker å stille til vervet som leder. Valgkomiteen foreslår at styrets leder mottar ytterligere vederlag på kr. 25.000.

Forslag til vedtak: Henrik Sand velges som styrets leder for 1 år.

(Premiss: 25.000 i ekstra vederlag).

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Fikret Kadiric

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:
Petter Grunnreis
Marte Hansen

Forslag til vedtak:
Stina Bang Synnes velges som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Stina Bang Synnes velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Stina Bang Synnes

Forslag til vedtak: Oskar Hansen velges som varamedlem for 1 år.

Jon Marius Hyttebakk velges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Oskar Hansen innstilles til å sitte i valgkomité.

Forslag til vedtak: Styret ønsker en til fra fremmøtte på generalforsamling.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 20.03.2025

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Styreleder, Henrik Sand
Styremedlem, Marte Heien Hansen
Styremedlem, Petter Grunnreis
Styremedlem, Fikret Kadiric
Varamedlem, Stina Bang Synnes
Varamedlem, Siri Vingsand Natvig

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Trondheimsveien 165-173

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Henrik Sand
Styremedlem, Marte Heien Hansen
Styremedlem, Petter Grunnreis
Styremedlem, Fikret Kadiric
Varamedlem, Stina Bang Synnes
Varamedlem, Siri Vingsand Natvig

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret@borettslaget.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Borettslaget Trondheimsveien 165-173 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953608847. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 65 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Facilltec, beboere skal henvende seg til styret som videreformidler til dem.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold.

Rengjøring gjøres av Speilrent AS og skjer en gang i uken i oppganger og annet fellesareal.

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telenor som leverer digital kabel-tv og internett til alle beboere. Telenor har servicetelefon 915 09 000, som er betjent mandag til og med fredag

mellom kl. 8 og 20, samt lørdag mellom kl 9 og 17 og søndag mellom kl. 10 og 15. Besøk www.telenor.no for mer informasjon og hjelp.

I tillegg har Borettslaget inngått avtale med Global Connect (tidligere Lynet Internett) som gir beboerne tilgang til fibernett (valgfritt, ikke inkludert i fellesutgiftene).

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri og sikringsskap kan bestilles av styret. Oppdatert prisliste ligger på borettslagets hjemmeside.

Navnelapp til ringeklokke og postkasse ordner beboer selv. Mal ligger på www.borettslaget.no

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

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

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

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

Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Brannvernrunde

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Trondheimsveien 165-173 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82869872.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 15 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024: Installere vannmåler på fellesinntak, bytte vannkran på vaskeri, bytte lås i 165, bytte av en takhette, gjennomført brannrunde.
2023: Parkeringsplasser utbedret, asfaltert i bakgården, avsluttet takprosjektet, beplantet rundt søppelskur, planlagt og hentet tilbud på innstallering av vannmåler på felles inntak.
2022: Utført utvendige arbeid på taket for å øke levetiden på dagens taktekke, utført service på ekspansjonskar på fyrrommet, ny belysning ute, Utbedring av innvendig tak ifm.
med skade skade(armeringskorrosjon) i 15 toppleiligheter.
2021: Maling av trappeoppganger fullført. Ny vaskemaskin fellesvaskeri. Utbedring av trapp
i bakgården. Tilstandsvurdering av taket og dagens taktekke(arbeid for å øke levetid planlagt gjennomført 2022). Utbedring av skade(armeringskorrosjon) i en andel og arbeid med å avdekke om andre toppleiligheter var rammet av samme skade som i andelen det først ble oppdaget i(arbeidet fortsetter inn i 2022)
Det ble gjort en tilstandsvurdering av fjernvarmeanlegget i form av vannprøve og sjekk av
ekspansjonskar.
2020: Maling av trappeoppganger. Utbedring av utvendig trapp ned fra oppgang 165. Utbedringer/utskiftinger av radiatorer i enkelte andeler. Oppmaling av parkeringsplasser.
2019: Lagt planker i trappen rundt sørøstre hushjørne for lettere å trille barnevogner o.l. Utbedring av avvik på elektrisk anlegg i forbindelse med el-tilsyn utført av Elektrikergruppen.
2018: Ny tørketrommel i vaskerom. Ny avtale med kabel-tv leverandør. Nødvendig vedlikehold.
2017: Rehablitert overlysvinduene i oppgangene. Etablert ny sykkelbod i oppgang 169, endret belysning i eksisterende sykkelbod.
2016: Arbeidet med overføring til fjernvarme er ferdigstilt, og borettslaget er tilknyttet fjernvarmenettet.
2015: Nye beslag på avtrekkspiper på taket, oppussing vaskerom, ny grill i bakgården, diverse brannvernstiltak for å tilfredstille brannforskriftene
2014: Utskiftning av nøkkelsylindere i alle oppganger og fellesområder. Innkjøp av ny vaskemaskin til felles vaskeri og nye sykkelstativ i sykkelboden.
2013: Utskiftning av resterende vinduer i borettslaget.
Nødvendig vedlikehold av mur mot Trondheimsveien
2012/13: Oppussing av fasade mot bakgård, samt nye balkonger for borettslaget 2012 Asfaltering av innkjørsel.
2011: Nødvendig vedlikehold.
2010: Befaringer i forbindelse med planlagt oppussing.
Nye nummerskilt ved oppganger mot bakgård.
2009: Utbedret trapper v/ utgangsdør mot bakgård.
Garantibefaring med utbedring av bad.

Nye benker og askebegere i bakgården.
2008: Nye beslag på avtrekkspiper på taket.
Oppussing vaskeri og styrerom.
2007: Oppussing av alle oppgangene, nye branndører til bodene, nye postkasser og ny belysning inne.
2006: Nye brannslokningsapparater delt ut til beboere.
2005: Nytt callinganlegg.
2005: Oppgradering av fyrrommet: Utskriftning av 2 pumper, ekspansjonstanker og oljebrenner.
2005: Nye søppelhus.
2004: Rehabilitering av våtrom ferdig.
2003: Rehabilitering av våtrom påbegynt.
2002: Fasade (øverste etasje mot hagen) og soppskade i en leilighet i 167.
2000: Inngangsdører og fyrkjele.
1999: Tak.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet 17 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Gå igjennom faste kostnader og kvaliteten på tjenestene vi kjøper som vaktmestertjenester og trappevask. Trappevask hadde vi utfordringer med tross i tett oppfølingen med leverandør det ble derfor igangsatt arbeid med å hente inn konkurrerende tilbud sammen med nabobygård. Det resulterte i et bytte fra 01/02/25.

Resultatet av første år med vannmåler ble en besparelse på over 175.000 kr

Styret har også behandlet og svart på henvendelser fra blant annet andelseiere og meglere, vi har også behandlet diverse naboklager knyttet til støy og andre forhold som har vært i strid med husordensreglene og iverksatt tiltak rundt dette.

Sammen med vaktmester har det blitt gjennomført forefallende arbeider som vask av grafitti, bytte av lyspærer og lamper, skifte av låser og lakkering av rekkverk osv.

Det ble i 2024 gjennomført en dugnad med fokus på beplanting i bakgården og vask av ytterdører.

08.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 741 990	3 432 783	3 563 003	3 953 280
Sum		**3 741 990**	**3 432 783**	**3 563 003**	**3 953 280**
Sum		**3 741 990**	**3 432 783**	**3 563 003**	**3 953 280**
Forretningsførsel og revisjon	2	214 828	199 758	212 500	223 300
Lønn og honorar	3	131 215	131 215	114 100	151 215
Vedlikehold	4	79 248	1 178 928	410 000	400 000
Eksterne tjenester	5	279 761	270 786	350 000	300 000
Kabel-tv og bredbånd		257 270	318 698	350 000	240 000
Forsikring		244 639	226 482	250 000	262 000
Kommunale avgifter		401 840	430 299	505 000	400 000
Brensel og strøm		552 488	617 141	715 000	545 000
Andre driftsutgifter	6	64 419	63 717	50 000	51 033
Sum		**2 225 707**	**3 437 024**	**2 956 600**	**2 572 548**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 516 283**	**-4 241**	**606 403**	**1 380 732**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 516 283**	**-4 241**	**606 403**	**1 380 732**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	14 708	19 212	0	0
Rentekostnad	8	592 150	521 991	566 688	565 928
Andre finansposter	9	-21 048	-19 776	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-556 393**	**-483 003**	**-566 688**	**-565 928**
Årsresultat	**10**	**959 890**	**-487 244**	**39 715**	**814 804**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-500 408	-518 569	-545 081	-536 725
Endring i disponible midler	**10**	**459 482**	**-1 005 813**	**-505 366**	**278 079**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	3 614 674	3 614 674
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 614 674**	**3 614 674**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		32 327	9 287
Til gode av forretningsfører		10	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	404 846	415 423
Andre fordringer		550	5 126
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		533 445	86 089
Innestående på særvilkår		0	13 226
Sum omløpsmidler		**971 178**	**529 151**
SUM EIENDELER		**4 585 851**	**4 143 824**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	12	6 500	6 500
Annen egenkapital 1.1		-8 176 180	-7 688 936
Årets resultat	10	959 890	-487 244
Sum egenkapital	**13**	**-7 209 790**	**-8 169 680**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	10 457 942	10 958 350
Borettsinnskudd	15	923 844	923 844
Sum langsiktig gjeld		**11 381 786**	**11 882 194**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 893	12 880
Leverandørgjeld		288 844	269 376
Påløpne renter		5 864	24 910
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		8 419	19 091
Annen kortsiktig gjeld		81 836	105 054
Sum kortsiktig gjeld		**413 856**	**431 311**
Sum gjeld		**11 795 642**	**12 313 505**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 585 851**	**4 143 824**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Sted:_____, dato:_____

Henrik Sand
Styreleder

Marte Heien Hansen
Styremedlem

Petter Grunnreis
Styremedlem

Fikret Kadiric
Styremedlem

Noter 115 Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 388 161	2 160 972	2 269 044	2 547 456
3602 Leieinntekt forretningslokaler	139 104	132 738	139 098	143 270
3607 Renter og avdrag	523 403	478 680	478 771	555 374
3611 Inntekt trappevask	66 300	63 180	66 032	68 013
3613 Salg av nøkler	850	2 600	0	0
3626 a konto renter særfordelt lån	350 004	320 132	348 321	354 654
3627 a konto avdrag særfordelte lån	193 308	197 981	191 377	198 713
3630 Dugnadsbidrag	34 200	33 300	25 000	39 000
3645 Inntekter parkeringsplasser	46 660	43 200	45 360	46 800
Sum	**3 741 990**	**3 432 783**	**3 563 003**	**3 953 280**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	6 000	6 300
Forretningsførerhonorar	157 962	155 628	156 500	165 000
Annen regnskapsførsel	50 741	38 630	50 000	52 000
Sum	**214 828**	**199 758**	**212 500**	**223 300**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	115 000	115 000	100 000	135 000
Arbeidsgiveravgift	16 215	16 215	14 100	16 215
Sum	**131 215**	**131 215**	**114 100**	**151 215**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	65 346	36 943	410 000	400 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5 477	13 341	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	2 343	27 512	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	6 082	10 766	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	1 090 366	0	0
Sum	**79 248**	**1 178 928**	**410 000**	**400 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	277 204	270 786	350 000	300 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	344	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	2 213	0	0	0
Sum	**279 761**	**270 786**	**350 000**	**300 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	650	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 409	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	7 040	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	1 003	364	0	1 033
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	3 300	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 404	6 943	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	35	0	0	0
7772 Andre gebyrer	1 003	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	6 471	3 219	0	0
7790 Andre driftskostnader	46 994	35 862	50 000	50 000
Sum	**64 419**	**63 717**	**50 000**	**51 033**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	10 318	19 212	0	0
8059 Andre renteinntekter	4 390	0	0	0

Noter 115 Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

Note 7 - Renteinntekter

Sum	**14 708**	**19 212**	**0**	**0**

Noter 115 Borettslaget Trondheimsveien 165-173 Orgnr: 953608847

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8135 Rentekostnader ikke fradrag	684	0	0	0
8142 Lånenr 1212.38.21821	356 028	326 663	348 321	345 596
8143 Lånenr 1636.53.19603	129 446	115 516	121 810	124 828
8152 Lånenr 11449013 9	105 991	79 812	96 557	95 504
Sum	**592 150**	**521 991**	**566 688**	**565 928**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-21 048	-19 776	0	0
Sum	**-21 048**	**-19 776**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**97 840**	**1 103 653**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	959 890	-487 244
Avdrag langsiktig lån	-500 408	-518 569
B. Årets endring i disponible midler	**459 482**	**-1 005 813**
C. Disponible midler 31.12	**557 322**	**97 840**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	287 233	244 639
1749 Forskuddsbetalte kostnader	117 613	170 784
Sum	**404 846**	**415 423**

Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 65 andeler á kr 100.

Note 13 - Egenkapital

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

Noter 115 Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Note 14 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS	Husbanken
Formål:	Utbedring av armering i tak og følgeskade på andeler	Oppussing av fasade mot bakgård med oppføring av nye balkonger	
Lånenummer:	**16365319603**	**12123821821**	**114490139**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2012	2006
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.09.2046	30.09.2042	20.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	8 500 000	6 520 000
Lånesaldo 01.01:	2 265 398	6 273 040	2 439 003
Avdrag i perioden:	49 870	192 964	268 245
Lånesaldo 31.12:	**2 215 528**	**6 080 076**	**2 170 758**
Saldo 5 år frem i tid:	1 918 184	4 935 444	629 340

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114490139	9	39 740	357 660
	24	34 001	816 024
	8	33 851	270 808
	24	30 261	726 264
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123821821	42	118 538	4 978 596
	23	47 891	1 101 493
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365319603	9	40 559	365 031
	24	34 702	832 848
	8	34 549	276 392
	24	30 885	741 240

Kommentarer til lån

Sum pantegjeld på kr 10 466 362 er sikret med pant i bygninger, som har en bokført verdi på kr 3 614 674.

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd på kr 923 844 er sikret fullt ut med pant i eiendommen.

Noter 115 Borettslaget Trondheimsveien 165-173 Orgnr: 953608847

Noter 115 Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 614 674
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 614 674
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 614 674
Antatt levetid i år :	

Note 17 - Bygninger

Borettslaget er stiftet i 1979. Bygningens anskaffelseskost er kr 3 614 674. Bygninger er ikke avskrevet. Det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 165-173.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Styreleder	Henrik Sand (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Marte Heien Hansen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Petter Grunnreis (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Fikret Kadiric (sign.)	20.03.2025

VEDLEGG



SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 165-173 som viser et overskudd på NOK 959 890. Årsregnskapet 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 08.04.2025

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 8. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 08.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
09.04.2025 00:05:35

Signaturmetode
Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 onsdag 30.04.2025 kl. 19:00 - Digitalt på Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Petter Grunnreis valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd foreslås overført til opptjent egenkapital.

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 115 000 + 20 000 til styreleder

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fremtidig tv/internett avtale

Styret har i etterkant av innspillsrunden startet arbeidet med å hente inn tilbud på ny kollektiv avtale på tv/internett fra 01/01/26.
Vi har per 08/04 mottatt 4 ulike tilbud og tar sikte på å lande en avtale før sommeren 2025.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styremedlemmer velges og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt, jf. vedtektene pkt. 6.8.

Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne en andelseier som kan erstatte vervet som styrets leder i borettslaget. Valgkomiteen har derfor valgt å innstille på at nåværende styreleder velges som leder i en periode på ett år. Dette for å sikre at kontinuitet og kompetansedeling til nye styremedlemmer. Idet styrets leder ikke er andelseier, vil vervet besittes av en ekstern person. Det bemerkes derfor at et premiss for forlengelse av vervet innebærer at styrets leder mottar tilstrekkelig godtgjørelse, såfremt ingen andelseiere ønsker å stille til vervet som leder. Valgkomiteen foreslår at styrets leder mottar ytterligere vederlag på kr. 25.000.

Vedtak:
Henrik Sand ble valgt som styreleder for 1 år mot at det gis kr 25 000 i ekstra vederlag.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Fikret KadiricStyremedlem som har ett år igjen av sin periode: Petter GrunnreisMarte Hansen

Forslag til vedtak:
Stina Bang Synnes velges som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Stina Bang Synnes ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Stina Bang Synnes

Vedtak:
Oskar Hansen og Jon Marius Hyttebakk ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Oskar Hansen innstilles til å sitte i valgkomité.

Vedtak:
Fikret Kadiric og Oskar Hansen ble valgt til valgkomiteen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:25

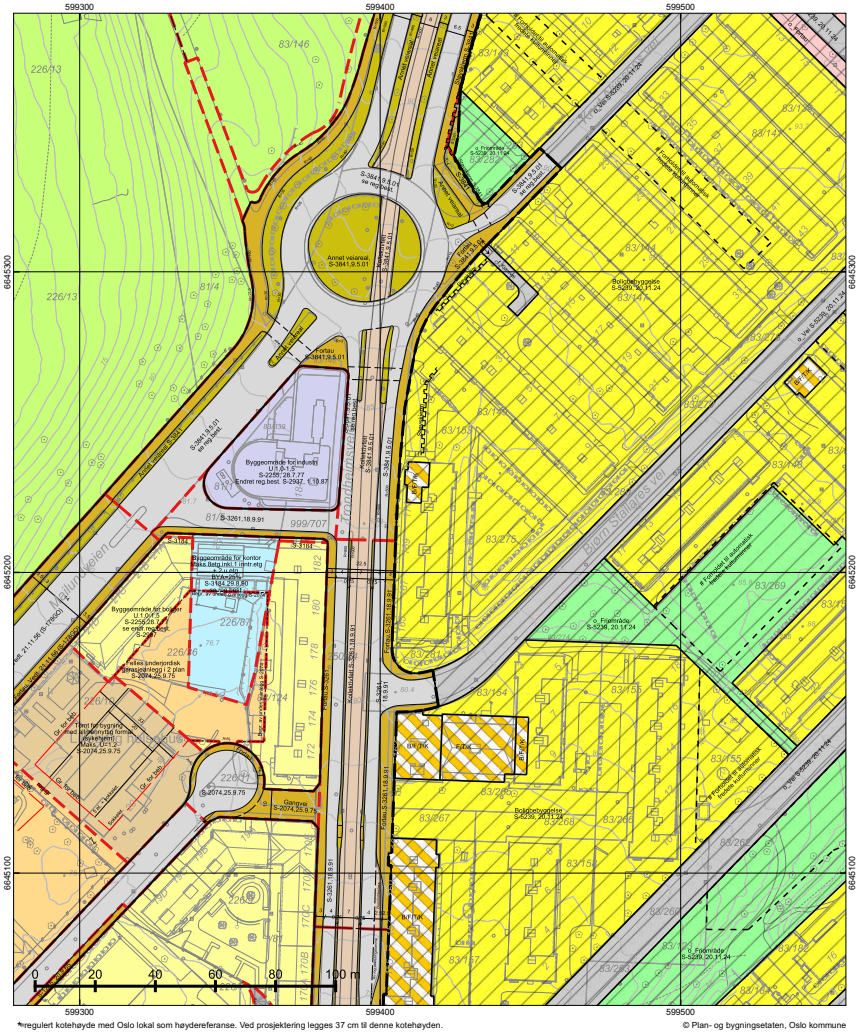
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Henrik Sand
Styremedlem, Stina Bang Synnes
Styremedlem, Marte Heien Hansen
Styremedlem, Petter Grunnreis
Varamedlem, Oskar Hansen
Varamedlem, Jon Marius Hyttebakk

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	01.05.2025
Protokollvitne	Petter Grunnreis (sign.)	02.05.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145957/ 86515986
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 173
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/153

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3040 - Friområde

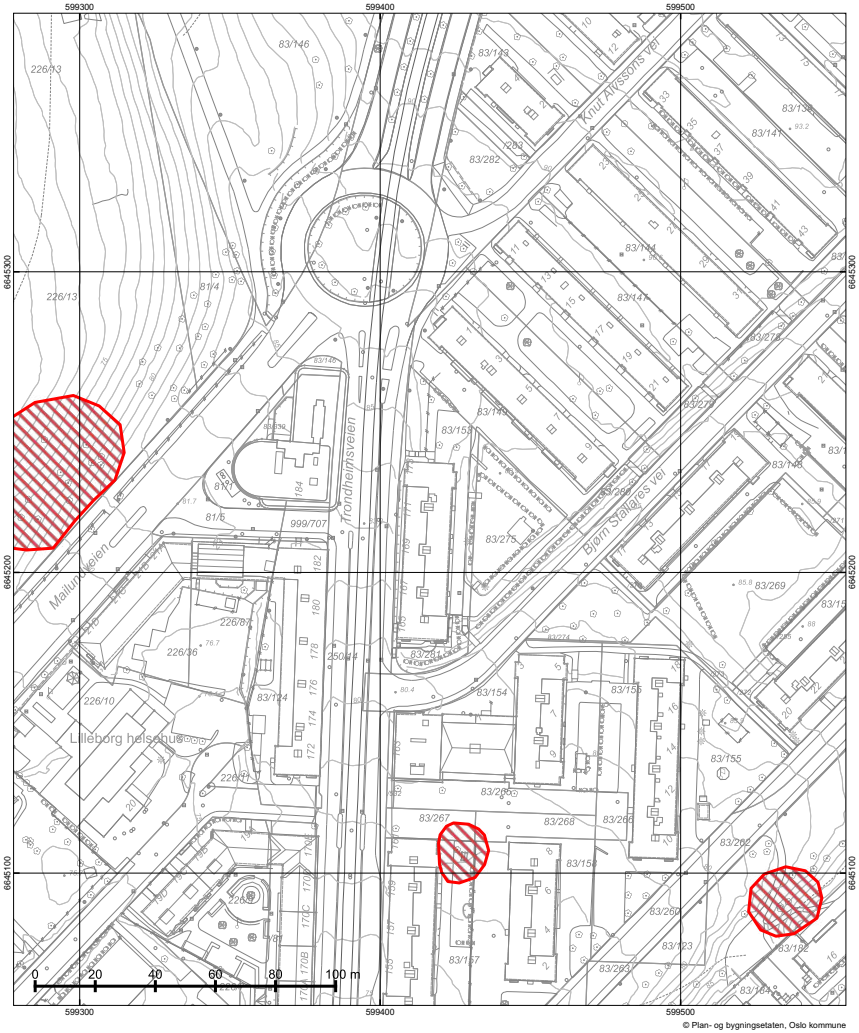
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

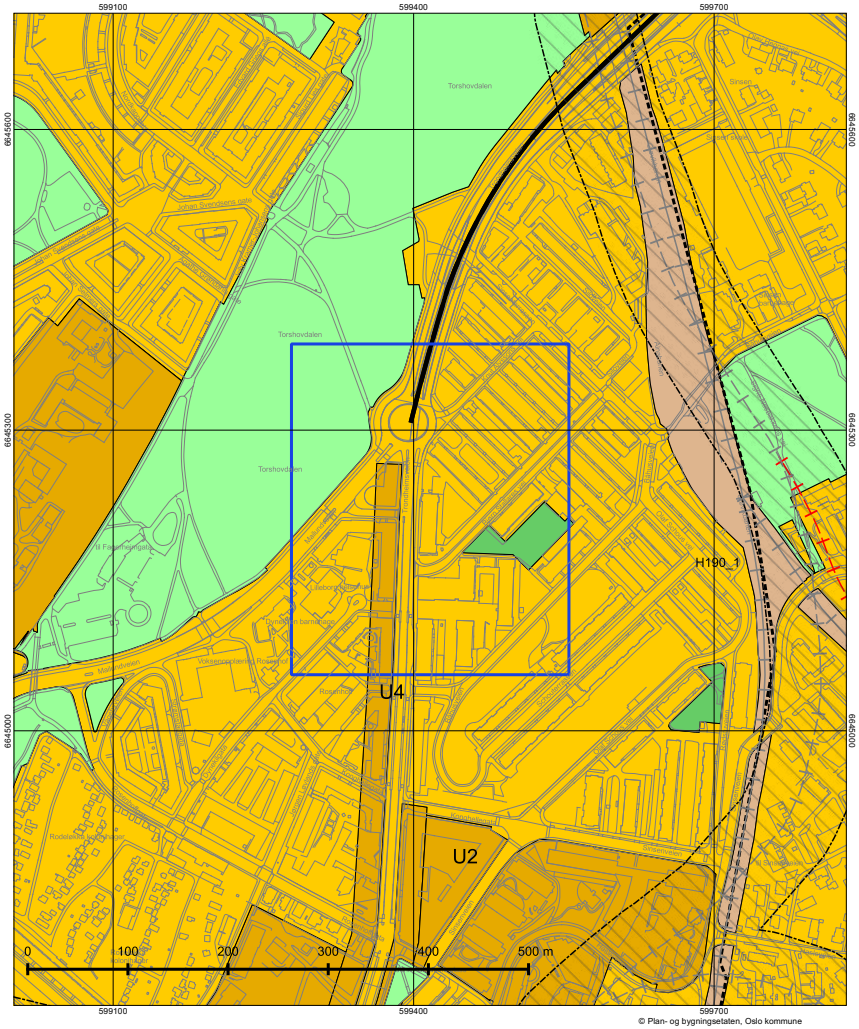
Dato: 24.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145957/ 86515986
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 173
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/153

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145957/86515986
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
TRONDHEIMSVEIEN 173

Dato: 24.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515986
8653498

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 153

Vi viser til bestilling av 20250724 for TRONDHEIMSVEIEN 173.

GNR. 83 BNR. 153

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1935.

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

1899 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

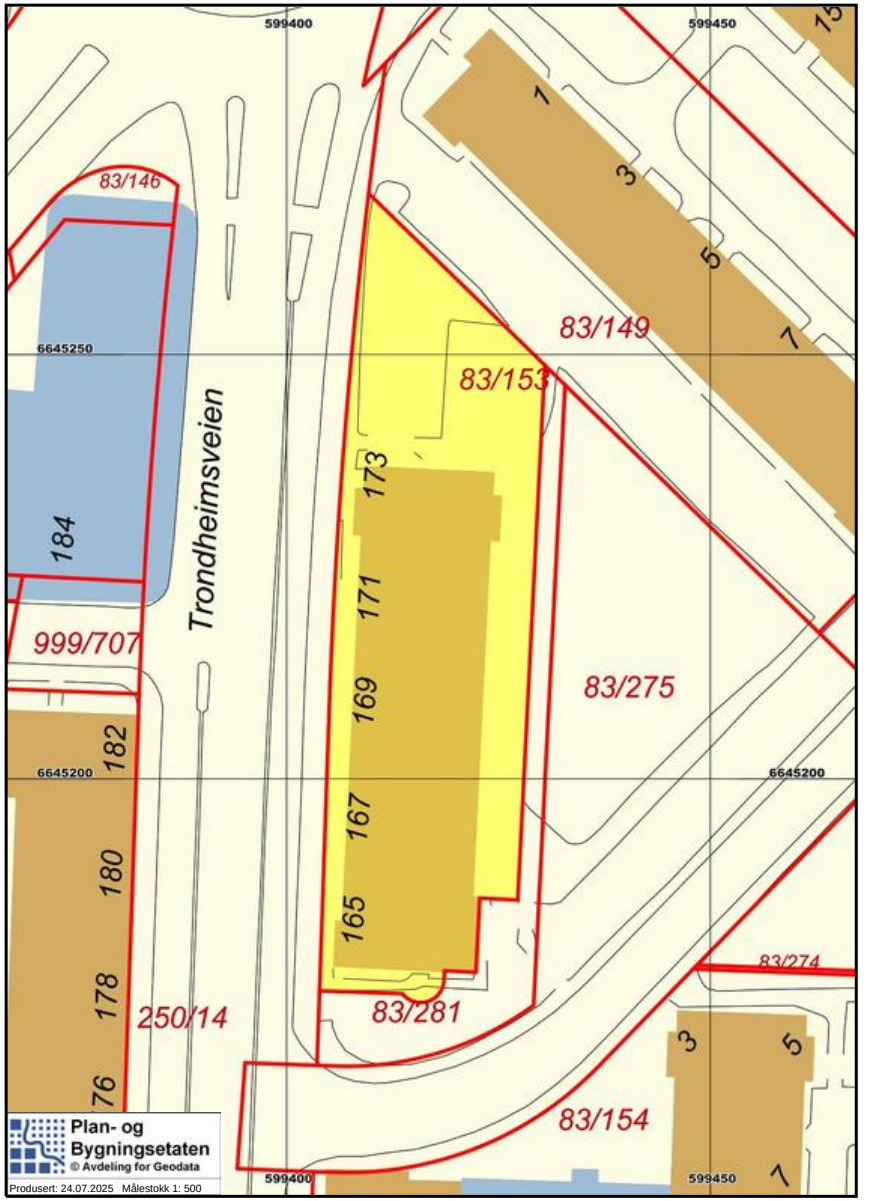
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-5239

Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen,

Vedtaksdato: 20.11.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202100768

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

4.3 Fortau

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

Bestemmelser til hensynssoner

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparing til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

Takterrasser

Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

Balkonger

Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstilte, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygningssokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrystning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vinduspåning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerretsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trerekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trerekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

Oslo

S-3841

Rv.4Trondheimsveien - Mailundveien - Sinsenkrysset. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.05.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199708255
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 825597

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 FOR DEL AV RV. 4 TRONDHEIMSVEIEN - MAILUNDVEIEN

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket IEP-99003, datert Plan- og bygningsetaten 22.04.99, revidert 20.11.00.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde (bolig)
- Offentlig trafikkområde (vei, parkering, kollektivfelt, fortau, gang-/sykkelvei, holdeplass, annet veiareal)
- Fellesområde (felles avkjørsel)
- Friområde (park)
- Område regulert i tidsrekkefølge: 1. Spesialområde rigg/anlegg
  2. Friområde (park)

§ 3. Fellesområde F1 skal være felles avkjørsel for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

§ 4. For område regulert i tidsrekkefølge skal tiltakshaver dokumentere områdets standard før det tas i bruk som rigg/anleggsområde. Området skal, i samråd med grunneier, tilbakeføres til minst samme standard som før anleggsarbeidene startet. Tilbakeføringen skal være gjort senest ved ferdigstillelse av veianlegget. Tiltakshaver skal gi melding til Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten) når tilbakeføringen er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer gjeldende, permanent regulering for området i kraft.

§ 5. Det må innsendes byggesøknad for støyskjermer. Disse ansees ikke som så detaljert utformet at unntaket i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kommer til anvendelse.

§ 6. Det skal utarbeides opparbeidelsesplan som viser støyskjermer, skjæringer og fyllinger med tilhørende materialbruk samt beplantning. Planen skal forelegges Plan- og bygningsetaten, Samferdselsetaten og Park- og idrettsvesenet til uttalelse før anlegget starter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Nofamo VVS AS
Ringtunveien 5
1712 GRÅLUM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200310257-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammad Gouravan	Dato: 16 JUL 2004 Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 167-173	Eiendom:	85/153
Tiltakshaver:	BRL Trondheimsveien 167-173 v/Line Bosnes	Adresse:	Trondheimsveien 167, 0570 OSLO
Søker:	Nofamo VVS AS	Adresse:	Ringtunveien 5, 1712 GRÅLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1159-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. L a n g e & H a u f f ,

under 30/9.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus med butikk, Söndre Sinsen, Kv. XX.

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 153,

tomt nr. - *vei* Trondhjemsveien,

tilhørende Brödrene J o h n s e n , Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 21/10.37 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 11te mars 1939.

Bygningschef.

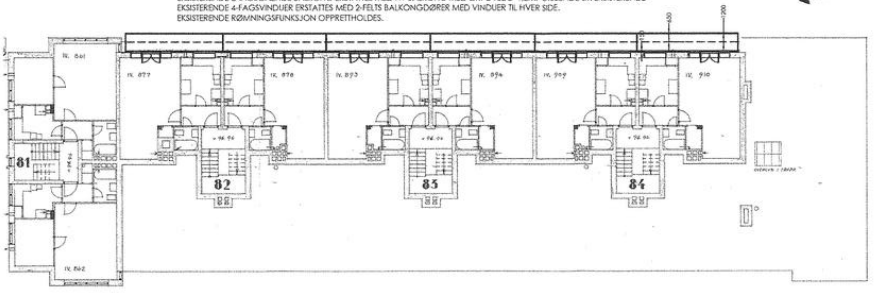
Bygningsinspektør.

FORPROSJEKT

UTSKRIFTSDATO: 2011.06.29

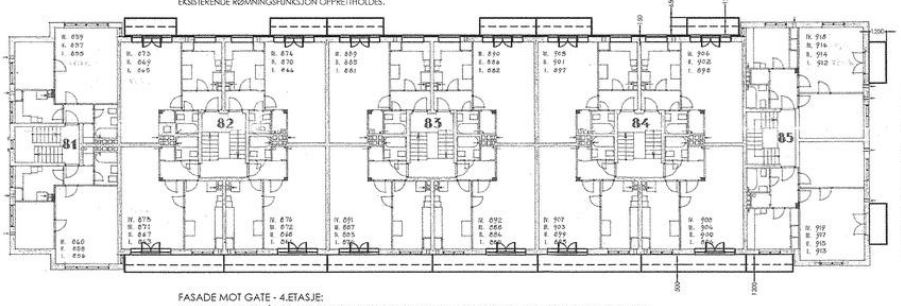
FASADE MOT BAKGÅRD - 4.ETASJE:
EKSISTERENDE PUSSET FASADEDEL ETTERISOLERES INNTIL 150mm MED SYSTEMPUSS.
EKSISTERENDE LANGSGÅENDE BALKONG ERSTATTES MED NY BALKONG MED ØKT DYBDE=1,2M. UTSEENDE LIK EKSISTERENDE
EKSISTERENDE 4-FAGSVINDUER ERSTATTES MED 2-FELTS BALKONGDØRER MED VINDUER TIL HVER SIDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

NORD



FASADE MOT BAKGÅRD - 3.ETASJE:
EKSISTERENDE PUSSET FASADEDEL ETTERISOLERES INNTIL 150mm MED SYSTEMPUSS.
EKSISTERENDE BALKONGER ERSTATTES MED NYE BALKONGER MED ØKT DYBDE=1,2M. UTSEENDE, POSISJON OG BREDDE LIK EKSISTERENDE.
EKSISTERENDE 4-FAGSVINDUER ERSTATTES MED 2-FELTS BALKONGDØRER MED VINDUER TIL HVER SIDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

NORD



GAVLEFASADE MOT SYD - 4.ETASJE:
EKSISTERENDE BALKONGER ERSTATTES MED NYE BALKONGER MED ØKT DYBDE=1,2M. UTSEENDE, POSISJON OG BREDDE LIK EKSISTERENDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

FASADE MOT GATE - 4.ETASJE:
EKSISTERENDE LANGSGÅENDE BALKONG ERSTATTES MED NY BALKONG MED ØKT DYBDE=1,2M. UTSEENDE LIK EKSISTERENDE.
EKSISTERENDE 4-FAGSVINDUER ERSTATTES MED 2-FELTS BALKONGDØRER MED VINDUER TIL HVER SIDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

FORPROSJEKT

T165-173_FORPROSJEKT_PLANER+FASADER+SNITT_20110502.dwg

RAMMESØKNAD
2011

KVALSIKRING
5/5-2011

NR	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.
A	FORPROSJEKT	5/5-11	mb

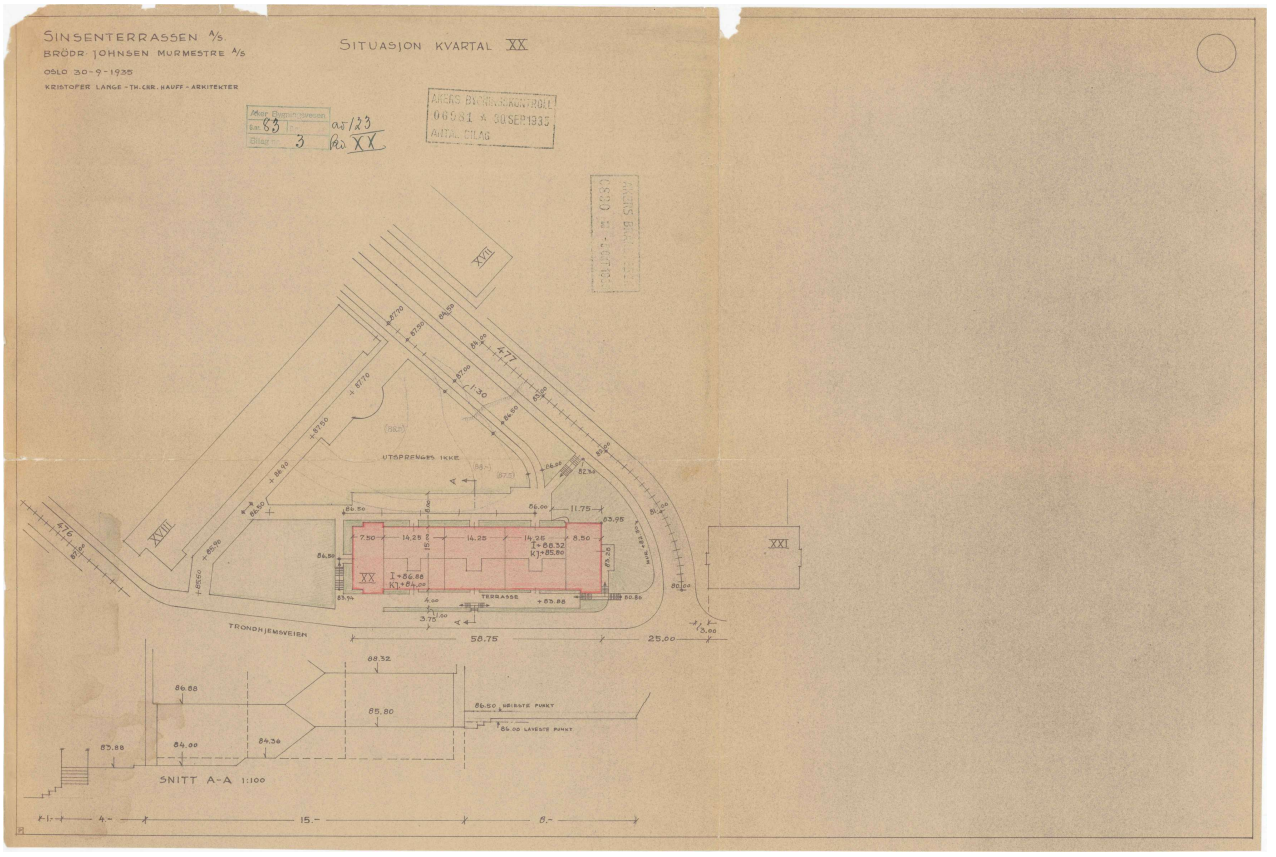
PNR 2010032 | TNR A-021

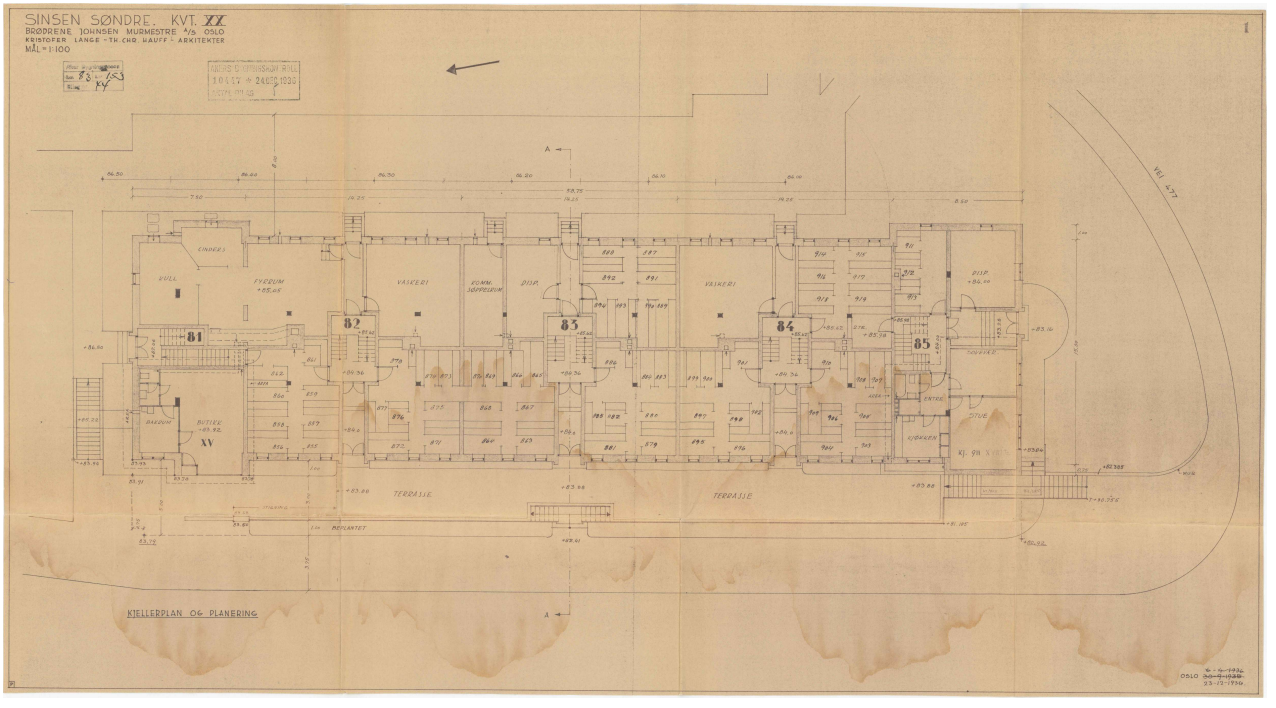
GNR 83 / BNR 153
TRONDHEIMSVN.165-173

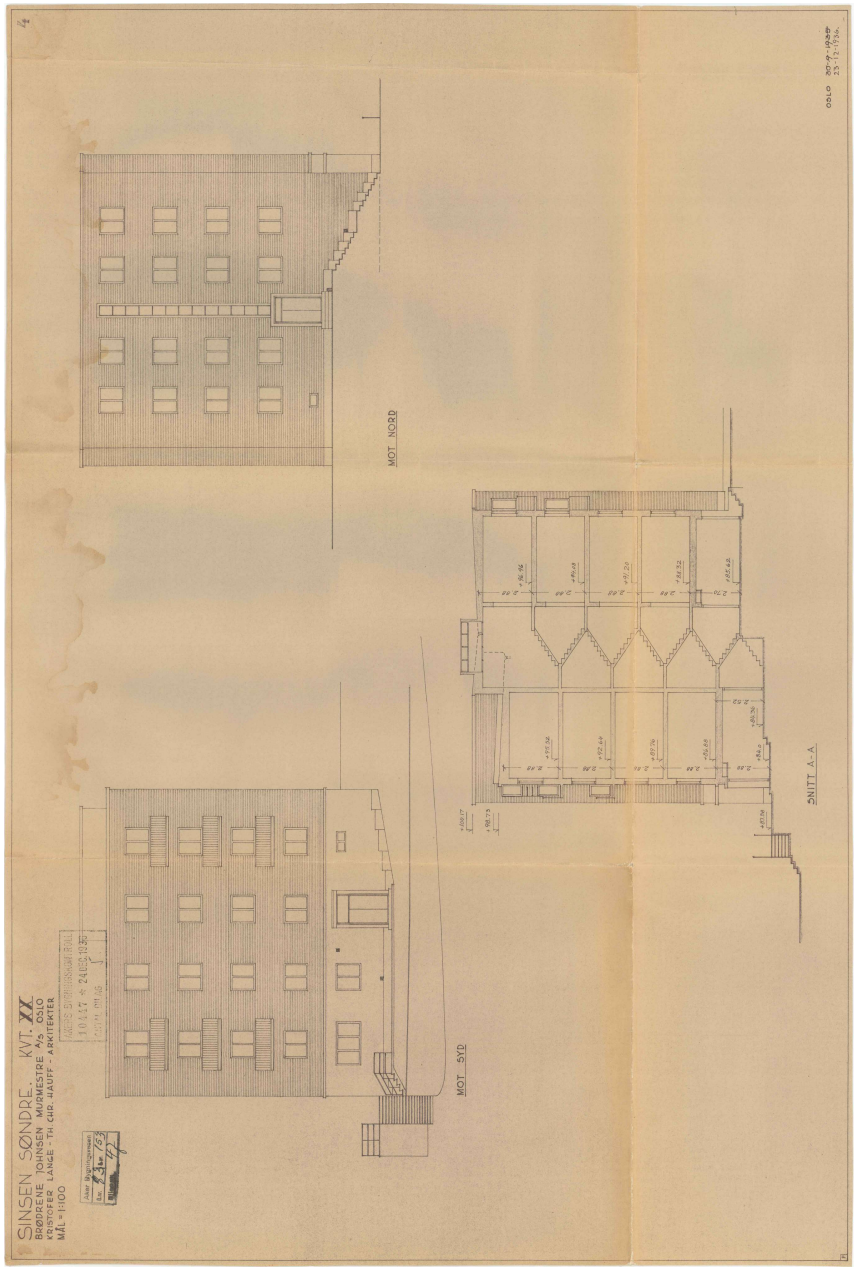
TEGNING:
NYE PLANTEGN.
3./4.ETG OG TAKPLAN

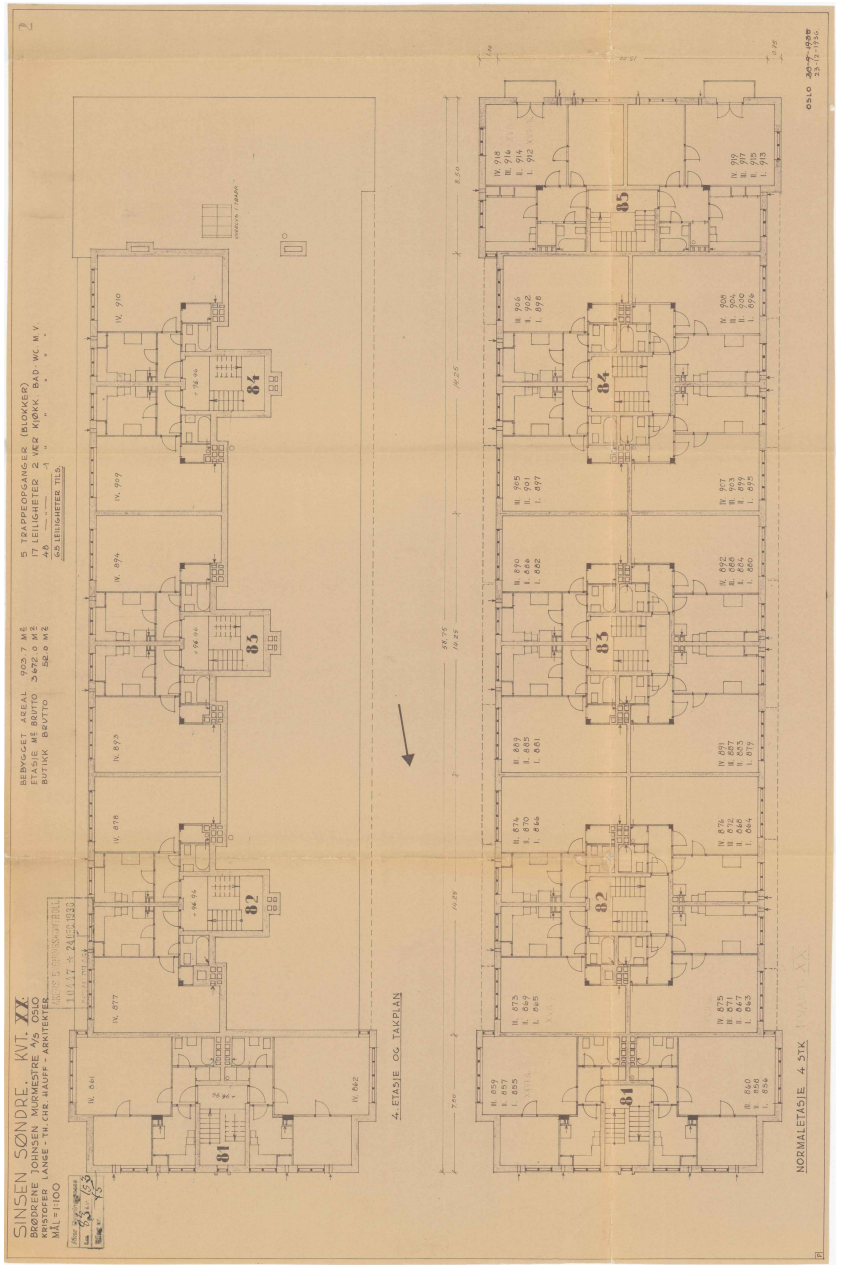
DATO 2010.10.15 | MÅL 1:200

MB:ARK AS
TRÅKKA 43 B, N0774 OSLO
TELEFON: 412 85854
E-POST: mb.arkitekter@gmail.com


SINSENTERRASSEN A/S
BRØDR. JOHNSEN MURMESTRE A/S
OSLO 30-9-1935
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER
SITUASJON KVARTAL XX
ARKIV BYGNINGSKONTROLL
06981 4 30 SEP 1935
ANTAL CHLAG
XVII
XVIII
XIX
XX
XXI
UTSPRENGT IKKE
TERRASSE
TRONDHJEMSVEIEN
58.75
25.00
SNITT A-A 1:100
88.32
86.88
85.80
86.50 HØIESTE PUNKT
84.00 LAVESTE PUNKT
85.88
84.34


SINSEN SØNDRE. KVT. XX
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S OSLO
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER
MÅL 1:100
81
82
83
84
85
XV
VULL
FYRROM
VASKERI
KOMM. BADEROM
DUSJ.
VASKERI
CINDERS
BUTIKK
TERRASSE
TERRASSE
ROLANTET
KJELLERPLAN OG PLANERING
VEI 477


SINSEN SØNDRE. KVT. XX
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S OSLO
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER
MÅL 1:100
MOT NORD
MOT SYD
SNITT A-A
OSLO 30-7-1935
23-12-1936


SINSEN SØNDRE. KVT. XX
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S OSLO
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER
MÅL 1:100
BEBYGGET AREAL 903.7 M²
ETASJE M² BRUTTO 3672.0 M²
BUTIKK BRUTTO 82.0 M²
5 TRAPPEOPPGANGER (BLOKKER)
17 LEILIGHETER 2 VÆR KJØKK BAD WC M.V.
46 " 3 " " " " " "
63 LEILIGHETER TILS
4. ETASJE OG TAKPLAN
NORMALETASJE 4 STK
OSLO 30-7-1935
23-12-1936

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[M] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted / Arbeidets art	83/153 Trondheimsveien 165-173. Rep. og kledning av fasade med eternit. 27/6-68	Journalnr. 68/1859 Innlevert — Tegn. nr. 1
Bygningens art		
Byggherre	Murm. Trygve Brudevold, Torggt. 8, Oslo 1.	
Byggemelder	~~Arkitekter Harald Klaeb~~ Harald Klæb, Nørregaardsvn. 7, Oslo 1.	

Dato 27. juni 1968 JSP/SM

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Luftgjennemströmming gjennem vertikale kanaler må hemmes på en av Brannvesenet godkjent måte.

For övrig vises det til Eternitfabrikkens veiledning.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

Thor Björnseth
bygningssjef

J.S. Platou

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 15 B. ANDVORD.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Reparasjon og kledning av fasade med eternit.

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Trondheimsveien 165-173.	gnr. 83, bnr. 153.	58/1959

Byggherre	Ansvarshavende
Murmester Trygve Brudevold Torggaten 8 OSLO-1.	D.s.

Dato 20.februar 1970.
GA/KL

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

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

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

SIL C-15. 6000. ANDVORD. 20944/69. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nord arkitektur as
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 29.05.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201107672-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 165-173	Eiendom:	83/153/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Trondheimsveien 165-173	Adresse:	Postboks 2384, 0201 OSLO
Søker:	Nord arkitektur as	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 165-173

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.03.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107672			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	05.05.2011	3/17
Plan 1. - 3. etasje	A-013	05.05.2011	3/23
Plan 3. - 4. etasje og takplan	A-021	05.05.2011	3/24
Snitt og fasade nord og syd	A-024	05.05.2011	3/25
Fasade øst og vest	A-023	05.05.2011	3/26

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.05.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Trondheimsveien 165-173, Postboks 2384, 0201 OSLO, styret@borettslaget.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nord arkitektur as
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 29.05.2013

Deres ref. | Vår ref (saksnr): 201107672-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 165-173	Eiendom:	83/153/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Trondheimsveien 165-173	Adresse:	Postboks 2384, 0201 OSLO
Søker:	Nord arkitektur as	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 165-173

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.03.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107672			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	05.05.2011	3/17
Plan 1. - 3. etasje	A-013	05.05.2011	3/23
Plan 3. - 4. etasje og takplan	A-021	05.05.2011	3/24
Snitt og fasade nord og syd	A-024	05.05.2011	3/25
Fasade øst og vest	A-023	05.05.2011	3/26

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.05.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Trondheimsveien 165-173, Postboks 2384, 0201 OSLO, styret@borettslaget.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0007/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trondheimsveien 173 0570 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 153 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no