NORDVIK

Trudvangveien 25

2 soverom | 78 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Trudvangveien 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.01.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig & attraktiv 3-roms topp-& hjørneleilighet. Brannbalkong. Idyllisk bakgård. Sentral og tilbaketrukket beliggenhet

Prisantydning	**8 790 000,-**
Omkostninger	**12 736,-**
Totalpris	**8 993 965,-**
Fellesgjeld	**191 229,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 934,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL TRUDVANGVEIEN 25!
En nydelig og flott 3-roms topp- og hjørneleilighet på herlige Majorstuen. Den er innredet med stilrene materialvalg og påkostet standard. Leiligheten ligger i 4. etasje med en meget god, gjennomgående planløsning med store rom og mye naturlig lysinnslipp. Leiligheten byr på kjøkken/spisestue, romslig stue, to soverom og et delikat bad.

Leiligheten har en eksepsjonell beliggenhet - sentral, men samtidig tilbaketrukket fra støy i nærheten av en rekke av byens fasiliteter.

FASILITETER
Usjenert beliggenhet
Gjennomgående lys
God takhøyde
Pipeløp
Kvik-kjøkken 2017
Parkettgulv
Påkostede, plassbygde skap og kommoder
Brannbalkong
To romslige boder
Veldrevet aksjelag
Idyllisk bakhage med mange sittegrupper

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 91 kvm

Tyder






























MATISSE


Miele












Gardevegen

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0008/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Katarina Braut
Celina Frank

Kjøpesum og omkostninger
8 790 000,- (Prisantydning)
191 229,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 981 229,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
500,- (Flyttegebyr)
3 830,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
8 406,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
12 736,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
22 036,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 993 965,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 003 265,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 91 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
BRA-e: 13 kvm. Kjellerbod og loftsbod
Total BRA: 91 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Leiligheten disponerer to boder. En loftsbod på ca. 4 kvm med et gulvareal på ca. 6 kvm og en kjellerbod på ca. 9 kvm.

Standard
ENTRÉ
Vel inne møter du en lys og flott entré som gir et godt førsteinntrykk. Entréen er utstyrt med stort plassbygd garderobeskap, som gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Entréen er malt i delikate farger og har parkettgulv.

STUE
Nydelig stue med god plass til sofagruppe. Stuen byr på en god takhøyde og store vindusflater som slipper godt inn med naturlig lys. Her får man flott, gjennomgående lys mellom stue og kjøkken. Stuen ble overflateoppusset i 2023 hvor himling, vinduer og listverk ble malt i en hvittone som matcher det ellers delikate fargepaletten. Lyst og fint parkettgulv. Rommet har en flott planløsning

som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. I stuen er det et pipeløp mellom dørene til soverommene.

KJØKKEN
Lekkert kjøkken med god plass til spisebord. Flott KVIK-kjøkken fra 2017 med kvalitets hvitevarer fra Simens. Innredningen består av hvite, glatte fronter, fliser over benken og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap. Det er tilkoblet kjøkkenventilator med kullfilter over platetoppen. Fra kjøkkenvinduet har du utsikt mot den idylliske bakgården og den flotte brannbalkongen som har plass til et kafésett. Brannbalkongen har adkomst via oppgangen.

BAD
Pent, flislagt bad fra 2009, med ny innredning i 2022. Innredningen består av servantskap med skuffeseksjon, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet. Varmtvannsberederen er plassert i himlingen og har ett volum på 200 liter og produksjonsår 2008. Naturlig ventilasjon.

SOVEROM
Leiligheten byr på to gode soverom. Begge soverommene er av god størrelse og byr på god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. De store vindusflatene slipper godt inn med naturlig lys. Soverommene er utstyrt med store plassbygde garderobeskap og kommoder som gir rommene gode oppbevaringsmuligheter. Rommene har flere bruksmuligheter som gjesteværelse, barnerom, kontor eller tv-stue. Begge rommene er overflateoppusset i 2023 med delikate fargetoner.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,72 m målt i kjøkken.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850,- for ett år
Motorsykkel og moped: 1 925,- for ett år
Elbil: 1 300,- for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650,- for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Vedlikehold i leiligheten:

Kjøkken:
2017: Siemens hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap ble installert. AC Installasjon AS utførte det elektriske arbeidet. Samssvarerklæring, risikovurdering og sluttkontroll (Elsikkerhetsdokumentasjon) foreligger.
2017: Ny benkeplate, vask og overskap samt flis ble installert i 2017 (Kvik). Hermansen & Storaas VVS utførte arbeidet med tilkobling av kjøkkenkran og vannlås på kjøkken. Dokumentasjon foreligger.
2023: Overflateoppussing - maling av himling (tak), lister, dørlister, vindu og tilstøtende dører. Egeninnsats.

Stue:
2015: Plassbygd kommode med marmortopp installert i 2015 av Custom Kitchen & Interiors AS.
2023: Overflateoppussing - maling av himling (tak), lister, dørlister vindu og tilstøtende dører. Egeninnsats.

Soverom 1:
2015: Plassbygde skap og kommoder ble installert av Custom Kitchen & Interiors AS. Dokumentasjon foreligger.
2015: AC Installasjon AS installerte nye brytere, stikkontakter, dimmer og trekking av ledninger i gulv og tak i stue og soverom. Dokumentasjon foreligger.
2022: Overflateoppussing - maling av himling (tak), vegger, lister og plassbygde skap og kommoder. Egeninnsats.

Soverom 2:
2022: Overflateoppussing - maling av himling (tak), vegger og lister.
2023: Plassbygde skap -maling av vegger og tak

Bad:
Baderommet er fra 2009 iht. tidligere selger og hans takstmann
2022: Brødrene Jacobsen installerte nye baderomsinnredning, herunder nytt servantskap (inkl. blandebatteri), speil, skap over toalett, slukrist, dusjvegger og nytt blandebatteri i dusj. Dokumentasjon foreligger.
2022/2023: Overflateoppussing - maling av himling (tak), dør og dørkarmer".

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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. Arbeid på fasade vinter 2024. Arbeid utført av BOVG, gjaldt rehabilitering av portalen - et nødvendig fasadearbeid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
- Isum Elektro AS, montering av ny taklampe samt to nye brytere. Samsvarserklæring datert 29.01.2025.

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. Men, uvisst om arbeidet BOVG utførte på fasaden også gjaldt drenering. Arbeidet på fasaden er uansett fullført.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Noe skjevhet i gulv. Takstmann har målt 32 mm på kjøkken, 38 mm i stue og 40 mm i ett av soverommene.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Det har blitt observert liten tilkomst av sølvkre på baderommet langs dørkarmen mot flisene. Disse observasjonen ble gjort i tidsrommet ved overtakelse (2023) og noe tilkomst i senere tid (2025).

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport, datert 31.05.2023 samt ny tilstandsrapport fra januar 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, i tilstandsrapport fra mai 2023.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Felleskostnader økes med 3% fra 01.02.2026. Dette kommer av økt forsikringspremie og økninger i kommunale utgifter grunnet Oslos nye reservevannforsyning.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur betong/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i treverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Profilerte innvendige dører. Dør med glassfelt mellom entré og stue.
- Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskiller i trebjelkelag:
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 32 mm i kjøkken. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 38 mm i stue. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 m i ett soverom. Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i bad. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Forholdet medfører økt risiko for uoppdaget vannlekkasje og påfølgende vannskade i kjøkken og tilstøtende arealer.

- Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og

vurdert ikke tilfredsstillende.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. TG 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

- Våtromsgulv:
Fliser på betong. Sluk i plast. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter om det er etablert membranoppbrett ved dør, og forholdet lar seg derfor ikke verifisere. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger:
Flislagte overflater. 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. Det er påvist hull i fliser etter tidligere innfesting av baderomsinnredning. Tetting er utført med antatt silikon. Forholdet innebærer en usikkerhet knyttet til membranens tetthet Det er funnet bom under enkelte i dusjsonen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Andre observasjoner:
Det er opplyst om sporadisk observasjon av sølvkre på bad. Tiltak for å redusere fukt og skjulesteder kan bidra til å begrense forekomst. Ved vedvarende problem kan profesjonell skadedyrbekjempelse vurderes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking bad:
Hulltaking er ikke utført, da veggene i badet fremstår som massive konstruksjoner. I henhold til Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Tegninger indikerer at vegg mot dusjsone er oppført i murverk, men dette er ikke verifisert.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Taklamper i alle rom

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer

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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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 - rød
Selger har fylt ut energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler i baderomsgulv

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 934,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 14.01.26 utgjør 4 934,- pr. mnd.
Herav:
Renter og avdrag: 1 217,-
Felleskostnader: 3 717,-

Felleskostnadene inkluderer: Kabel-TV/internett (Telia), vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring, nedbetaling av felleslån, drift og vedlikehold, forretningsførsel.

Kjøper belastes et innflytningsgebyr på 500,- til AS Trudvang.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt Faktura for eiendomsskatten viderefaktureres den respektive eier. Beregnet eiendomsskatt for 2025 var 2 232,-.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 103 539,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 414 154,- pr. 2024
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.

Formuesverdi
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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligaksjeselskapet har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
AS TRUDVANG er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 821582342. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 97 boligenheter.

Ved rehabilitering/modernisering av bad har aksjelaget laget retningslinjer som den utførende entreprenør må ta hensyn til. Dette er gjort for å ta hensyn til sikkerhet, økonomi og at felles røranlegg er skiftet ut eller at de lar seg skifte ut uten at man må deformere badet. Vilkårene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPLYSNINGER FRA SISTE ÅRSMØTE
For å opprettholde en standard som samsvarer med beboernes forventninger, vil det kunne være behov for ytterligere finansiering- for eksempel gjennom låneopptak - noe som isåfall vil medføre økte felleskostnader. Et eventuelt låneopptak og tilhørende kostnadsøkning må behandles og godkjennes av generalforsamlingen. Styret har i samråd med vaktmester gjort en vurdering av hvilke vedlikeholdstiltak som anses som mest nødvendige, og foreslår følgende prioriterte rekkefølge:
- Oppgradering av det elektriske anlegget i fellesområdene
- Rehabilitering av fasadene
- Oppussing av trappeoppgangene
- Vedlikehold av oppgangsdører
- Fasadevask

Det ble vedtatt at styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan, og at finansieringsmetoden for større vedlikehold legges frem til avstemning for generalforsamlingen.

VAKTMESTERTJENESTE
AS Trudvang har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Stig Atle Grimsrud, og kan nåes på tlf 928 04 968 og vaktmester@astrudvang.no. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til internkontroll, HMS kontroll fellesarealer, stell av trær og plenklipping, snømåking, daglig drift, lettere løpende vedlikehold. Stig Atle er meget engasjert i sin vaktmesteroppgave og er en vesentlig bidragsyter til bomiljøet i Trudvang.

RENHOLDSTJENESTE
AS Trudvang har avtale med renholdstjeneste med Maid 4 You AS. Renholdet skjer ukentlig.

STØRRE VEDLIKEHOLD
2009 - Isolering av alle yttervegger, nye vinduer, dørertil alle oppgangene og leilighetene, brannsikre dører til kjeller og loft samt sikring av rømingsvei av rømningsbalkongene.
2010 - Innstalert felles brannvarslingsanlegg i alle oppganger og leiligheter.
2014 - Barnevognskur med plass til 4 barnevogner ble kjøpt inn og leies ut. Rehabilitert alle pipeløp som er i bruk. Gjennom innsetting av stålrør innvendig, samt reparering av feie- og askeluker i kjellere og på loft.
2015 - Skiftet fra Get til Canal Digital. Piperehabilitering: Rehabiliteringen ble ferdigstilt i desember 2015. Samtlige piper som er i bruk i gården, er rehabilitert
2016 - Reparert tak mot Gardeveien. Kjøpt nye utemøbler. Brannslukningsapparater er satt opp i alle oppganger på loft og i kjeller. Brøytemaskinen ble supplert med en del utstyr.
2017 - Ny lysarmatur i alle oppganger.
2018 - Kjøpt inn ny snøfreser.
2019 - Tilrettelegging og kontraktsinngåelse med Olimb rørfornying. Ansettelse av ny vaktmester. Oppstart med digitalisering av bygningsmassen.
2020 - Gjennomgang av alle tak med oppretting av

takrenner. Kontroll av takluker og skifte av en takluke. Diverse utbedringer av elektrisk fellesanlegg, gjennomgang og vedlikehold av samtlige inngangsdører. Selskapet påbegynte et rørfornyingsprosjekt høsten 2020. Dette ble ferdigstilt våren 2021. Til sammen ble det gjort vedlikeholdsarbeider for kr. 1.734.724,- i 2020."
2021 - Rørfornyingsenteprisen er fullført, og alle aksjonærer har nå mottatt faktura og fakturagrunnlag for sin del av kostnadene. Engasjerte elektrofirma for gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesarealene. Utbedret alle feil som var gitt tilstandsgrad 2 (TG2). Gjennomførte anskaffelsesprosesser for nytt brannvarslingsanlegg og ny TV-/bredbåndsleverandør. Anskaffet nye barnevognskur som ga tilstrekkelig kapasitet til beboere som ønsker å leie plass til plassering av barnevogn. Utbedret/lydisolerte taket i vaktmesterleiligheten.
2022/2023 - Installert nytt brannvarslingssystem gjennom leverandør, Firesafe. Alle leiligheter er nå koblet opp med et sentralsystem. Avstengingspaneler i 1. og 3. etasje i hver oppgang (hovedpanel i kjeller). Opprettet avtale med leverandør om årlig kontroll av system. Oppussing av alle fire portaler inn til bygård ble ferdigstilt sensommer 2023.
2023/2024 - Installasjon av nytt callinganlegg i alle oppganger ferdigstilt vår 2024. Nye porttelefoner til alle leiligheter. Kun telefon som grunnpakke, og med videoløsning som tilleggspakke. Beboere står fritt til å oppgradere dette ved behov.
2024/2025 - Utbedring av fuktproblemer i kjellerne på Trudvangveien 21-23 og Hammerstads gate 28-30 ved installasjon av to avfuktere per kjeller. Disse byggene ble prioritert da de hadde de største utfordringene med muggsopp, samt at tiltakene innebar betydelige kostnader. Vi gjennomførte befaringer med tre ulike selskaper for å vurdere hvordan problemet best kunne utbedres samtidig som kostnadene ble holdt nede. Baser på deres forslag og innspill fra vaktmester, valgte vi deretter et av selskapene.
Arbeidet med portalen i Trudvangveien 25 har vært et omfattende, men helt nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid. Arbeidet viste seg å være langt mer omfattende, kostbart og tidskrevende enn BOVG først antok, før veggen ble åpnet. Dersom dette ikke hadde blitt utbedret i 24/25 ville dette medført ytterligere kostnader og vanskeligere reparasjon, i tillegg til å ha medført et svært stort skadepotensial for beboerne. Arbeidet er nå ferdigstilt. Gjenstår kun maling.

Styret opplyser om følgende per mail 22.01.26:
- Det er ingen pågående prosjekter i aksjelaget. Etter ønske fra generalforsamlingen har OPAK utarbeidet en tilstandsrapport for hele bygget, som nylig er mottatt. Rapporten inneholder en vedlikeholdsplan med tilhørende budsjett over en 10-årsperiode, hvor de mest nødvendige tiltakene naturlig prioriteres først. Styret vil behandle foreslåtte strakstiltak på neste styremøte.
-Det er ingen planlagte låneopptak.
-Det er ikke oppdaget skadedyr i bygget, og det er derfor heller ikke gjennomført utbedringer knyttet til dette. Det hender at det legges ut rottegift i området og i nærliggende bygårder, men dette har ikke vært et vedvarende problem.
- Dyrehold skal søkes om til styret. Det pleier og godkjennes og det bor dyr i aksjelaget.
- Det foreligger ellers ingen planer eller forhold av særlig betydning utover dette. Det er viktig at nye beboere setter seg godt inn i aksjelagets vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 191 229,-pr. 16.01.2026

Sameiet har et lån i Svenska Handelsbanken AB NUF.

Borettslaget har per 16.01.26 ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Aksjelaget har et lån pr. 14.01.26:

94927102581, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 5,35 % pa.
Antall terminer til innfrielse: 296
Saldo: 15 148 900,-
Andel av saldo: 191 230,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 31.08.2050)

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 294,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på -189 957,-. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene

skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette aksjeselskapet ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkelt leiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapital som positiv.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på 566 134,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Dyrehold
Husdyr må ikke holdes uten styrets samtykke

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 88438815

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 603 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv og sentral beliggenhet i vakre Trudvangveien. Bygården ligger i en hyggelig gate mellom Majorstuen/Marienlyst.

Leiligheten ligger fint og tilbaketrukket i 4. etasje i en representativ bygård fra 1916. Det er et rolig, familievennlig miljø et steinkast fra Bogstadveien, med nabolagskafeen/bakeriet "Grains" rett ned gata. Rett ved leiligheten ligger Marienlystparken som er frodig og grønn om sommeren og et yndet sted for picnic'er, minigolf, skating og lek. Marienlyst fritidsklubb (Leker'n) er et sosialt samlingsted for barn og unge i bydelen. Klubbhuset ligger i Marienlystparken, som gir gode muligheter for et rikt utvalg utendørsaktiviteter. Leker'n arrangerer også diverse arrangement og turneringer i løpet av året.

Gangavstand til både Marienlyst og Majorstuen barneskoler og flere barnehager, både offentlige og private.

Majorstuen byr også på ulike tilbud og aktiviteter som Colosseum Kino, Colosseum skatepark, flere lekeplasser, Frigg feltet med fotballbaner samt tennis- og idrettsanlegg ved Frognerparken. Kort gangavstand til Deichmann Majorstuen med bl.a. utlån av bøker, filmer, lydbøker, symaskiner og dagens aviser.

Området har gode velvære- og treningstilbud innendørs på blant annet Fitness Xpress Bislet og eksklusive Artesia Spa i Majorstuveien samt Sats Bislett og Colosseum. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann med milevis av turløyper sommer som vinter.
Området er omringet av flere parker og grøntområder. I tillegg til Marienlystparken og Stensparken finner du også anerkjente Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsanlegget, Frogner stadion og Frognerbadet like ved. Det er videre kort vei til Ullevål sykehus og NRK.

Det er gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her finner du alt fra de store motehusene til de mindre nisjeforretningene. Bogstadveien har dessuten fått et nytt estetisk løft og fremstår som en moderne og attraktiv handlegate. I området finner du også hyggelige fortauskaféer og velkjente restauranter som Cru og Delicatessen.

Meget god offentlig kommunikasjon i området med buss i Kirkeveien (20- og 25-bussen) i umiddelbar nærhet. Fra dette stoppet går i tillegg flybusekspressen som tar deg til Gardermoen flyplass. I tillegg går det trikk i Bogstadveien og T-banestasjonen Majorstuen er kun 2 min i gangavstand unna. Kort vei til flere skoler og barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1919 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, datert 21.07.2023.
Det foreligger approbasjon for innredning av bad i 4. etasje, datert 30.04.1957.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens planløsning avviker fra mottatte byggetegninger. Det er åpnet mellom stue og kjøkkenet, samt at badet er utvidet inn i entréen i byggetegning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i henhold til reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Trudvangveien 7-15 og Hammerstads gate 16-22 - Riving og oppføring av balkonger og fasaderehabilitering - Saksnummer 202510983/202557043
Status: Tillatelse til tiltak

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

301/46/16:
09.11.1917 - Dokumentnr: 912148 - Bestemmelse om bebyggelse
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

14.10.1921 - Dokumentnr: 25 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

29.11.1940 - Dokumentnr: 10338 - Bestemmelse om veg

06.10.1916 - Dokumentnr: 900415 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:11

04.07.1930 - Dokumentnr: 900443 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:33
Eiendommen er gategrunn

04.07.1930 - Dokumentnr: 900444 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:34
Eiendommen er gategrunn

04.07.1930 - Dokumentnr: 900445 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:35
Eiendommen er gategrunn

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum
Grunnpakke Leilighet 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave 26 500,-
Oppgjørshonorar** 8 500,-
Tilrettelegging 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK 1 500,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. 382,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. 3 830,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. 10 000,-

Samlet skal selger betale 156 937,- 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 3 625,-.

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 25. januar 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

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

Trudvangveien 25

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	8 min / 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	8 min / 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	18 min / 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	13 min / 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	18 min / 1.4 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	18 min / 1.4 km
Heltberg Bislett		17 min

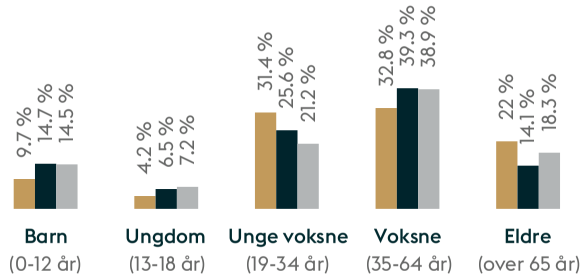
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 1N, 25, 46	3 min / 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min / 0.3 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	6 min / 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min / 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 5.8 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	57 barn	2 min / 0.2 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år)	58 barn	4 min / 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)	49 barn	7 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen kirke/Marienly..	2 427	1 441
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	4 min
Tørteberget 1	5 min
Synergy	6 min
Artesia Trening	7 min

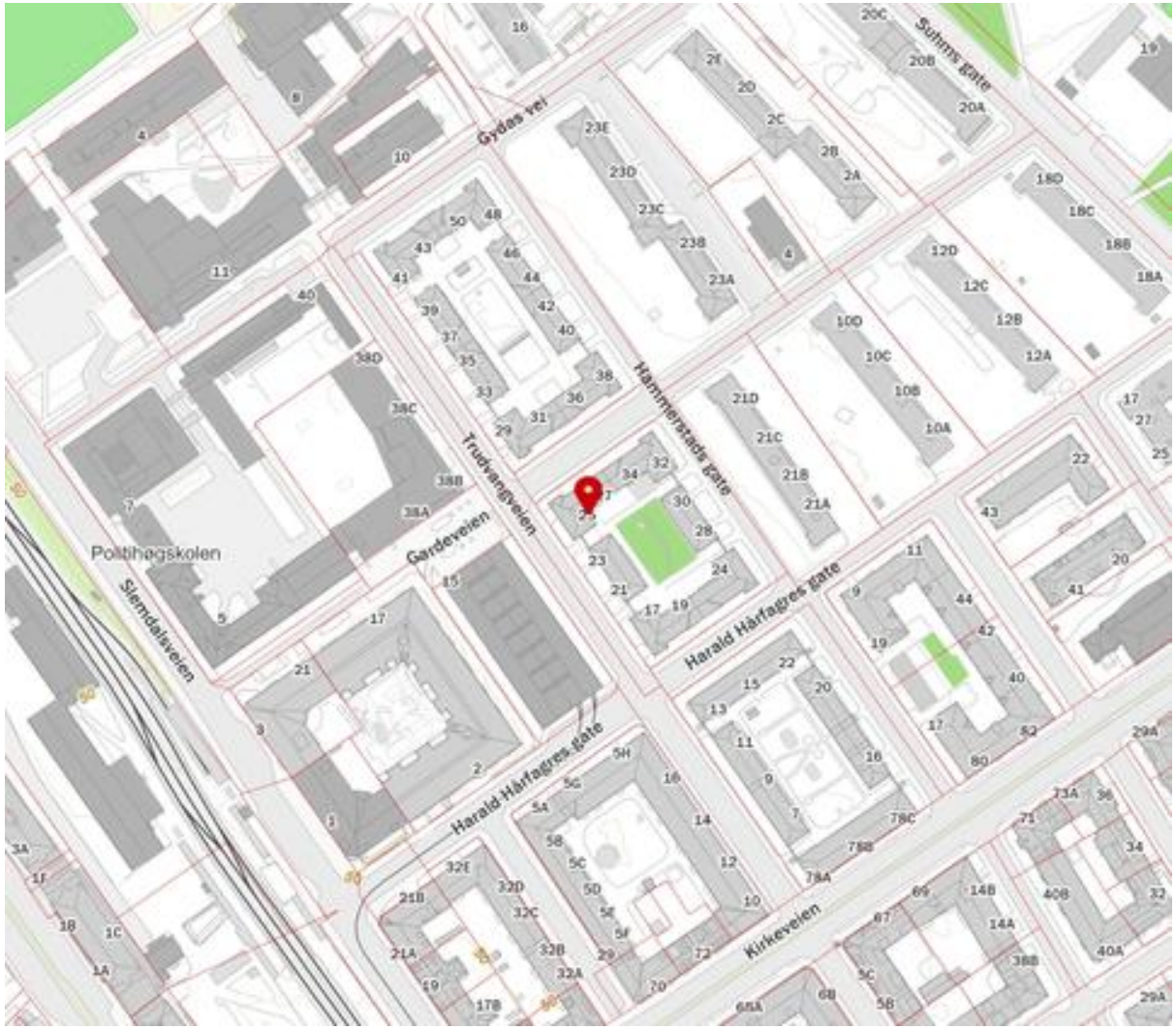
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TRUDVANGVEIEN 25, 0363 OSLO

Gnr: 46 Bnr: 16 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	19/01/2026
Utskriftsdato:	21/01/2026
Oppdragsnummer:	98780
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
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 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

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

Standard

Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
– Bygget inn garderobeskap i soverom

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

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

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Katarina Braut & Celina Frank
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Katarina Braut & Celina Frank , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 46 Bnr: 16
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5603.1 m²
Hjemmelshaver:	As Trudvang
Adresse:	Trudvangveien 25, 0363 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	AS TRUDVANG
Organisasjonsnr:	821582342
Forretningsfører:	OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Eier:	Katarina Braut & Celina Frank
Aksjenummer:	184-187

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	20/01/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	17/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1916

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	9	0	0
4. etasje	78	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	78	13	0	0
Sum BRA:	91			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets 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 betong/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i treverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse:

Det er opplyst om sporadisk observasjon av sølvkre på bad. Tiltak for å redusere fukt og skjulesteder kan bidra til å begrense forekomst. Ved vedvarende problem kan profesjonell skadedyrbekjempelse vurderes

---

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger datert 12.09.1919 er innhentet, det er registrert følgende avvik:
- Det er revet vegg mellom kjøkken og stue.
- Det er etablert bad i deler av entre.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

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:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
Samsvarserklæring fra elektriker.
- For beskrivelse se elektrisk anlegg.

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.

Tyder

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører. Dør med glassfelt mellom entre og stue.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

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:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 32 mm i kjøkken. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 38 mm i stue. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm i ett soverom. Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.	TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. Det er i følge årsberetningen rehabilitert pipeløp som er i bruk med innvendig stålrør.	TG: 1

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.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2008, montert i himling i bad.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.
	Bereder er kasset inn i rom med sluk. Det anbefales løsning for avledning av lekkasjevann for å unngå skade på innkassing og gips. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i bad.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken.
	TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
	Forholdet medfører økt risiko for uoppdaget vannlekkasje og påfølgende vannskade i kjøkken og tilstøtende arealer TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.
	TG 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. 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: Kvik kjøkkeninnredning fra 2017 i følge eier. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

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: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte merker og riper i gulvoverflater.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,72 m målt i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er observert stedvis sprekker i skjøter i overflater.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i entre og to soverom.
Kommode med profilerte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i bad. Samsvarserklæring signert og datert 29.01.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Montering av ny taklampe i stue, samt to nye brytere. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent alder. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Anlegget bør kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

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.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2009. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter om det er etablert membranoppbrett ved dør, og forholdet lar seg derfor ikke verifisere. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. 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.

Det er påvist hull i fliser etter tidligere innfesting av baderomsinnredning. Tetting er utført med antatt silikon. Forholdet innebærer en usikkerhet knyttet til membranens tetthet

Det er funnet bom under enkelte i dusjsonen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Veggskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da veggene i badet fremstår som massive konstruksjoner. I henhold til Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Tegninger indikerer at vegg mot dusjsone er oppført i murverk, men dette er ikke verifisert.

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/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (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.

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.

Rettigheter:

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

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
20. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0008/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trudvangveien 25, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Katarina Braut, Celina Frank

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88438815
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Uvisst.

---

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: Arbeid på fasade vinter 2024. Arbeid utført av BOVG, gjaldt rehabilitering av portalen - et nødvendig fasadearbeid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst.

---

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: Isum Elektro AS, montering av ny taklampe samt to nye brytere. Samsvarserklæring datert 29.01.2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Men, uvisst om arbeidet BOVG utførte på fasaden også gjaldt drenering. Arbeidet på fasaden er uansett fullført.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i gulv. Takstmann har målt 32 mm på kjøkken, 38 mm i stue og 40 mm i ett av soverommene.

---

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.

Ja

Beskriv: Det har blitt observert liten tilkomst av sølvkre på baderommet langs dørkarmen mot flisene. Disse observasjonen ble gjort i tidsrommet ved overtakelse (2023) og noe tilkomst i senere tid (2025).

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, datert 31.05.2023 samt ny tilstandsrapport fra januar 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i tilstandsrapport fra mai 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Felleskostnader økes med 3% fra 01.02.2026. Dette kommer av økt forsikringspremie og økninger i kommunale utgifter grunnet Oslos nye reservevannforsyning.

---

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.

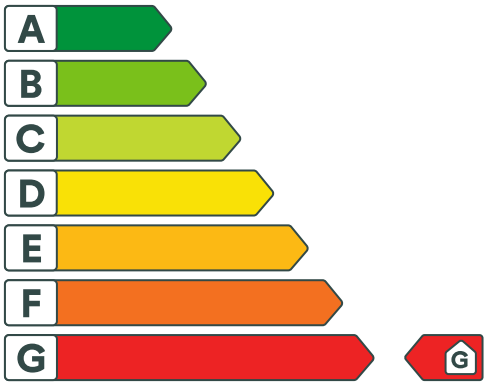
Oppdragsnummer: 29-0008/26

enova

Energiattest



Adresse **Trudvangveien 25, 0363 OSLO**	
Dato for energimerking **20.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247680**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127405**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1916**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **290,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **290,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 671 kWh**

Trudvangveien 25, 0363 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter 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 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter 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 utendørs

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

AS Trudvang		**Vår ref.:**	687/78	**Fødselsdato eier:**	30.07.1995
TRUDVANGVEIEN 25		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	06.10.1995
0363 OSLO		**Eiere:**	Katarina Braut, Celina Frank		
Organisasjonsnr:	821 582 342	**Aksje:**	184-187	**Aksjeboenhetsnr:**	83

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 934**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 217
	Felleskostnader	3 717

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	191 229	Gjeld siste årsoppg.:	191 229
Klient ajourf. lån:	15 148 900	Klient gj. s. årsoppg.:	15 148 900

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927102581, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 296

Saldo per 14.01.2026: 15 148 900

Andel av saldo: 191 230

Første termin/første avdrag: 30.04.2025 (siste termin 31.08.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Martine Soma Aarvik
Adresse:	Bogstadveien 58 A
Postnr/-sted:	0366 OSLO
E-post:	styret@astrudvang.no
Webside:	www.astrudvang.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.01.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	181 693	Andre inntekter:	1 914
Annen formue:	25 294	Utgifter:	11 679		

7: Pålydende

Pålydende:	1 350	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	184-187	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	83

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	46/16
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88438815

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0402
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

AS Trudvang	**Vår ref.:**	687/78	**Fødselsdato eier:**	30.07.1995
TRUDVANGVEIEN 25	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	06.10.1995
0363 OSLO	**Eiere:**	Katarina Braut, Celina Frank		

Organisasjonsnr: 821 582 342

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet

Fasiliteter:

INNFLYTNINGSGEBYR kr 500,- til AS Trudvang
Kjøper belastes et innflytningsgebyr. Dette dekker kostnader til kjøp og montering av postkasseskilt og skilt /merking av utvendig ringetablå. Faktureres megler/oppgjørsavdeling ved salgsoppgjør.
NB! Alle eiere med e-post og mobiltelefonnummer, skal registreres hos selskapet ved forretningsfører.

EIENDOMSSKATT
viderefaktureres den respektive eier.
NB! Ved eierskifter vil kravet ettersendes selger.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
AS Trudvang har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Stig Atle Grimsrud og kan treffes på telefon 928 04 968 og vaktmester@astrudvang.no.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til internkontroll, HMS kontroll, fellesarealer, stell av trær og plenklipping, snømåking, daglig drift, lettere løpende vedlikehold. Stig Atle er meget engasjert i sin vaktmesteroppgave og er en vesentlig bidragsyter til bomiljøet i Trudvang.
AS Trudvang har avtale om renholdstjeneste med Maid 4 You AS. Renholdet skjer ukentlig.
Styret i AS Trudvang har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos vaktmester. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse. Lading av vaskekort skjer også hos vaktmester.

BRUKSOVERLATING (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.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

BREDBÅND OG KABEL-TV
AS Trudvang har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd. Med Telia Play-appen får beboerne tilgang til TV og strømming på PC, TV, mobil og nettbrett. Nye beboere kan registrere seg hos kundeservice på telefonnummer 924 05 050 slik at de får fullt utbytte av alle fordelene som kunde hos Telia. Utlevert utstyr (f.eks. TV-boks og ruter) følger leilighetene og skal overføres til ny beboer.

LÅN
Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige enheter.

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

Beregnet eiendomsskatt for 2017 er kr 1293

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 1621

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 1519,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 2584,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 4072,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 2232,-

Beregnet Eiendomsskat for 2021 er kr 1864

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 2598,-

Boligopplysninger:

AS Trudvang	**Vår ref.:**	687/78	**Fødselsdato eier:**	30.07.1995
TRUDVANGVEIEN 25	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	06.10.1995
0363 OSLO	**Eiere:**	Katarina Braut, Celina Frank		

Organisasjonsnr: 821 582 342

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 1307

Annen informasjon:

AS Trudvang

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 07.05.2025, kl 17:00

Sted: Johanneskrypten, Majorstuen Kirke

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@astrudvang.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

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 AS Trudvang onsdag 07.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i AS Trudvang

Onsdag 07.05.2025, kl 17:00
Johanneskrypten, Majorstuen Kirke

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i AS Trudvang

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret har hittil vært på 147 000 kr. For å holde tritt med prisstigningen og sikre fortsatt god rekruttering til styret, har styret vedtatt å fremme forslag om en økning på 5 %, til 154 500 kr.

Forslaget begrunnes også i det krevende styreåret vi nå legger bak oss, preget av omfattende saker og høy arbeidsbelastning for samtlige styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 154 350 kr.

4. Forslag

Innkomne saker fra aksjonærer:

4.1 Vedlikehold

En aksjonær har meldt inn behovet for generelt vedlikehold av bygårdens fasader, samt oppussing av de innvendige trappeoppgangene. Det er observert betydelige partier med grønske på ytterveggene, samt flassende murpuss, særlig mot H. Hårfagres gate. Tidligere planer om oppussing av trappeoppganger har blitt utsatt til fordel for andre prioriteringer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å:

- Innhente tilbud på reparasjon av murene og fasadevask.
- Fremlegge forslag til kostnadsfordeling for aksjonærene.
- Utarbeide en plan for når utbedring av trappeoppganger kan

gjennomføres.

Styrets innstilling: For å opprettholde en standard som samsvarer med beboernes forventninger, vil det kunne være behov for ytterligere finansiering – for eksempel gjennom låneopptak – noe som i så fall vil medføre økte felleskostnader. Et eventuelt låneopptak og tilhørende kostnadsøkning må behandles og godkjennes av generalforsamlingen.

Styret har i samråd med vaktmester gjort en vurdering av hvilke vedlikeholdstiltak som anses som mest nødvendige, og foreslår følgende prioriterte rekkefølge:

Oppgradering av det elektriske anlegget i fellesområdene

Rehabilitering av fasadene

Oppussing av trappeoppgangene

Vedlikehold av oppgangsdører (nye lister er allerede anskaffet og vil monteres etter oppussing)

Fasadevask

4.2 Telia bredbånd/internett

Det er meldt misnøye blant flere aksjonærer etter bytte til Telia som leverandør av bredbånd og TV-tjenester. Byttet medførte bortfall av flere TV-kanaler, inkludert TV2, til fordel for høyere internetthastigheter. Aksjonærene etterspør større innsikt i avtalen og en vurdering av alternative leverandører.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å:

- Presentere den inngåtte avtalen med Telia.
- Fremvise beregnet kostnadsbesparelse sammenlignet med tidligere avtale.
- Vurdere Telia-avtalen opp mot tilsvarende tilbud fra Telenor.

Styrets innstilling: Styret arbeider kontinuerlig for å sikre at sameiet har konkurransedyktige avtaler.

Etter en anbudsrunde mottok styret et svært konkurransedyktig tilbud fra Telia, som resulterte i en kostnadsbesparelse på omtrent 40 % sammenlignet med tidligere avtale. Den nye avtalen har en bindingstid på 36+24 måneder, med startdato 22.03.2022.

Beboere har mulighet til å gjøre individuelle oppgraderinger på avtalen for egen husstand.

Styret vurderer avtalen som tilfredsstillende og anser den som gjeldende frem til bindingstiden utløper. En ny vurdering av leverandør og avtalevilkår vil bli foretatt i god tid før bindingstidens utløp.

4.3 Kommunikasjon mellom styret og aksjonærene

Det er uttrykt behov for bedre og mer kontinuerlig dialog mellom styret og aksjonærene. En plattform hvor beboerne kan få informasjon og utveksle spørsmål og ideer foreslås som et tiltak for å styrke fellesskapet og transparensen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber AS Trudvang om å:

Opprette en kommunikasjonsplattform for beboerne, for

	eksempel «Naborom» (tilbud fra OBF) eller en Facebook-side. Utpeke et styremedlem som ansvarlig for kommunikasjon på plattformen, innenfor saker som ikke håndteres av vaktmester.
Styrets innstilling:	Styrets innstilling til denne saken: Facbook side anbefales ikke jf. nabogården. Siden ble etter hvert en side for krangling og useriøsiteter. Et alternativ er å ikke tillate kommentarer eller innlegg fra andre enn styret, men samtidig er det ikke alle som er på facebook.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Signe Hesselberg (stiller til gjenvalg)

Arianit Dervishi (stiller til gjenvalg)

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Nina Normann Ferguson

Andrea Lorentzen

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 AS Trudvang

Styreleder, Martine Soma Aarvik
Styremedlem, Signe Hesselberg
Styremedlem, Arianit Dervishi
Varamedlem, Nina N Ferguson
Varamedlem, Andrea Lorentzen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for AS Trudvang

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, Martine Soma Aarvik
Styremedlem, Signe Hesselberg
Styremedlem, Arianit Dervishi
Varamedlem, Nina N Ferguson
Varamedlem, Andrea Lorentzen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret@astrudvang.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 AS Trudvang

AS Trudvang er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 821582342. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 97 boligenheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

AS Trudvang har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Stig Atle Grimsrud og kan treffes på telefon 928 04 968 og vaktmester@astrudvang.no. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til internkontroll, HMS kontroll, fellesarealer, stell av trær og plenklipping, snømåking, daglig drift, lettere løpende vedlikehold. Stig Atle er meget engasjert i sin vaktmesteroppgave og er en vesentlig bidragsyter til bomiljøet i Trudvang.

Boligselskapet har avtale om renholdstjeneste med Maid 4 You AS. Renholdet skjer ukentlig.

Styret i AS Trudvang har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

AS Trudvang har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Med Telia Play-appen får beboerne tilgang til TV og strømming på PC, TV, mobil og nettbrett. Nye beboere kan registrere seg hos kundeservice på telefonnummer 924 05 050 slik at de får fullt utbytte av alle fordelene som kunde hos Telia. Utlevert utstyr (f.eks. TV-boks og ruter) følger leilighetene og skal overføres til ny beboer.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos vaktmester. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

AS Trudvang fikk i 2023 installert nytt brannvarslingssystem. Systemet er levert av Firesafe, og aksjelaget har opprettet en årlig oppfølging/vedlikeholdsavtale for å sikre systemets funksjoner.

Ellers gjelder forskrift om brannforebygging som 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.

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 AS Trudvang, 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:

- Det har blitt gjennomført en årlig oppfølging av brannvarslingsanlegget i tråd med vedlikeholdsavtale med Firesafe.
- Styret har oppmerksomhet på kravene i internkontrollforskriften og jobber løpene med å etterleve denne.

Forsikring

Eiendommen til AS Trudvang er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88438815.

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 14 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2009: Isolering av alle yttervegger, nye vinduer, dører til alle oppgangene og leilighetene, brannsikre dører til kjellere og loft samt sikring av rømningsbalkongene.

2010: Installert felles brannvarslingsanlegg inni alle oppganger og leiligheter.

2014: Rehabilitert alle pipeløp som er i bruk. gjennom innsetting av stålrør innvendig, samt reparering av feie- og askeluker i kjellere og på loft. Innkjøp av barnevognskur med plass til fire barnevogner som leies ut.

2015: Skiftet fra Get til Canal Digital.

2016: Reparert tak mot Gardeveien. Kjøpt nye utemøbler. Brannslukningsapparater er satt opp i alle oppganger på loft og i kjellere. Selskapets brøytemaskin er supplert med en del utstyr.

2017: Nytt lysarmatur i alle oppganger og etasjer og satt inn med nye sterkere lyspærer og i utelys utenfor alle oppgangene, ved inngangene til bakgården og i bakgården. Pærene i de gamle lampene i oppgangene gikk stadig og var svært dyre.

2018: Ny snøfreser innkjøpt fordi brøytemaskinen brøt sammen og er ikke egnet til rydding av snømengder som i vinter.

2019: Tilrettelegging og kontraktsinngåelse med Olimb rørfornying. Ansettelse av ny vaktmester. Oppstart med digitalisering av bygningsmassen.

2020: Gjennomgang av alle tak med oppretting av takrenner. Kontroll av takluker og skifte av en takluke. Diverse utbedringer av elektrisk fellesanlegg, gjennomgang og vedlikehold av samtlige inngangsdører. Selskapet påbegynte et rørfornyingsprosjekt høsten 2020. Dette ble ferdigstilt våren 2021. Til sammen ble det gjort vedlikeholdsarbeider for kr. 1.734.724,- i 2020.

2021: Engasjerte elektrofirma for gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesarealene. Utbedret alle feil som var gitt tilstandsgrad 2 (TG2). Gjennomførte anskaffelsesprosesser for nytt brannvarslingsanlegg og ny TV-/bredbåndsleverandør. Anskaffet nye barnevognskur som ga tilstrekkelig kapasitet til beboere som ønsker å leie plass til plassering av barnevogn. Utbedret/lydisolerte taket i vaktmesterleiligheten.

2022/2023: Innstallert nytt brannvarslingssystem gjennom leverandør, Firesafe. Alle leiligheter er nå koblet opp med et sentralsystem. Avstengingspaneler i 1. og 3. etasje i hver oppgang (hovedpanel i kjeller). Opprettet avtale med leverandør om årlig kontroll av system.

2022/2023: Oppussing av alle fire portaler inn til bygård ble ferdigstilt sensommer 2023.

2023/2024: Installasjon av nytt callinganlegg i alle oppganger ferdigstilt vår 2024. Nye porttelefoner til alle leiligheter. Kun telefon som grunnpakke, og med videoløsning som

tilleggspakke. Beboere står fritt til å oppgradere dette ved behov.

2024/2025: Utbedring av fuktproblemer i kjellerne på Trudvangveien 21-23 og Hammerstads gate 28-30 ved installasjon av to avfuktere per kjeller. Disse byggene ble prioritert da de hadde de største utfordringene med muggsopp, samt at tiltakene innebar betydelige kostnader. Vi gjennomførte befaringer med tre ulike selskaper for å vurdere hvordan problemet best kunne utbedres samtidig som kostnadene ble holdt nede. Basert på deres forslag og innspill fra vaktmester, valgte vi deretter ett av selskapene.

Arbeidet i Trudvangveien 25 har vært et omfattende, men helt nødvendig vedlikeholds og reparasjonsarbeid. Arbeidet viste seg å være langt mer omfattende, kostbart og tidkrevende enn BOVG først antok, før veggen ble åpnet. Dersom dette ikke hadde blitt utbedret i 24/25 ville dette medført ytterligere kostnader og vanskeligere reparasjon, i tillegg til å ha medført et svært stort skadepotensial for beboerne. Arbeidet er nå ferdigstilt. Gjenstår kun maling.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter.

I en tid med høy rente og raskt stigende prisvekst, har styret vært bevisste på å holde kostnadene nede. Styret har kun prioritert nødvendige reparasjoner og vedlikehold. Av større arbeid har dette innebåret arbeid med portalen ved Trudvangveien 25 samt helt nødvendig reparasjoner i berørt leilighet. Videre har det blitt installert avfuktere i Trudvangveien 21-23 og Hammerstads gate 28-30. Det er også gjennomført årlig kontroll av brannvarslingssystemet i regi av Firesafe.

29.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i AS Trudvang

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 635 220	4 363 433	4 663 728	4 850 964
Sum		**4 635 220**	**4 363 433**	**4 663 728**	**4 850 964**
Andre inntekter		300	0	0	0
Sum andre inntekter		**300**	**0**	**0**	**0**
Sum		**4 635 520**	**4 363 433**	**4 663 728**	**4 850 964**
Forretningsførsel og revisjon	2	177 865	176 135	173 500	189 500
Lønn og honorar	3	177 879	169 892	169 892	187 311
Vedlikehold	4	1 104 907	844 697	770 000	817 000
Eksterne tjenester	5	254 703	169 565	177 000	180 000
Kabel-tv og bredbånd		371 069	353 017	370 000	382 000
Forsikring		461 391	420 112	450 000	490 000
Kommunale avgifter		905 660	763 018	935 000	1 025 000
Brensel og strøm		94 606	112 543	110 000	105 000
Andre driftsutgifter	6	468 317	99 684	97 000	75 000
Avskrivninger		35 082	35 082	0	0
Sum		**4 051 479**	**3 143 745**	**3 252 392**	**3 450 811**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**584 041**	**1 219 688**	**1 411 336**	**1 400 153**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**584 041**	**1 219 688**	**1 411 336**	**1 400 153**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	104 654	77 893	0	0
Rentekostnad	8	925 246	817 803	889 711	879 019
Andre finansposter	9	-46 594	-43 752	-45 000	-45 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-773 998**	**-696 158**	**-844 711**	**-834 019**
Årsresultat	**10**	**-189 957**	**523 530**	**566 625**	**566 134**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-607 516	-514 052	-560 784	-560 784
Andre endringer i disponible midler	10	35 082	35 082	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-762 390**	**44 560**	**5 841**	**5 350**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	16	392 420	392 420
Bygninger	16, 17	646 806	653 406
Påkostninger	16	2 791 267	2 819 749
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 830 493**	**3 865 575**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 387	48 586
Forskuddsbetalte kostnader	11	589 438	92 576
Andre fordringer		2 717	1 357
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 522 210	2 707 045
Innestående på særvilkår	12	52 076	52 076
Sum omløpsmidler		**2 193 828**	**2 901 640**
SUM EIENDELER		**6 024 321**	**6 767 215**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	445 500	445 500
Annen egenkapital 1.1		-8 819 648	-9 343 178
Årets resultat	10	-189 957	523 530
Sum egenkapital	**14**	**-8 564 105**	**-8 374 148**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	14 393 456	15 000 972
Sum langsiktig gjeld		**14 393 456**	**15 000 972**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 018	144
Leverandørgjeld		141 012	30 780
Skyldig off. myndigheter		1 692	1 692
Påløpne renter		4 955	80 866
Annen kortsiktig gjeld		28 293	26 910
Sum kortsiktig gjeld		**194 970**	**140 392**
Sum gjeld		**14 588 426**	**15 141 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 024 321**	**6 767 215**

Oslo 31.12.24
Styret i AS Trudvang

Sted:_____, dato:_____

Martine Soma Aarvik	Arianit Dervishi	Signe Hesselberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 056 184	3 021 336	3 059 500	3 250 591
3602 Leieinntekt forretningslokaler	110 324	103 680	110 933	115 370
3605 Leieinntekter fellesarealer	6 600	4 800	4 800	7 200
3607 Renter og avdrag	1 429 162	1 193 256	1 450 495	1 439 803
3613 Salg av nøkler	1 900	3 450	3 000	3 000
3690 Andre inntekter	2 800	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	23 250	31 411	30 000	30 000
3695 Innflyttingsgebyr	5 000	5 500	5 000	5 000
Sum	**4 635 220**	**4 363 433**	**4 663 728**	**4 850 964**

Konto 3690 gjelder utleie av plass til barnevogn.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	1 264	17 794	15 000	10 000
Forretningsførerhonorar	115 506	113 796	118 500	119 500
Annen regnskapsførsel	61 095	44 546	40 000	60 000
Sum	**177 865**	**176 135**	**173 500**	**189 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	147 000	140 000	140 000	155 000
Arbeidsgiveravgift	30 879	29 892	29 892	32 311
Sum	**177 879**	**169 892**	**169 892**	**187 311**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har ansatt vaktmester/portner, men er ikke pliktig til å har tjenestepensjon. Han disponerer en tjenestesteleilighet uten innskudd.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	466 655	268 058	750 000	800 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	454 537	11 252	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	170 463	9 771	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	13 252	12 433	20 000	17 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	529 313	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	3 871	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**1 104 907**	**844 697**	**770 000**	**817 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	169 849	157 171	167 000	170 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	7 836	9 366	10 000	10 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	3 028	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	40 347	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	36 672	0	0	0
Sum	**254 703**	**169 565**	**177 000**	**180 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	0	6 693	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	2 085	3 631	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 346	488	0	0
6905 Mobiltelefon	394	5 142	10 000	5 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	11 489	6 876	7 000	5 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 450	3 500	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 595	8 968	10 000	5 000
7772 Andre gebyrer	0	4 810	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 826	5 649	10 000	0
7790 Andre driftskostnader	432 133	53 926	60 000	60 000
Sum	**468 317**	**99 684**	**97 000**	**75 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	98 987	77 893	0	0
8059 Andre renteinntekter	5 667	0	0	0
Sum	**104 654**	**77 893**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 9820.78.96152	925 246	817 803	889 711	879 019
Sum	**925 246**	**817 803**	**889 711**	**879 019**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-46 594	-43 752	-45 000	-45 000
Sum	**-46 594**	**-43 752**	**-45 000**	**-45 000**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**2 761 249**	**2 716 689**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-189 957	523 530
Tilbakeføring avskrivninger	35 082	35 082
Avdrag langsiktig lån	-607 516	-514 052
Endring av bygningsverdi	-6 600	-6 600
B. Årets endring i disponible midler	**-952 347**	**568 090**
C. Disponible midler 31.12	**1 998 858**	**2 761 249**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	494 455	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	94 983	92 576
Sum	**589 438**	**92 576**

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 51 370 bundne skattetrekksmidler. Det er søkt om frigivelse av beløpet i 2025 siden boligselskapet ikke skylder skatt.

Note 13 - Aksjekapitalen

Selskapets aksjekapital er på kr 445 500 fordelt på 330 aksjer á kr 1 350.

Note 14 - 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 aksjeselskapets ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Formål:	Relining avløpsrør samt refinansering av løpende lån i OBOS-banken.
Lånenummer:	**98207896152**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.30 %
Beregnet innfridd:	30.08.2050
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	14 954 240
Avdrag i perioden:	560 784
Lånesaldo 31.12:	**14 393 456**
Saldo 5 år frem i tid:	11 589 536

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207896152	1	262 768	262 768
	32	181 694	5 814 208
	61	136 336	8 316 496

Kommentarer til lån

Aksjeselskapets lån er sikret med pant i eiendommen som har en verdi på kr 3 830 493.

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	392 420	3 508 237
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	392 420	3 508 237
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	70 164
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	392 420	3 438 073
Årets avskrivninger :	0	41 682
Antatt levetid i år :		100

Note 17 - Bygninger

Aksjeselskapet ble stiftet 10.03.1920 til en anskaffelseskostnad på kr 660 006. Gårdsnr. 46 og bruksnr. 16. Bygningene og tilhørende påkostninger avskrives etter pålegg fra revisor med 1 % hvert år med virkning fra og med 2023. Tomten som ikke er gjenstand for verdiforringelse avskrives ikke.

Resultat og balanse med noter for AS Trudvang.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Trudvang		
Styreleder	Martine Soma Aarvik (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Signe Hesselberg (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Arianit Dervishi (sign.)	28.04.2025



Til generalforsamlingen i AS Trudvang

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **AS Trudvang** som viser et **underskudd på NOK 189 957.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet sin 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.

Document ID: 5e51857d-9e31-4324-8797-d82ad7033dfe

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 29.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 5e51857d-9e31-4324-8797-d82ad7033dfe

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 5e51857d-9e31-4324-8797-d82ad7033dfe

2025-04-29 11:30:08 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 4da42960-418a-494d-894b-ffed0ffe9a36

Document ID: 5e51857d-9e31-4324-8797-d82ad7033dfe

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Trudvang onsdag 07.05.2025 kl. 17:00 - Johanneskrypten, Majorstuen Kirke.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i AS Trudvang

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 17 aksjeeiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 57 av 330 aksjer representert.

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:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder Hege Nelvik 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

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som 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:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 154 350.

4. Forslag

4.1 Vedlikehold

Vedtak:
Generalforsamlingen ber styret om å utarbeide en vedlikeholdsplan, og at finansieringsmetoden for større vedlikehold legges frem til avstemming for generalforsamlingen.

Enstemmig vedtatt.

4.2 Telia bredbånd/internett

Vedtak:
Generalforsamlingen tok styrets informasjon til orientering.

4.3 Kommunikasjon mellom styret og aksjonærene

Vedtak:
Styret undersøker mulighetene for Naborom, og vurderer om det er noe aksjelaget skal gå videre med.

Enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
I henhold til vedtektene skal styret konstituere seg selv og velge sin leder for 1 år i etterkant av generalforsamlingen.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Signe Hesselberg og Arianit Dervishi ble valgt som styremedlemmer for 2 år. Valgt ved akklamasjon.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Hege Nelvik og Marianne Sand ble valgt som varamedlem for 1 år. Valgt ved akklamasjon.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl. 18:00.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styremedlem, Martine Soma Aarvik, 1 år igjen
Styremedlem, Signe Hesselberg, for 2 år
Styremedlem, Arianit Dervishi, for 2 år
Varamedlem, Hege Nelvik, for 1 år
Varamedlem, Marianne Sand, for 1 år

I henhold til vedtektene skal styret konstituere seg selv og velge sin leder for 1 år i etterkant av generalforsamlingen.

Valgkomitéen ble gjenvalgt for 1 år, og består av:

- Simen Joner
- Cecilie Østberg

Protokoll for AS Trudvang

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Hege Nelvik (sign.)	08.05.2025

VEDTEKTER
FOR
AS TRUDVANG

Vedtekter for AS Trudvang boligaksjeselskap, org nr 821582342 gnr. 16 med adresse Trudvangveien 17/27 og Hammerstadsgata 24/34 ble vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19 Februar 1963, endret 31. mars 2004, endret 27. mars 2006, endret 9. april 2014 og endret 3. april 2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Trudvang er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 445.500,- fordelt på 330 aksjer á kr 1350,-. Aksjene skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

(2) Bare fysiske personer kan være aksjeeiere. Juridiske personer kan likevel være eiere av aksjer som gir bruksrett til næringslokaler. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett/bruksrett til en bestemt enhet.

(3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Aksjonærer som eier 3 aksjer har borett til en leilighet på 2 rom m.v., aksjonær som eier 4 aksjer har borett til en leilighet på 3 rom m.v., aksjonær som eier 6 aksjer har borett til en leilighet på 4 rom m.v. og aksjonær som eier 5 aksjer har borett til forretningslokale m.v. i gården.

Felleskostnadene fastsettes slik at det for en 2-roms leilighet skal betales ¾, for en 4-roms leilighet skal betales 6/4 og for et forretningslokale ikke over 5/4 av hva felleskostnadene er for en 3-roms leilighet. Endring av felleskostnader må kunngjøres med minst 1 måneds varsel. Kunngjøringer til aksjonærene skjer ved rundskriv til disse eller ved oppslag i eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Denne bestemmelsen inkluderer også fremleie av forretningslokale. Slik tillatelse bør gis for et begrenset tidsrom.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

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

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

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

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin leder for 1 år. Gjenvalg kan finne sted.

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styremedlemmer som er uenig med styrets beslutning kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.
(6) Styret ansetter forretningsfører og vaktmester og fastsetter deres lønn. Forretningsfører eller vaktmester kan ikke være medlem av styret.
(7) Styrets leder skal sørge for at styret holder møte så ofte som nødvendig. Medlem av styret kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtene ledes av styrets leder. Er han/hun ikke tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

(8) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:
- bygge nye eller rive hus selskapet eier eller på vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten
- selge og kjøpe fast eiendom
- ombygge eller påbygge hus selskapet eier (hvis det ikke regnes som vedlikehold) dersom dette medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av den årlige husleien
- gjennomføre andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av den årlige husleien

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål eller forslag på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Endring av vedtekter

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Til forandring av bestemmelsen 3-6 om forholdet mellom husleiene fordres ¾ flertall av samtlige aksjonærer – ikke bare de møtende.

8-8 Ekstrordinær Generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når revisor eller aksjonærer som representerer minst 10% av aksjekapitalen, skriftlig krever det. Om bekjentgjørelse og utlegging av dokumenter gjelder reglene pkt. 8. Styret skal sørge for at ekstraordinær generalforsamling holdes innen 2 uker etter at kravet er fremmet.

Innkallingen til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst en ukes varsel.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor

selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

11. Sikkerhet
Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Vilkår for rehabilitering/modernisering av våtrom i Trudvang AS, initiert av den enkelte aksjeeier

På oppdrag fra styret i boligselskapet har OBOS Prosjekt AS utarbeidet nedenstående kravspesifikasjon for rehabilitering/modernisering av bad. Dette krav og anbefalinger som den enkelte aksjeeier, og dennes valgte entreprenør/håndverker, må rette seg etter. Dette er viktig av flere grunner, men følgende 2 forhold er svært viktige:

1. Bygging av bad er meget komplisert og det er helt avgjørende for sikkerhet og økonomi at bad oppfyller alle krav til branntetthet og vanntetthet som er stillet i normer og forskrifter.
2. Dersom det blir nødvendig å gjennomføre en utskifting av felles røranlegg i regi av boligselskapet, er det avgjørende viktig at aksjeeier har bygget badet slik at de aktuelle rør enten er skiftet ut, eller at disse lar seg skifte ut uten deformerende inngrep i badet.

Aksjeeiere med nyrehabiliterte bad vil normalt alltid bli noe berørt bygningsmessig ved en felles utskifting av rør, men kvaliteten på det arbeidet som aksjeeier selv har stått for, kan være avgjørende for hvorvidt rør kan skiftes med liten konsekvens eller om hele badet må saneres og bygges på nytt. Det kan også ved en felles rehabilitering av våtrommene være ønskelig å endre vertikal plassering av rørføringer opp gjennom bygget. Hvis et slikt vedtak blir fattet, vil dette også kunne berøre allerede rehabiliterte bad.
En fremtidig utskifting av røranlegget i felleskapets regi, vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje. Her inkluderes alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett og sluk (inkl. selve sluket) og alle vannrør frem til armatur/utstyr i alle leiligheter. Et slikt prosjekt vil, som de fleste vel forstår, medføre total sanering av baderommene. Dersom man som aksjeeier skal unngå slik sanering, må man selv ha gjort nødvendige utskiftninger i forkant.
Brannfaren er stor i en bygning av denne type. Det må derfor utvises spesiell aktsomhet, og den utførende må ha særskilt kunnskap om hvordan et brannskille mellom to leiligheter skal utformes i et trebjelkelag med stubbloft.
Det er derfor svært viktig at alle aksjeeiere som har planer om å modernisere/rehabilitere bad/våtrom, setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeid i disse rom. Våtrommene i boligselskapet har flere ulike løsninger og nedenstående beskrivelse er derfor av generell karakter.

ADMINISTRATIVE VILKÅR
Styret skal varsles av aksjeeier før arbeidet igangsettes.
Varselet skal inneholde:

- Tidspunkt for oppstart og antatt ferdigstillelse og når det er aktuelt å stenge felles vann og/eller kappe av felles avløpsrør.
- Oppgave over valgt entreprenør.
- Beskrivelse av arbeidets omfang.
- Bekreftelse på at berørte naboer er informert (spesielt leilighet under må varsles).

Gjennomføring

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Det skal foreligge skriftlig kontrakt mellom aksjeeier og entreprenør.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet og igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, dvs. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl 0700 og 1700.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført arbeid.

- Komplett dokumentasjon over gjennomføring av arbeidet skal foreligge hos aksjeeier og kunne utleveres til styret ved behov.

TEKNISKE VILKÅR

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre. Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, og det er meningen at aksjeeier skal benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.

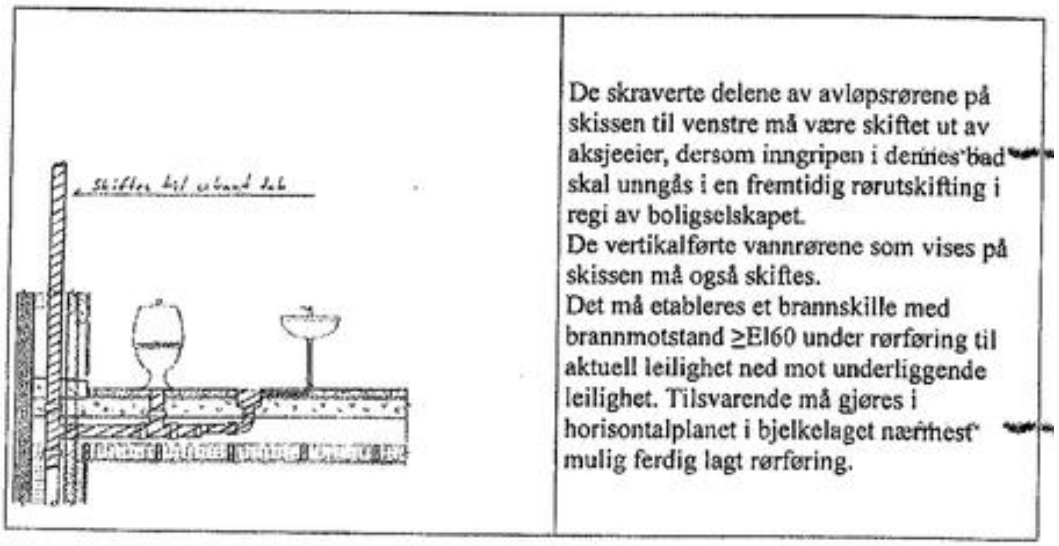
Fremføring av nye rør til og mellom leiligheter

Opprinnelig hadde ingen av leilighetene bad. Hver seksjon hadde enten toalett i leiligheten eller i oppgangen. Utslagsvasken på kjøkkenet var enten koblet til avløpsstammen til toalettet eller egen kjøkkenstamme.
Ut i fra det vi har befart og har fått opplyst har aksjeeierne over tid laget baderom, og de som hadde toalett i oppgangen har fått toalett på badene.
Noen av leilighetene som opprinnelig hadde toalett i leilighetene har laget bad vegg-i-vegg med toalettrommet, og andre har utvidet toalettrommet slik at de i dag har bad med toalett.
Noen av leilighetene har byttet bort toalettrommet sitt mot en del av naboens kjøkken, slik at den ene leiligheten har bygd bad med toalett med det som opprinnelig var 2 toalettrom og den andre leiligheten har bygd bad med toalett med det som opprinnelig var rømningskorridor og litt av kjøkkenet til den andre leiligheten.
De fleste leilighetene har enten avløpsstamme i det ene hjørnet på badet sitt eller på andre siden av veggen. Kjøkkenavløpet er også koblet til samme avløpsstamme som badene.
Noen av leilighetene har kun kjøkkenstamme i leiligheten eller de har koblet seg til naboens kjøkkenstamme. Disse leilighetene har etablert kverntoalett på badet.
Alle leiligheter deler vertikal stamme for avløp og vann med naboen over og under seg. Det er meget viktig at aksjeeier/entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i aktuell leilighet er ført, før man begynner på arbeidet.

Bytte ut rør for avløp og vann gjennom eget bad:

- Vann- og avløpsstamme skiftes ut fra underkant tak/avgrening på rørstamme i underliggende leilighet og opp til underkant tak i egen leilighet, herunder grenrør til klosett, sluk og kjøkkenbenk. Selve sluket på badet ses på som en del av avløpsrørene og skal alltid skiftes ved en modernisering av bad.
- Nye horisontalførte avløpsrør fra klosett og sluk vil bli liggende dels i etasjeskillet og dels i underkant av tak hos nabo under, eventuelt i kjeller for bad i 1. etasje. Montering av klosett med forbinding av avløp over gulv i egen leilighet (P-lås) anbefales der det er hensiktsmessig. Innkassing av rør ved tak og på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på arbeidet tilpasses den kvalitet vegger og tak i bad hadde fra før. Tilsvarende på kjøkken i det omfang rørutskifting medfører påkrevde bygningsmessige arbeider her.
- Ved fremtidig rørutskifting i boligselskapets regi, vil man ved ovennevnte fremgangsmåte kunne unngå annen inngripen enn tilkomst ved tak/himling i leiligheten, enn det som må til for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen. Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).



Følgende må videre ivaretas:

Røranlegg

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker, utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for banemembran, Utløpsdimensjon skal være ø75mm.
- Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Alle avløp som ønskes ledet til sluk skal enten være ført åpent over gulv eller ledet til sluk i påstøp over membran.
- Horisontalførte rørføringer i bjelkelaget/dekket (gulv) kobles ut/skiftes i størst mulig utstrekning. Skjøter og retningsforandringer skal begrenses til et absolutt minimum,
- Åpne rørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som forlegges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som fullverdig VSK-godkjent rør-i-rør-system. Det innebærer at enhver lekkasje skal føre vannet tilbake til fordelerskapet eller ut på badegulv med membran og sluk. Fordelerskapet skal være tett med overløpsrør ført til badegulv.
- Sluk og avløpsrør større enn 32mm skal leveres i støpejernsutførelse. Vertikalførte vannrør (felles stamme) inkl. avgrening til leilighet utføres i Alupex-kvalitet. Ingen rørskjøter skal forlegges slik at de ikke kan inspiseres og ev. repareres fra luke eller annen åpning i konstruksjonen. Hver centimeter av skjult rørføring skal isoleres med min. 13mm cellegummi-isolasjon. Isolerende/støydempende klammer skal benyttes.

Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skjulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal minimum tilfredsstille krav i "Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg" (FEL). Nek400 bør også følges så langt mulig.
- Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler, skal disse holde IPX8 (Nexans extreme kabel) og utstyres med effektregulator eller termostat.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med FEL.
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad

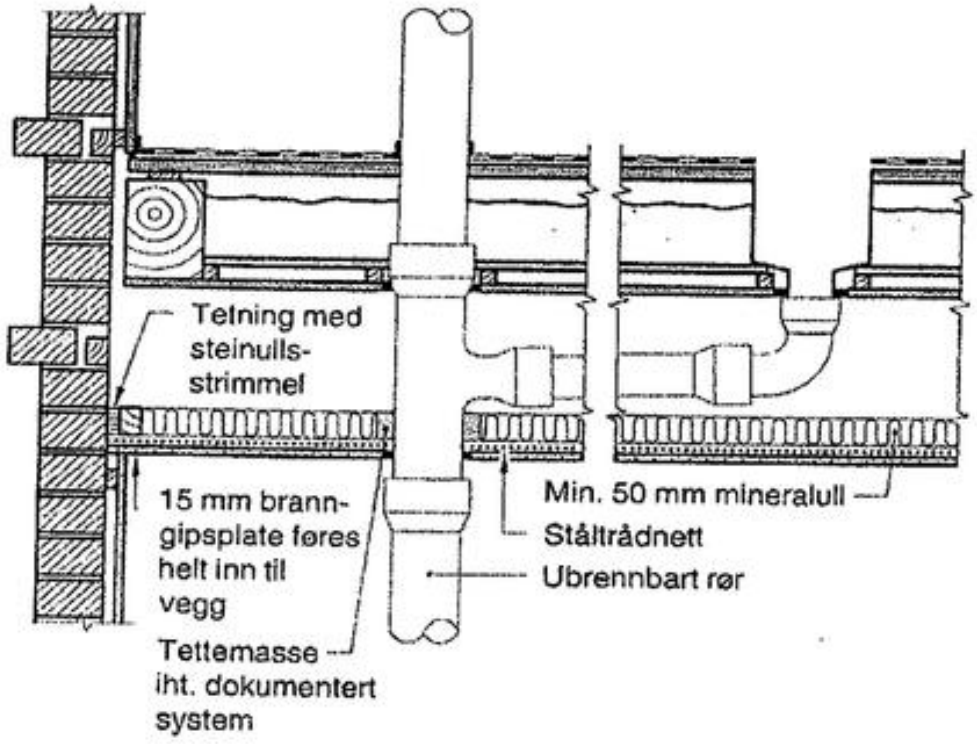
- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes. Materialer som er fuktige eller skadet skal skiftes og erstattes med nye og horisontal brannsikring utføres før nytt gulv bygges opp.

- Det legges helsveiset banemembran på gulv. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk. Dvs. at det må lages fall til sluk på alt gulvareal under membran.
- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med keramiske fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.
- Om keramiske fliser ikke ønskes kan vinylbanebelegg erstatte membran, påstøp og fliser.

Vegger på bad

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel). Materialer som er fuktige eller skadet skal skiftes og erstattes med nye. Nye vegger kan bygges opp etter flere metoder, men det innerste laget mot badet skal utføres i formstabilt (dødt) materiale, egnet for påføring av påstrykningsmembran.
- Alle vegger på bad skal påføres påstrykningsmembran. Membran må smøres på i flere lag og minst til 1mm total tykkelse. Keramiske fliser benyttes som toppsjikt fra gulv til tak.
- Om keramiske fliser ikke ønskes som overflate, kan vinyltapet benyttes i stedet for membran og fliser. Slik løsning anbefales imidlertid ikke pga. begrenset holdbarhet.
- Maling av vegger kan erstatte fliser/vinyl i "tørre" soner, men anbefales ikke med mindre man bygger et spesielt stort bad hvor det blir god avstand til "våt" sone.

I de tilfeller hvor veggene er godt flislagt fra før, kan det være ønskelig og akseptabelt at man legger nye fliser utenpå. Dette fordi veggen kan påføres unødvendig store skader, hvis man fjerner eksisterende fliser. Hvis man velger denne løsningen, er det meget viktig at man kontrollerer veggen for bakenforliggende skader og fuktighet før membran og nye fliser monteres.



Tak på bad

- Tak pusses og males, alternativ himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på minimum 2,20 m fra ferdig gulv til himling.

- Rørgjennomføringer ned til underkant tak på bad i underliggende leilighet, medfører krav om innkassing av rørføringer ved tak i denne leiligheten. Dette gjøres med kasse eller hel senket himling etter avtale med eier av denne leiligheten. Kostnaden må bæres av den leilighet som har initiert arbeidet med rørutskiftingen. Her er det ***meget viktig*** at utførelsen ivaretar en helt sikker brannskillende løsning. ***Se prinsipp skissen over.***

Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av aksjeeier modernisering av bad.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det bør ikke tillates at det monteres avtrekksvifter over avtrekksluken, uten at kanalsystemet er tilstrekkelig kartlagt. Dette fordi separate avtrekksvifter kan føre til ubalanse i ventilasjons-anlegget, og også føre til utilsiktet lufttransport mellom leilighetene.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt havner over himling/innkassing ved bygging av det nye badet, skal sjakten forlenges med stiv spirokanal ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes. Tverrsnitt på kanal må ikke være mindre enn tverrsnitt på original sjakt. Ny ventil uten eget trykkfall monteres over kanalstuss i himling.

Utstyr, innredning, design på bad

Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som boligselskapet ikke vil involvere seg i. Velg enkle, praktiske løsninger av god kvalitet.
Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og våtromsnorm. Det er opp til den enkelte aksjeeier, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige aksjeeiere og boligselskapet.

Til: aksjonærene i AS Trudvang
Fra: styret
Dato: 06.12.2010

Vedrørende rehabilitering/modernisering av våtrom i Trudvang på eget initiativ

Som nevnt på generalforsamlingen i år og tidligere år, vurderer vi å skifte ut det felles røropplegget i gården. AS Trudvang (Trudvang) vil etter vedtektene og borettslagsloven være ansvarlig for kostnadene knyttet til dette. I den grad utskiftingen av det felles røropplegget innebærer at man bryter opp gulvet i leilighetene har de berørte aksjonærer krav på å få våtrommet tilbakeført til dagens standard.

Styret har foreløpig ikke tatt stilling til endelig tidspunkt for når utskifting av det felles røropplegg i gården skal skje, og ser pr. i dag for seg flere mulige måter å gjøre dette på. Styret har forstått det slik at mange aksjonærer ønsker å igangsette rehabilitering av våtrom på eget initiativ.

På denne bakgrunn har styret fått OBOS Prosjekt til å utarbeide vedlagte *Vilkår for rehabilitering/modernisering av våtrom i Trudvang AS, initiert av den enkelte aksjeeier.*

Formålet med vilkårene er å sikre at våtromsrehabilitering på initiativ fra den enkelte aksjeeier, før felles utskifting av røropplegget, skjer på en måte som sikrer at den kan nyttiggjøres når røropplegget skiftes ut.

Hensikten er at det på tidspunktet for felles utskifting av røropplegget ikke skal være nødvendig å bryte opp våtrom som nylig har vært rehabilitert. For den berørte aksjonær vil dette være uheldig ved at Trudvang kun vil ha ansvar for å tilbakeføre badet til dagens standard, uten hensyn til kvaliteten på valgte fliser mv. Den berørte aksjonær kan således risikere at utført rehabilitering er helt eller delvis bortkastet samt bli påført tilleggskostnader til fliser mv. Som det fremgår av vilkårene er overholdelse av disse også av stor betydning i forhold til å sikre at kravene til branntetthet overholdes.

Styret pålegger derfor den enkelte aksjonær som vil foreta rehabilitering av våtrom å følge vedlagte vilkår.

Det understrekes at vilkårene er formulert med sikte på at disse skal leses av kompetente fagfolk. Den enkelte aksjonær må derfor forelegge vilkårene for den valgte våtromsentreprenør før arbeidene igangsettes. Styret vil anbefale den enkelte aksjonær å kreve at vilkårene gjøres til en del av kontraktsdokumentene, slik at våtromsentreprenøren forplikter seg til å følge disse.

Våtromsrehabiliteringen som foretas av den enkelte aksjonær i samsvar med vilkårene vil redusere Trudvangs kostnader ved den senere utskifting av det felles røropplegg i gården. Styret har derfor besluttet at hver enkelt aksjonær som rehabiliterer våtrommet i samsvar med vilkårene får utbetalt en kompensasjon på kr 15 000. Kompensasjonen vil bli utbetalt på det tidspunkt utskifting av det felles røropplegget er ferdigstilt. Beløpet er ikke gjenstand for indeksregulering eller forrentning. Styret har satt som vilkår for utbetaling at den enkelte aksjonær dokumenterer at arbeidene er utført i samsvar med vilkårene gjennom en skriftlig bekreftelse fra utførende våtromsentreprenør.

Eventuelle spørsmål til dette informasjonsskriv kan rettes til styret. Spørsmål knyttet til de fastsatte vilkårene bes i første omgang rettes til OBOS Prosjekt ved Lars Iddeng.

ORDENSREGLER FOR AS TRUDVANG

Endret av styret på ordinær generalforsamling 31.mars 2004.

Endret av styret 1. august 2007

Endret av styret 28. mai 2008

Endret av styret 27. april 2016

Følgende ordensregler er satt opp for å skape gode og ordnede forhold i gården. Det første og viktigste bud er imidlertid at en hver viser hensyn, omtanke og godvilje i sitt forhold til medaksjonærer og dem som er satt til å ivareta gårdens behov.

1. Aksjonæren, hans/hennes husstand eller noen som er i hans/hennes tjeneste, plikter å rette seg etter de instrukser som til en hver tid blir gitt for å opprettholde ro og orden.

2. Aksjonæren er ansvarlig for en hver skade på eiendommen, plener og beplantning når skaden skyldes ham/henne selv, hans/hennes husstand eller personer i hans/hennes tjeneste.

3. Leiligheten må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter eller besvær for andre aksjonærer, og heller ikke på en slik måte at gårdens omdømme nedsettes.

4. Vannkraner må etter tapping skrues forsvarlig til, så man unngår kondens eller sjenerende susing.
På grunn av fare for frosne vannrør og toaletter, må aksjonær vinterstid alltid sørge for at leiligheten holder varmegrader. Dette inkluderer også rom utenfor leiligheten, som tilhører leiligheten.
Brukes vaskemaskin/oppvaskmaskin i leiligheten, må det påses at det ikke søles med vann. Aksjonæren plikter å utbedre skader samt å svare erstatning ved eventuelle vannskader.

5. Husdyr må ikke holdes uten styrets samtykke. Mating av duer bør unngås.

6. Om natten, regnet fra kl 23.00-07.00, skal det være ro i leiligheten slik at andre aksjonærer ikke sjeneres. Dette inkluderer også bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin.
Ved innflytting, modernisering og reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping og saging varsles naboleilighetene. Dette arbeidet tillates utført på følgende tidspunkter:

- På hverdager kl. 0700-2000
- På helligdager kl. 1000-1700.

Skal man arrangere fest, eller pusse opp, er det forventet at man gir nabovarsel i rimelig tid.
Ved bruk av gårdsrommet i sommerhalvåret plikter aksjonæren å utvise hensyn til medaksjonærer med tanke på støy, grillos etc.

7. Aksjonæren gjøres ansvarlig for at utleverte eller selvanskaffede nøkler ikke kommer uvedkommende i hende.

8. Aksjonæren plikter så snart han/hun oppdager skader, feil eller mangler som han/hun ikke mener seg forpliktet til å utbedre selv, å melde dette til rette vedkommende i gården.

9. Gårdsplass, trappeoppganger, kjellerganger, balkonger, tørkeloft og lignende i gårdens felles arealer må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Dette gjelder også søppelposer. Alle rømningsveier skal holdes fullstendig fri for gjenstander og alle brannbalkongdører skal alltid stå ulåst.
Hvis det for kortere tid er nødvendig å oppbevare gjenstander på loftet utenom egen loftsbod, må eiers navn og adresse være påført gjenstanden.

10. Containere skal ikke stå i bakgården i mer enn 3 dager i strekk. Ved oppussing skal man samle avfallet, og kaste det når containeren kommer. Dersom man har spesielle behov utover dette må man ta kontakt med styret.

11. Skilt, blomsterkasser, postkasser, markiser, flaggstenger, antenner og lignende kan bare settes opp etter avtale med styret. Eventuelle balkongkasser må henges på innsiden av rekkverk, med god understøttelse.

Maling av vegger og vinduer utvendig, samt gårdens fellesareal for øvrig, må ikke finne sted uten styrets samtykke.
Aksjonæren plikter ved innflytting å kontakte vaktmester for bestilling av skilt til postkasse og callinganlegg. Utgiftene til begge skilt belastes aksjonær. (Se oppslagstavlen i din oppgang for navn, adresse, telefonnummer og e-postadresse til vaktmester.)

12. Parkering av motorkjøretøyer på gårdsplassen er forbudt. Av- og pålessing er imidlertid tillatt. Plassering av moped i sykkelstativet er tillatt under forutsetning av at disse trilles ut og inn av gårdsplassen.
Under ingen omstendigheter må motorkjøretøyer kjøres eller parkeres på gårdsplassens brostensområder. Dette inkluderer også tilhenger til bil. Aksjonæren plikter å informere bestilte håndtverkere om dette.
Gårdsplassen må ikke benyttes til reparasjon av bil.

13. Uvøren lek eller atferd som kan volde skade på personer eller eiendom er ikke tillatt, heller ikke høylydt skrik og skrål.

14. Kjelleren skal i sommerhalvåret luftes godt og kjellervinduene må holdes rene. Om vinteren må kjellervinduene ikke åpnes. I kjellernedgangene er det anledning til å plassere sykler, kjelker, barnevogner og lignende som stadig benyttes, i den utstrekning plassen tillater det. Plassen må imidlertid ikke opptas av defekte gjenstander.

15. Dører til kjeller og loft skal til en hver tid holdes låst. Ingen må la gatedør stå ulåst.

16. I søppelkassene skal det bare legges vanlig husholdningsavfall.
Aksjonæren må selv sørge for umiddelbar bortkjøring av større ting. Dette inkluderer juletrær. I forbindelse med vårdugnaden vil det normalt bli satt ut et par containere i gården.

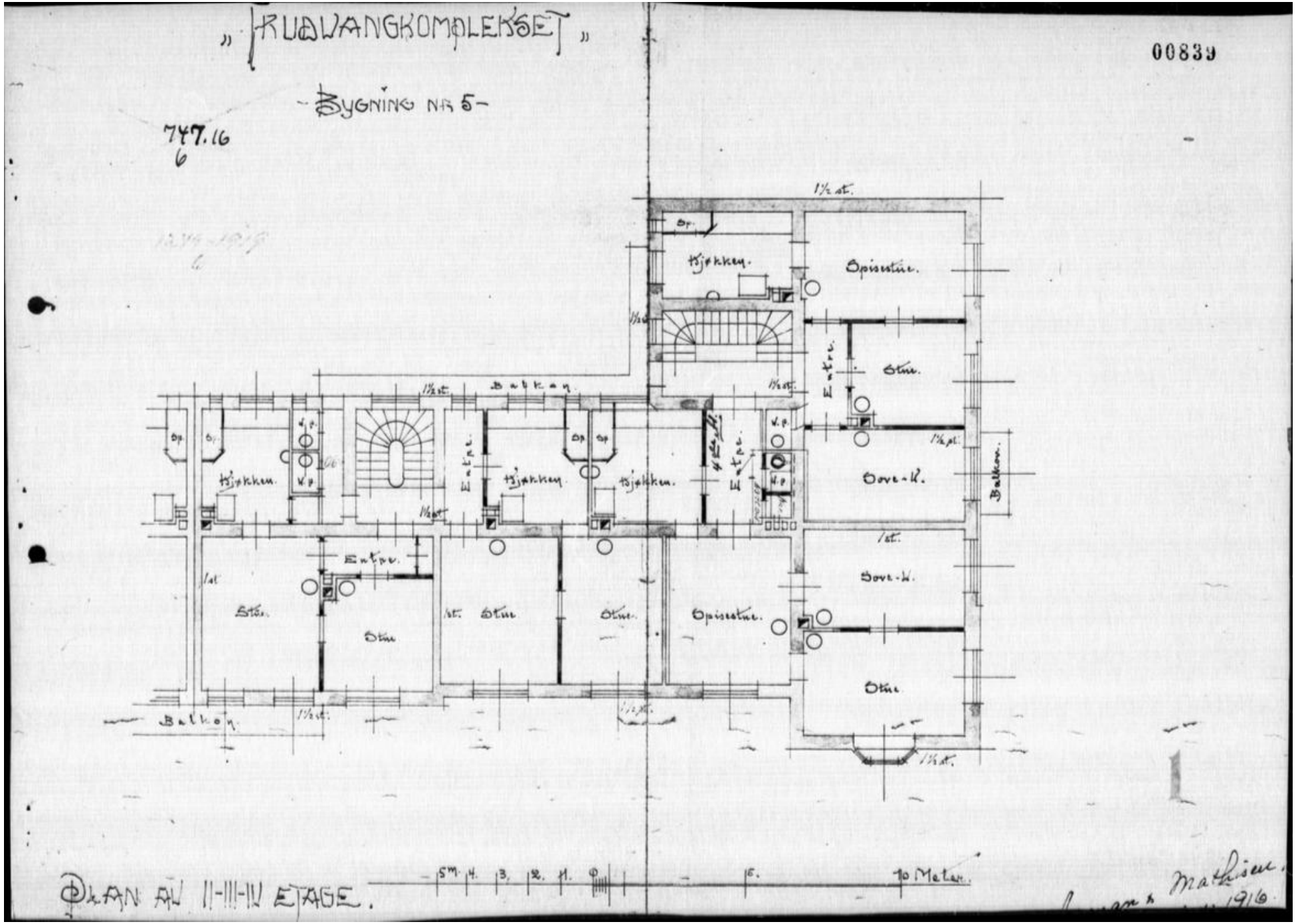
17. Vaskeanleggene må behandles forskriftsmessig. Alle som benytter vaskeriene må bestrebe seg på å følge forskriftene for bruken av anleggene. Vaskekjeller rengjøres etter bruk.

18. På brannbalkonger, i trappeoppganger og fra vinduene er det forbudt å lufte, banke eller riste sengetøy, tepper, klær og lignende Likeså er all klestørk på, i eller utenfor disse områdene forbudt.
Teppebanking skal foretas på stativene i portalene. Teppebanking må ikke finne sted i den tid det skal være ro i leilighetene.

19. Tørkeloftene må kun benyttes til tørking av vasketøy. Tøyet skal være sentrifugert før det henges opp.

20. For at plenene skal kunne tåle mer tråkk om sommeren, henstilles det til alle aksjonærer om ikke å gå på plenene i veksttiden om våren.

21. Restaurering og oppgradering av inngangsdør til leilighetene skal av estetiske grunner gjennomføres slik at alle dører er like. Aksjonær som ønsker å bytte inngangsdør plikter å ta kontakt med styret.


„KVADRANGKOMPLEKSET"
00839
– BYGNING NR 5 –
747.16
6
1½ st.
Op.
Kjøkken.
Opsetning.
Entre.
Stue.
1½ pt.
Sove-V.
Balkon.
Balkon.
V.P.
Kjøkken.
Kjøkken.
Kjøkken.
Entre.
Entre.
Entre.
1st.
Sove-V.
Stue.
Stue.
Stue.
Stue.
Opsetning.
Stue.
Balkon.
1½ st.
5M. 4. 3. 2. 1. 0. 5. 10 Meter.
PLAN AV II-III-IV ETAGE.
Mathisen.
1916.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon

Arbeidssted	46/16. Trudvangve en 25.	59/639.	1-
Arbeidets art	Innredning bad og w.c.	5/4-57.	
Bygningens art			
Byggherre	A/L Trudvang, Trulvangveien 17.		
Byggemelder	Murm. Karsten Asbjørnsen, Hammerstadgt. 28. Oslo.		

Dato
30. april 1957. SH/AnK.

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:

Helserådets uttalelse av 12/4-1957 følger vedlagt.

Det må konfereres med bygningsinspektørens kontor om i hvilken utstrekning det kan hoggas ut av veggene.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [ ] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] 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.
- [ ] H.
- [ ] I.

K. Frogner
ben.

S. Nesheim.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Almindelige regler» på siste side.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.02.2023
Marius Pedersen	202302804 - 2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	TRUDVANGVEIEN17-27-HAMMERSTADS GATE24-34	Eiendom:	46/16/0/0
Tiltakshaver:	TRUDVANG AS	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak - Trudvangveien17-27-Hammerstads gate24-34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om brannalarmanlegg mottatt 22.02.2023.

Tiltaket er utført.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om heldekkende brannalarmanlegg i Trudvangveien 17-27 og Hammerstads gate 24-34.

Tiltaket ble utført før tillatelse ble omsøkt.

Ansvarlig søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets tekniske kvaliteter

Heldekkende anlegg vil styrke brannsikkerheten og plan- og bygningsetaten er positive til tiltaket.

Tiltaket er etter vår vurdering tilstrekkelig ansvarsbelagt.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202302804			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Forenklet situasjonskart			1/7

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202302804	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
958249799 FIRESAFE AS	SØK Ansvarlig søker tiltaksklasse 1 PRO Ansvarlig prosjekterende brannalarm tiltaksklasse 2 UTF Ansvarlig utførende brannalarm tiltaksklasse 2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
TRUDVANG AS, c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Gnr 46 Bnr 16

Trudevangv 25-27

Jnr 1919-1249

Våningshus (Bygn. 5)

Schema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

Byggn. 5

Bygningskommissionen har under 21de juni 1899 for anmeldelse angaaende nybygning, tilog paabygning samt hovedreparationer vedtat dette schema (nr. 1), som av anmelderen skal nøiagtig utfyldes for hver post, og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendig for at prøve bygningens lovmæssighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i tekten. I planerne maa det anvendte materiale for vægger være betegnet paa kjendelig maate, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, nibiz, mønier, beton osv. I facadetegning og snit angis det bestemte plan for gaardsplads, fortaug og likeleses dybde for kjælderguly, area og fundamenter, alt tydelig med indskrevne maal, særlig dybden ved alle nabogrænser. Endvidere bygningens og etagernes høider m. v. Det ene sett tegninger skal være utført paa lerret og dateret samt signert. Anmeldelsen indsendes gjennem bygningsinspektøren.

J.-nr. 1279-1916

Til bygningschefen.

I-No. 747-16

I henhold til bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført paa

Matr.-nr. En parcel af Gs Kirkeeiendomme
Ad bygning Nr. 5. Gr. Nr. 46. Br. Nr. 11.

§ 25. *Passus 1.*

Passus 2 litr. a. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag, litr. § 46 passus 3, § 52 og § 68 passus 2.

Hermed følger: Situationsplan blad 1, kjælderplan bl. 2, 1ste etage bl. 3, 2den, 3die og 4de etg. plan bl. 4, facader og snit bl. 5 og 6 utført i 2 bilag, tilsammen 12 blade.
Erklæring fra ansvarshavende vedlagges.
Husets endelige Matr. Nr. vil senere bli bestemt.

Litr. b. Forklaring over arbeidet, ~~hvis §§ 71 litr. b, 72, litr. c, 73 pct. 2 og 3~~ og beskrivelse over grundens beskaffenhet ~~efter §§ 73 pct. 1 og 74~~.

Bygningen indredes til vaaningshus med 4 leiligheter i hver etage.
Leilighetenes stuer er paa 2 og 3 værelser, kjøkken, entre og vandkloset.

Grundens beskaffenhet udmarket haard ler.

Litr. c. Byggelinje. Afstand fra reguleringslinje. Passager. ~~Fabrikbygninger, litr. § 6 pct. 5, 7de litr. § 7 og litr.~~

De gjældende bygge og reguleringslinjer befølges.

Litr. d. Stabilitetsberegninger for konstruktioner og materialer, kfr. §§ 57, 87, 88 og 89.	Statisk beregning over jernbjelker til balkar og kalkap vil senere fremkomme.
§ 14. Gatens opparbeidelse.	Gatene rundt det hele kvartal opparbeides i hele bredde. Gatenes bredde = 15,00 mtr.
§ 30. *Passus 1 og 4.* Gatens bredde, kfr. § 6 passus 3, forhuets høide. *Passus 7.* Side- og bakbygningers høide, likeoverforliggende bygningers høide, gaardsrummets tvermaal og middelhøide under gaten.	Husets höide gjennemsnittlig 14,00 mtr. Bakbygning findes ikke. Gaardsrummets tvermaal = Gaardsrum i middelhöide med gatene 6,85 m.
§ 31. *Passus 1.* Avstand fra nabo.	
§ 29. Kloakledning og kummer.	Anmeldelse for vand og kloakledning skal indsendes av anförsiret paalegger.
§ 91. *Passus 1, 2 og 6.* Overdækket gaardsrums størrelse, bebyggelsens areal, kfr. § 94.	Gaardsrummets störrelse = Bebyggelsens areal = 327,64 m.
§ 41. *Passus 1.* Fundamentets dybde, dimensioner, beskaffenhet og utførelse.	Bygningens fundamenter støpes i beton med de hykkelser, smitbygningerne viser nemlig 0,60 m. Bundkake 0,40 x 1,00 m.
Passus 2. Isolation.	Isolation, asfaltpap under 1ste hjelkelag.
§ 42. *Passus 1 og 2.* Etagehøider, rummenes gulvflade og lysareal.	4 etager. alle med 2,80 m. höide i fardig stand. Kjelder 2,25 m. i lyst. Rummenes gulvflak og lysforhold i overensstemmelse med loven.
Passus 3. Beskyttelse mod kulde for hoffs- og portrumsværelser.	Portrum findes ikke i huset.
Passus 5, 6 og 7 og § 47 passus 1 d. Ventilation, overlys.	Vandklosetterne ventilleres.
~~§ 47. Passus 1 litra a og b. Kjelderrum til varigt ophold for mennesker, kfr. § 41 passus 6.~~ *Passus 1, litr. c.* Arealer, kfr. § 48 passus 3.	Smaa lyskasser for endel kjelderrum under anbringes om det kranges.
§ 45. *Passus 1 og 2.* Hovedindgang og indkjørsel.	Hovedindgang 1,60 m. i murraapning. Indkjörsel ved Hfalles aapen portal.
~~§ 46. Passus 1. Trappevidde.~~	
~~*Passus 2.* Antal beboelsesrum pr. overkjøkken mm.~~	

§ 47. *Passus 1, 2, 3 og 4.* Indvendige trapper. Bredde. Stigningsforhold. Hovedtrappens bredde imellem rækverk.	Bygningen har 2 trapper af jern, der leder fra kjælder til loft. De staar i forbindelse med hinanden ved en lange gaarden löpende balkon, saaledes at der er fri adgang til begge trapper.
Passus 10. Fritrapper.	
§ 48. *Passus 1.* Utvendige trapper, fremspring og høide, kfr. § 6, passus 3. Kjelderadgange. *Passus 2,* kfr. § 43, litr. c. Arrear, fremspring, udstyr.	Trappenes bredde 1,00 m. Stigningsforhold lovlig. Kjælderadgang under trapperne.
§ 49. *Passus 1.* Takvinkler. *Passus 2.* Takformer.	almindelig takkonstruktion.
§ 50. Utkragning av hovedgesims.	Circa 0,25 m.
§ 51. Tækning.	almindelig flat röd taksten.
§ 52. Balkonger, karnapper, portaler.	Rödbalkon i 2den, 3die og 4de etg. paa 0,60 m. fremspring til gaarden. Karnapper opföres, som vist paa tegningerne. Falles mindre portaler opsættes mellem aapningerne.
~~§ 53. Sikring av trær. Vannledninger. Høide. Tilmurer.~~	
~~§ 54. Passus 1. Bygning for store antal mennesker. Passus 2. Rom bestemt til sovelokaler, store, kfr. § 3 litr. b.~~	
§ 59. *Passus 1.* Lokumer.	Vandklosetter indrettes i bygningen.
~~Passus 2. Stubb, gjødselhus.~~	
§§ 61, 62 og 63. Indhegning, rækverk og avvisere.	Havestakit opsættes i flugt med reguleringslinjen.
~~§ 65. Skorstenspiper, antal, dimensioner.~~	
§ 66. Ovnpiper, antal, dimensioner.	1 stk. 0,24 x 0,24 m. 5 " 0,24 x 0,31 m. 1 " 0,31 x 0,31 " ildpiper med tilhörende 40 kakelovne, 16 kaminer, 1 strykeovn og 1 bryggepande anbringes.
§ 67. Anbringere.	
~~§ 68. Passus 1. Fabrikpiper, hvormidt dimensioner, fundamentering.~~	

§ 71. *litr. b.* Opvarmningsapparater, kfr. § 90 og § 74, passus 1.

Der anvendes alm. ane og kamfüer.

Litr. d 1. Bakerovn og lign., kfr. § 90.

§ 72. Gasovne.

§ 73. Dampkjeller. Størrelse, bæreevne, kfr. § 90.

§ 75. *Passus 2.* Trukne rokrør.

§ 76. *Passus 2.* Ildfarlige anlæg bilagt med beskrivelse, kfr. § 25, passus 2, litr. b.

§ 78. Industrielle anlæg med beskrivelse, kfr. § 25, passus 2, litr. b.

§ 84. Fyld i vægger og stubbeloft, kfr. § 25, passus 2, litr. b.

Anvendes för lere

§ 87. Isolation av jernkonstruktioner.

Dækkes med murmk eller rabitzpuds

1

Bevidnelse fra den ansvarshavende i 2 eksemplarer vedlægges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med paalud i lov av 27de mai 1887 angaaende naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende naboer.

Kristiania den 1ste September 1916

Eier: Trædrang-kompleks Anmelder: Hans Mathisen.

Adresse: Majorstuens Leiegaarde Adresse: Majorst. Leiegaarde.

Ansvarshavende: H. Mathisen

Adresse: Majorstuens Leiegaarde

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 1249-1919.

Bilag 1.

Trær i skjæret j. 747 / 1916.

Sf jun 1245 1919 1246 1919 1247 1919 1248 1919 1250 1919

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus nr. 5.

paa gr.-nr. 46 br.nr. 11

tomt nr. til gate nr. Blindern

Eier: Sindorang Kompaniet

Ansvarshavende: Hjalm. H. Johnsen, Rosenkrantzgt. 2

Indlevert 9 desember 1919 Attestert 27/12-1920

Ford. att. 27 juli 1925.

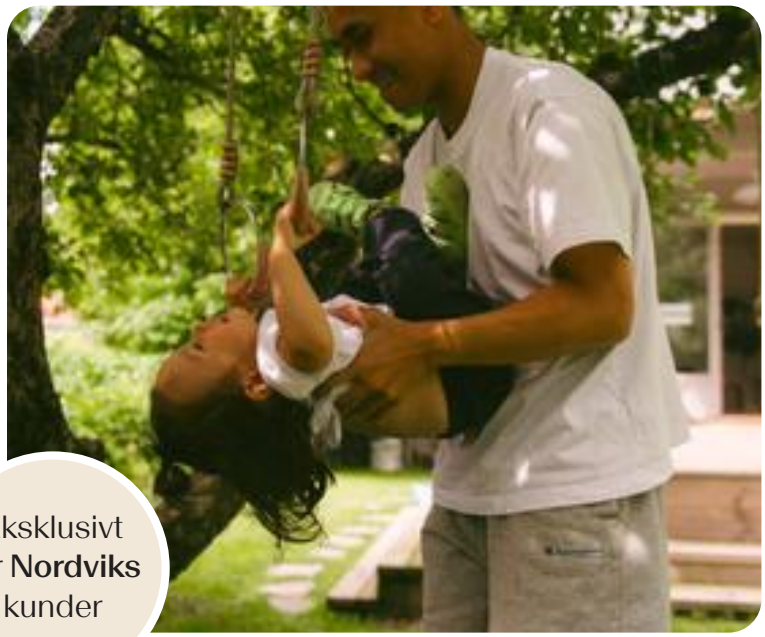
Oversendes hr. overingenioren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servitutter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den

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.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0008/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trudvangveien 25 0363 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 16 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612