

Trondheimsveien 163



Velkommen til

Trondheimsveien 163



Salgsoppgaven produsert 30. oktober 2025

SINSEN

Stor og innholdsrik 5-R hjørneleilighet med store vindusflater | Fine farger og 1-stavs gulv | VV & oppv. inkl.| Heis

Prisantydning	5 550 000,-
Fellesgjeld	123 470,-
Omkostninger	119 130,-
Totalpris	5 792 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 597,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	4

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no

Megler	Joachim Lindhjem
Telefon	941 58 144
E-post	j.lindhjem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En utrolig hyggelig og lys 5-roms hjørneleilighet med populær beliggenhet midt på Sinsen! Leiligheten ligger fint i 3.etg med heisadkomst og store vindusflater som gir masse naturlig lysinnslipp i kombinasjon med delikate fargevalg. Her får du en innholdsrik planløsning med fire soverom, åpen stue/-kjøkkenløsning og flislagt bad. Bo fint til med kort vei til off.kom, parker og butikker.

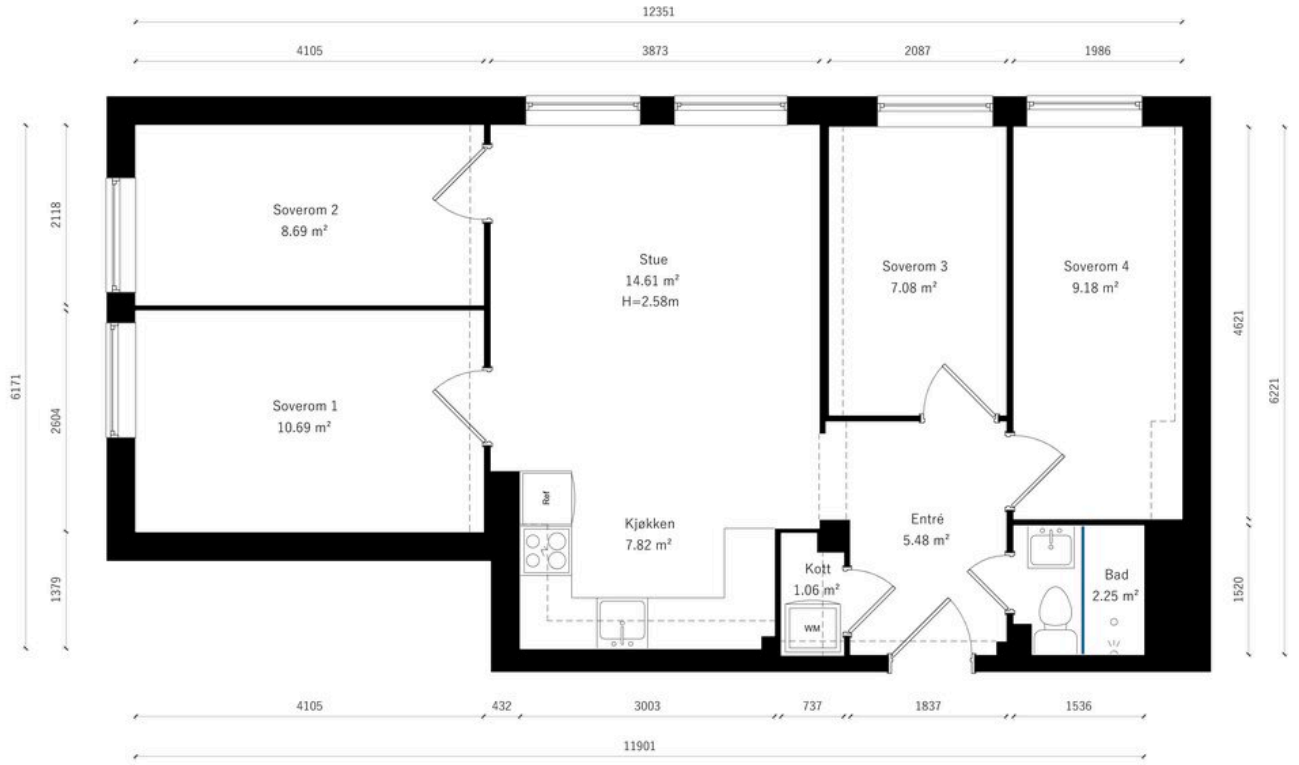
- Heis
- Hjørneleilighet
- Smart planløsning med fire soverom
- Delikat fargepalett og 1-stavs gulv
- Moderne kjøkken
- V.vann & fyring inkl. (a-konto)
- Kott m/opplegg for vaskemaskin
- Populær og sentral beliggenhet på Sinsen
- Kort vei til butikker, parker og off.kom

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
Totalt BRA:	70 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.



Trondheimsveien 163- leilighet 313

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D
























HAY






















LOGIK




KIWI
NAILS
NAILS

Trondheimsveien 163

Nabolaget Sinsen - vurdert av 269 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Hersleb videregående skole		22 min

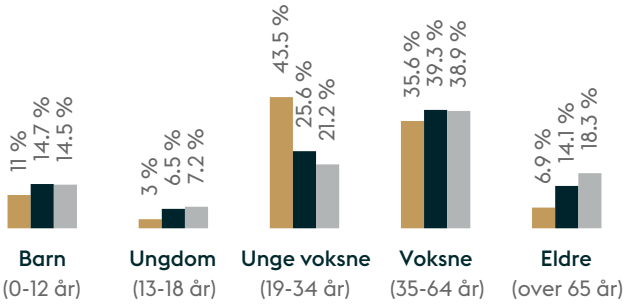
Offentlig transport

Rosenhoff	Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Rosenhoff	Linje 17	2 min 0.2 km
Sinsen	Linje 4, 5	12 min 0.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	138 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	6 min 0.5 km
Sinsen barnehage (1-5 år)	133 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Rosenhoff	3 min
Torshovdalen	6 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Informasjon

Trondheimsveien 163

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0256/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 163, 0570 OSLO
Gnr 83, bnr 154, snr 31 i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Trondheimsveien 163 Borettslag, org.nr. 919 169 826

Selger
Sinsen Holding as

Kjøpesum og omkostninger
5 550 000,- (Prisantydning)
123 470,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 673 470,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
117 750,- (Forholdsmessig dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
119 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 430,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 792 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 801 900,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 70 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
3D-skannet areal. Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1.januar 2022.

Innhold

3.etg | Totalt BRA: 70 kvm
BRA-i: 70 kvm | BRA-e: Kjellerbod er ikke oppmålt av takstmann.

Entré, kott, åpen stue-/kjøkkenløsning, bad og 4 soverom.
Takhøyde målt til 2,57m i stue/kjøkken.
Det disponeres en bod i kjeller.

Standard

ENTRÉ
Leiligheten ligger fint til i 3.etg med heisadkomst. Her blir du møtt av en praktisk entré med kott for oppbevaring av klær og andre eiendeler. I kottet er det opplegg for vaskemaskin. Det er plass for oppheng av jakker og oppstilling av sko.

STUE
Et sosialt og hyggelig oppholdsrom med to store vinduer. Her får du masse lysinnslipp som gir en god atmosfære til rommet. Veggene er malt i en delikat farge, som gjør det enkelt å sette sitt eget preg med møblering. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord og annet møblement.

KJØKKEN
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, hvilket bidrar gir en luftig romfølelse. En tidløs kjøkkeninnredning med glatte overflater, benkeplate av laminat og stålkum med blandebatteri. Det er rikelig med skap- og benkeplass for oppbevaring. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen. Kjøkkenet er tilkoblet avløpspumpe.

BAD
Badet ble pusset opp felles i regi av sameiet i 2003. Det er et lyst bad med flislagte overflater, samt varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant i skuffeseksjon for oppbevaring, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusjhjørnet.

SOVEROM
Leiligheten har fire gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side, samt garderobeskap. De andre soverommene har gode møbleringsmuligheter, alt etter dine behov. Her er det plass til seng, garderobeskap eller skrivebord. Rommene kan passe fint som barnerom, gjesterom eller kontor.

Parkering

Sameiet disponerer 3 parkeringsplasser utenfor Bjørn Stallares 5.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Satt inn ny avløpspumpe 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt: "Ja, ved Sinsen Holding AS"
Har du kjennskap til eiendommen? "Nei"
Tilleggskommentar: "Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig."

Selger har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Anders Bryhn

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:

Overflater:
- Gulv: Laminat. Fliser på bad.
- Vegger: Malt mur. Malte plater. Fliser på baderom.
- Tak: Malt betong. Malte plater på bad.
Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Bygningsdeler med TG2, avvik som kan kreve tiltak:
- Felles konstruksjoner> Vedlikeholdsoversikt: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Bygningsdeler med TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Vinduer: Noe svelling/malingsavskalling enkelte steder i vinduer. Det påvirker ikke bruken av vinduene.
- Inngangsdør: Dørbladet subber mot dørkarmen.
- Overflater: Ujevn maling utførelse og noen sår/merker i laminatgulv.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvise ujevnheter i gulvflater.
- Innvendige dører: 2 dører med svelling og sår/merker (skade).
- Vannledninger: Lekkasjestopper fungerer ikke på kjøkken, kun testet her. Stoppekraner er vanskelig å håndtere, tilnærmet umulig å betjene pga. vanskelig plassering. Hovedstoppekran i felles kjeller må benyttes ved en evt. lekkasjesituasjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stue og ett soverom har hverken luftespalte eller lufteventil.
- Alarm- og signalanlegg: Lekkasjestopper systemet i leiligheten fungerte ikke.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.
- Bad> Overflater vegger og himling: Svertesopp i silikonfuger.
- Bad> Overflater gulv: Ikke tilfredstillende fallforhold. Dusjveggen mangler en drensåpning langs gulv slik at evt. lekkasjevann fra utenfor dusjområdet ikke vil kunne nå sluket i så tilfelle. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad> Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. -Protimeter fuktapparat: Gjorde utslag langs sokkel i dusjhjørnet.
-Jordingskabel må festes til slukristen for å ha en tiltenkt funksjon.
- Bad> Sanitærutstyr og innredning: Generell bruksslitasje av sanitærutstyr. Toalettsete mangler gummiknotter.
- Bad> Ventilasjon: Avtrekksviften oppleves som støyende utover normalt støynivå.
- Kjøkken> Overflater og innredning: Svelling i underskap etter vannsøl.
- Kjøkken> Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiator. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme (varmtvann og oppvarming). OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer àkotno via den ordinære innkrevingen av felleskostnader.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 597,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: oppvarming, varmtvann, kabel-tv, internett, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar, drift og vedlikehold.
Herav:
Varme/varmtvann 1 245,-
Felleskostnader BRL 800,-
Vaskeri 450 (halvårlig)
Felleskostnader sameie 4 102,-

Det tas forbehold om endringer av avtale/leverandører som kan påvirke felleskostnadene.

Andelseierne skal dekke borettslagets forholdsmessige ansvar for fellesutgifter i sameiet iht. eierbrøk for den enkelte seksjon.

Andre utgifter
- Strøm
- Innboforsikring

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 605 797,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 423 187,- pr. 2024
Oppgitt formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator, da den er vanskelig å få opplyst av skatteetaten innen rimelig tid. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har felles avtale for internett og Kabel-tv. Sameiet undersøker muligheten for å avvikle kabel-tv og bare inkluderer internett.

Borettslaget

Om borettslaget
Navn: Trondheimsveien 163 borettslag med org.nr: 919 169 826.

Hele borettslaget er en del av sameiet Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163:
Informasjon om sameiet Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163:
Navn: Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 med org.nr: 977186994
- Forretningsfører: PHM forvaltning.
- Revisjon: BDO AS
- Sameiet består av 6 næringsseksjoner og 72 boligseksjoner, hvorav borettslaget eier 11 seksjoner.

Styrets arbeid (sameie):
- Oppfølging av reklamasjoner på balkonger. Det er oppdaget fukt som kommer inn i leilighetene under et par steder.
- Sanering av skjeggkre i sameiet. Det er oppdaget tilfeller i både Trondheimsveien 163 og Bjørn Stallares vei.
- Det jobbes med å få bedre sirkulasjon av varmtvannet slik at man ikke må vente så lenge.

Sameiet disponerer 3 parkeringsplasser utenfor Bjørn Stalleres vei 5. På disse plassene er det satt opp to bord med benker til felles benyttelse.
Det er fellesvaskeri som blir finansiert av dem som bruker det. Det foregår på følgende måte: Eier henvender seg til styret og får en vaskerinøkkel mot å betale et depositum på kr. 400. De seksjonene som har vaskerinøkkel vil få et påslag med egen vaskerikategori på kr. 450 på felleskostnadene i januar og juli.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023 - Rentokil har gjennomført behandling av skjeggkre i leilighetene i sameiet.
2021 - Utført rør-rehabilitering av bunnledningene
2019 - Takrehabilitering ex mellombygg
2017 - Vindusutskiftning
2016 - Maling
- Fasade Bjørn Stallares vei 3-9
- Balkonger og brannbalkonger
2013 - Kanalrens ventilasjonsanlegg
2010 - Rehabilitering heis Trondheimsveien 163

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 123 470,-pr. 31.12.2024

Det er ikke sikringsordning i borettslaget.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81988950

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 594 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Sinsen i Oslo. Området er sentrumsnært, i rask vekst, og ligger i et attraktivt strøk som appellerer til mange aldersgrupper. Det er blant annet gangavstand til Løren Torg og Grünerløkka med sitt pulserende byliv, samt nærhet til høyskoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter.

Det er kort vei til fotballbane og idrettshall på Dælenenga, i tillegg til lekeplass, tennisanlegg og flere treningssentre m.m. Omkringliggende områder innbyr også til rekreasjon. Torshovdalen ligger en liten spasertur unna og byr på flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her.
Videre er det kort vei til Rodeløkka kolonihager, Ola Narr, Botanisk Hage og Carl Berners plass. Tøyenparken ligger i skråningen vest for høydedraget fra Ola Narr og ned til Kampen park. I sydenden ligger Caltexløkka ballbaner og midt i parken ligger Tøyenbadet med store utendørs basseng og vannsklier. Vinterstid er det fine akebakker. Hvert år i august arrangeres Øyafestivalen i parken.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Bunnpris og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Carl Berner og Nye Løren Torg et godt utvalg av butikker og kafeer. På tomten til Økernsenteret planlegges Norges største kjøpesenter. I tillegg til handel skal senteret også inneholde Oslo Barnemuseum, musikkskole, kino og badeland. En kort biltur unna ligger Storo Storsenter.

Området gir mulighet for kollektivtransport via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Fjellhaug som ligger ca. 3 - 4 min gange fra boligen. Med bil fra Sinsen tar det ca. 4 min til Storo Storsenter, 5 min til Oslo S, 6 min til Majorstuen og 31 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsningen avviker fra original arkitekttegning. Kjøper overtar eventuelt risikoen for å byggemelde dette.

Det foreligger ferdigattest for:
- Utskiftning av balkonger datert 18.12.2017
- Rehabilitering av våtrom, samt utskiftning av rørstammer datert 27.11.2003
- Montering av vinduer datert 10.11.1971
- Boligblokk, samt kino og restaurant datert 1936.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Sinsenterrassen 11 - 21 med flere (Sinsenbyen) - Midlertidig forbud mot tiltak - Siste dok. 27.6.2023
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201813816

Bjørn Stallares vei 3-9/Trondheimsveien 163 - Modernisering av heis - Tillatelse gitt - Siste dok. 18.09.2023
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201013886

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/154/31:
22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:154
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1965 - Dokumentnr: 4874 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:154
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1985 - Dokumentnr: 48894 - Erklæring/avtale
PANT TIL SAMEIET
FOR NOK: 10,000
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1935 - Dokumentnr: 901298 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:123
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:154

24.06.1939 - Dokumentnr: 9074 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:154
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:265
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

24.06.1939 - Dokumentnr: 9075 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:154
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:274
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

14.08.1985 - Dokumentnr: 48894 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:

Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4062/6555
Ny seksjon:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/6555

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Boligen vil ikke bli vasket etter visning før overtagelse.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

Provisjon: 1,25% av salgssum

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 10. november 2025

Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner - Tlf. 90133890

Ansvarlig megler

Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner - Tlf. 94158144

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).

Vedlegg

Trondheimsveien 163

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 154

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 04.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2154 **Referansenummer:** RH2844

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.

Org.nr. 987726172.

Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset.

Takstmann siden 2003.

Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 3.etasje i boligblokk fra 1936. Sentralt beliggende på Sinsen like ovenfor Carl Berners plass i veletablert område med kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre
servicetilbud. Det er gangavstand til Torshovdalen med store grøntområder.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig med bruksslitasje. Det er gode lysforhold med lys inn fra to sider. Det må påregnes utbedringer og oppussing av varierende grad.

Adkomst til felles trappegang inn fra åpen gårdsplass på siden av bygningen. Det er bl.a. matbutikk i bygningen. Det er heis i fellesgangen.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og uteområder.

Felleskostnad: Ikke opplyst

Opparbeidet og asfaltert, åpent gårdsrom.

Sameiet disponerer 3 parkeringsplasser utenfor Bjørn Stallares vei 5. På disse plassene er det satt opp to bord med benker til felles benyttelse. For øvrig har sameiet ikke andre plasser til disposisjon. Parkeringsplasser på sydsiden av bygget eies og leies
ut av Oslo kommune.

Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget er en del av sameiet Bjørn Stallares vei 3-9/Trondheimsveien 163. Sameiet består av 6 næringsseksjoner og 72 boligseksjoner hvorav borettslaget eier 11 seksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Sinsen
Grunnkrets: Sinsen rode 5
Valgkrets: Sinsen skole
Skolekrets: Sinsen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved
bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å Arealer Gå til side foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

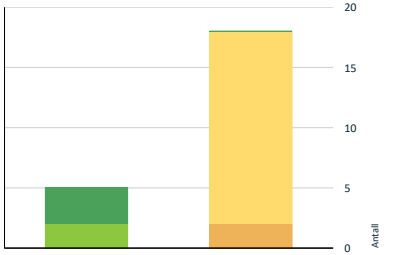
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

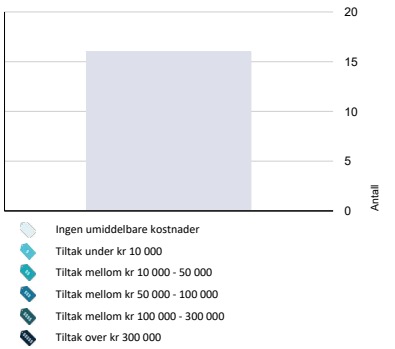
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Felles konstruksjoner. Vedlikeholdsoversikt.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

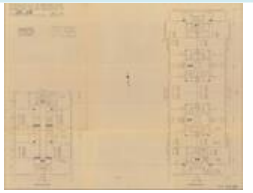
Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1936

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: -
Kilde: Kartverket

Boligblokk oppført over 8 etasjer i tillegg til kjeller. Hovedkonstruksjoner i betong. Det er næringslokaler i bygningen.

Vedlikehold
ÅRSRAPPORT FOR 2022 for sameiet opplyser:
Større vedlikehold og rehabilitering
2021 Utført rør-rehabilitering av bunnledningene I Bjørn Stallares vei 3-9
2019 Takrehabilitering ex mellombygg
2017 Vindusutskiftning
2016 Maling
2016 Fasade Bjørn Stallaresvei 3-9
2016 Balkonger og brannbalkonger
2013 Kanalrens ventilasjonsanlegg
2010 Rehabilitering heis Trondhjemsveien 163
2009 Nye inngangsdører
2009 Oppgradering utomhusområde Oppgradering utomhusområde foran Bjørn Stallaresvei 5 og 7
2008 Ny oljetank Sanering av gammel oljetank og etablering av ny
2007 Nytt søppelhus
2006 Ny fyrkjele
2006 Maling oppganger
2005 Rehabilitering fyringsanlegg
2005 Rehabilitering piper i Tr.Hj.vn.163
2005 Nytt takbelegg på mellombygget
2003 Baderomsrehabilitering

UTVENDIG

Vinduer

Isolérglass i trerramme datert 2017. Noe malingsavskslling i vindusbrett..

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelling/malingsavskalling enkelte steder i vinduer. Det påvirker ikke bruken av vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindustype



Dato



Svelling/malingsavskalling



Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser. Ukjent for takstmann om nøkkelen til den øverste låsen finnes og evt. fungerer .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbladet subber mot dørkarmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørkarmen bør justeres for å unngå unødvendig slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Inngangsdør



Dørtype



Låskasse

TG 2 Felles konstruksjoner. Vedlikeholdsoversikt.

Gjelder vedlikeholdsoversikt over felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Laminat. Fliser på baderom.
Veggflater består av: Malt mur. Malte plater. Fliser på baderom.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater på baderom.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ujevn maling utførelse.
Noen sår/merker i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene/slitasje/elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hakk/bruksmerker i laminat.



Ujevn maling.

Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG ETT SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 20 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 22 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

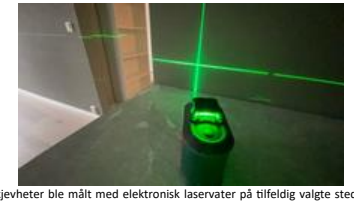
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvise ujevnheter i gulvflater.

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

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Felles trappegang. Heis.

Innvendige dører

Slagdører med glatte og profilerte dørblad. To dørtyper. Alle dørene er fullt brukbare.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2 dører med svelling og sår/merker (skade).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved behov kan dørbladene utskiftes.
Baderomsdør bør utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelling. Skade.



Skade i dørblade.



Innerdør



Innerdør

VÅTROM

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

2003 Baderomsrehabilitering i regi av borettslaget.

Det foreligger en ferdigattest for "Rehabilitering av våtrom samt utskifting av rørstammer" datert 2003.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2003



Baderom

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uskifte silikonfuger i dusjhjørnet anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dusjhjørnet



Overflate



Himling

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 18 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt på tilfeldig valgte steder.

Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke tilfredstillende fallforhold.
Dusjveggen mangler en drensåpning langs gulv slik at evt. lekkasjevann fra utenfor dusjområdet ikke vil kunne nå sluket i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Lage en drensåpning nederst på dusjveggen.
Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over ikke tilfredstillende fallforhold ved en evt. lekkasjesituasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Ingen avrenningsspalte under dusjdøren.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Type membran: Synlig dukmembran under klemring i sluk. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2003

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

-Protimeter fuktapparat: Gjorde utslag langs sokkel i dusjhjørnet.
-Jordingskabel må festes til slukristen for å ha en tiltenkt funksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Sluk


Overgang ved dørterskel.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Sanitærutstyr og innredning

Toalett. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell bruksslitasje av sanitærutstyr.
Toalettsete mangler gummiknotter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport


Toalett


Dusjarmatur


Servantskap

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksviften oppleves som støyende utover normalt støynivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utskifte avtrekksviften.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Elektrisk avtrekksvifte.


Luftespalte under dørbladet.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJØKKEN

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri og plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svelling i underskap etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedring så langt det var mulig å vurdere uten å demontere/fjerne avløpspumpen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innredning



Underskap



Benkeplate

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter. Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Type rør: Plastrør og kobberrør.

Det foreligger en ferdigattest for "Rehabilitering av våtrom samt utskifting av rørstammer" datert 2003.

Fordelerskap: Nei. Røropplegg er synlig innenfor inspeksjonsluke i veggen på baderommet.
Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller annen tilsvarende løsning.

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller, dette gis automatisk TG2.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Lekkasjestopper fungerer ikke på kjøkken, kun testet her.
-Stoppekraner er vanskelig å håndtere, tilnærmet umulig å betjene pga. vanskeli plassering.
-Hovedstoppekran i felles kjeller må benyttes ved en evt. lekkasjesituasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre lekkasjestopper.
Vær klar over stoppekranenes vanskelige plassering. De ansees å være vanskelige å benytte, det gjøres det oppmerksom på.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rør på kjøkken.



Lekkasjestopper



Rør på baderom.

TG 0 Avløpspumpe

Det er montert ny avløpspumpe på kjøkkenet etter takstbefaring. Montert av Vålerenga VVS AS, kan dokumenteres. Takstmann har ikke besiktiget eller testet pumpen.
Den gis TG0 basert på at den er ny og montert av fagfolk.

Årstall: 2025



Forrige avløpspumpe i underskap på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast er synlig innenfor inspeksjonsluke.

Det foreligger en ferdigattest for "Rehabilitering av våtrom samt utskifting av rørstammer" datert 2003.

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2003

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue og ett soverom har hverken luftespalte eller lufteventil.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stue mangler lufteventil/luftespalte.



Ett soverom mangler lufteventil/luftespalte.

TG 1 Oppvarming

Oppvarming med elektriske varmekabler. Radiatorvarme. Det gis TG1 som varmekilder. Varmekildene er ikke testet nærmere da det må gjøres over tid.
Sentralfyren i bygningen var ikke igangsatt for sesongen.



Termostatbryter for varmekabler.



Radiator.

Varmesentral

2006 Ny fyrkjele. Elektrisk fyring.
Felles sentralfyring i borettslaget. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 2 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.

Tilstandsrapport

Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Nei
Lekkasjestopper: Ja, men fungerer ikke.
Komfyrvakt: Ja, ikke testet av takstmann.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lekkasjestopper systemet i leiligheten fungerte ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasjestopper systemet i leiligheten må utbedres av rørlegger/fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Komfyrvakt


Lekkasjesensor (magnetventil)


Lekkasjesensor (magnetventil)

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport


Originale radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

MERK: Da el.skapene i fellesgangen ikke var merket ble det ikke lokalisert hvilket spesifikke el.skap som tilhørte denne leiligheten.

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i felles baktrapp.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 32 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El.skap til fire leiligheter i felles baktrapp.

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

   Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

3. **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Røykvarsler



Brannslukningsapparat

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

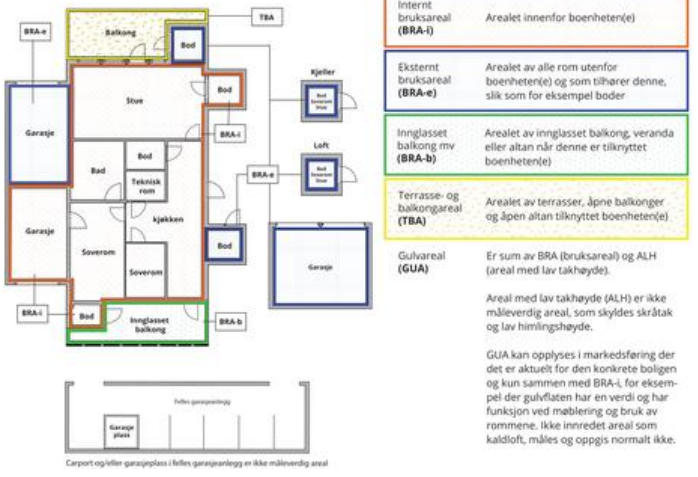
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Arealer

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje, leilighet	70			70	
Bod i fellesområde					
SUM	**70**				
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.etasje, leilighet	Entré/gang, kott, baderom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3, soverom 4		
Bod i fellesområde		Bod i fellesområde	

Kommentar

Evt. kjellerbod skal medregnes i BRA-e forutsatt at den er måleverdig.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,57m i stue/kjøkken.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK	69	1

Kommentar	
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Takstmann Anders Jørgen Bryhn. Nøkkel utlevert av eiendomsmegler.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	154		0	2594.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trondheimsveien 163

Hjemmelshaver
Sinsen Holding AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
313/Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	919169826	313	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Sinsen Holding AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Kommentar
Andel formue og gjeld er ikke opplyst. Viser til megler for disse tallene.

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke mottatt

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Innkjøring fra offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra åpen gårdsplass.

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering
S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-103GA
Vedtatt: 06.03.1936
Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn
S-3261
Vedtatt: 18.09.1991
Formål: Fortau
201813816
Formål: Midlertidig forbud mot tiltak
202100768
Formål: Pågående plansak

Om tomten
Svakt skrånende. Frittliggende bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent for takstmann

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1985

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles polise for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eiendomsmegler har formidlet opplysninger på vegne av eier.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	04.11.2025	
3	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Trondheimsveien 163 - leilighet 313, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 154
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

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
17. sep. 2025

Oppdragsnummer
29-0256/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 163, 0570 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Sinsen Holding as

Fullmektige
Christoffer Borgenvik for Sinsen Holding as

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1160848
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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?
Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0256/25

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477OSLO

Deres ref.: 29-0256/25
Vår ref.: 681-1-02/9241
Dato: 19.09.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Trondheimsveien 163 Borettslag.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Trondheimsveien 163 Borettslag**
Organisasjonsnummer:	919169826
Gårds- og bruksnummer:	83 / 154
Seksjons-/andelsnummer:	02
Adresse:	Trondheimsveien 163, 0574 OSLO
Eier/medeier:	Sinsen Holding AS

FELLESKOSTNADER

Varme/varmtvann	1 245,00
Felleskostnader BRL	800,00
Felleskostnader sameie	4 102,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 147,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 2 301**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 0

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Trondheimsveien 163 Borettslag har ingen lån per 19.09.2025

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Klient har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Det er ikke krav om at erverver må godkjennes av styret.
Utleie:	Andelseieren kan ikke uten ogdkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, ref. vedtektene 4.2.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81988950
Parkering:	Ingen parkering inkludert.
Nøkler:	Ta kontakt med styret for bestilling.
Skilt:	Ta kontakt med styret for bestilling.
Øvrig informasjon:	ECIT Norian har beregnet andel fellesgjeld pr. 31.12.24. Det tas forbehold om eventuelle avvik/feil da vi ikke har innrapporterte tall fra tidlige regnskapsfører å sammenligne med. Tidligere regnskapsfører Malling har ikke innrapportert tredjepartsopplysninger pr. 31.12.24 på bakgrunn av at 91% eies av et holding selskap.

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477 OSLO

Att.: Hanna Gjervan Paulsen

Deres ref.: 29-0256/25
Vår ref.: 121-1-31 Morten Henriksen Oslo, Dato: 18.09.2025

Seksjon 31 i Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163
Org.nr.:	977186994
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	31
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	81988950
Eier:	Trondheimsveien 163 Borettslag
Adresse:	Trondheimsveien 163, 0570 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	123 470
Andel formue pr 31.12.2024	19 377

Felleskostnader pr måned:

LÅN NR: 9820770030; AKONTO AVDRAG 1-VINDUSLÅN	269,64
LÅN NR: 9820770030; AKONTO RENTER 1-VINDUSLÅN	327,05
VASKERI - INNTEKTER	450,00 (NB! HALVÅRLIG)
INNBETALT A KONTO FYRING	1 245,00
FELLESLÅN - RENTER OG AVDRAG	446,00
FELLESKOSTNADER	2 641,00
FIBER-NETT	289,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 667,69

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 11 548,00

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplan.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Mette Julie Bull Strømnes,
Mobil: 92828459
E-post: mette.stromnes@phmforvaltning.no

Andre opplysninger

Se Lettstyrt.

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt.

Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 1

BankID Signing
Mette Julie Bull Strømnes
2025-04-16

BankID Signing
Madeleine V K Rønning
2025-04-16

BankID Signing
Magnus Dreyer Stamsø
2025-04-16

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163 Org.nr. 977186994

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		2 369 184	2 311 542	2 368 000	2 489 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		391 392	383 616	391 000	260 000
Andre inntekter	1	555 394	584 878	499 000	1 553 000
Sum inntekter		**3 315 970**	**3 280 036**	**3 258 000**	**4 302 000**
Kostnader					
Varekjøp		9 283	0	0	0
Lønn	2	111 818	110 677	115 677	116 000
Kommunale avgifter	3	664 994	558 093	651 100	720 000
Strøm og varme	4	18 006	111 400	105 000	100 000
TV og bredbånd		427 133	408 508	430 000	260 000
Andre driftskostnader	5	278 573	221 993	178 000	194 000
Vaktmester og renhold	6	382 122	311 808	314 000	349 000
Reparasjon og vedlikehold	7	341 744	289 951	415 000	415 000
Honorarer	8	133 624	172 640	242 000	153 000
Forsikring		356 145	340 845	369 000	425 000
Andre kostnader		6 799	7 928	12 500	12 500
Sum kostnader		**2 730 241**	**2 533 843**	**2 832 277**	**2 744 500**
Driftsresultat		**585 729**	**746 193**	**425 723**	**1 557 500**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		357 655	313 455	0	0
Finanskostnader		611 027	607 602	323 000	918 000
Sum finans	**9**	**-253 372**	**-294 147**	**-323 000**	**-918 000**
Resultat		**332 357**	**452 046**	**102 723**	**639 500**

Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Tomt		30 000	30 000
Andre anleggsmidler		0	55 851
Sum anleggsmidler		**30 000**	**85 851**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		62 762	141 983
Andre fordringer	10	3 621 892	4 669 939
Forskuddsbetalte kostnader		62 320	127 697
Sum fordringer	**11**	**3 746 973**	**4 939 619**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**12**	**1 462 419**	**730 592**
Sum omløpsmidler		**5 209 393**	**5 670 211**
Sum eiendeler		**5 239 393**	**5 756 062**

Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-3 752 581	-3 752 581
Årets resultat		332 357	0
Sum egenkapital	**13**	**-3 420 224**	**-3 752 581**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		8 130 962	9 306 020
Sum langsiktig gjeld	**14**	**8 130 962**	**9 306 020**
Leverandørgjeld		225 857	34 015
Forskudd fra kunder		97 912	77 323
Skyldige lønnskostnader		0	24 104
Påløpte renter		3 199	57 458
Påløpte kostnader		194 596	0
Annen kortsiktig gjeld		7 091	9 724
Sum kortsiktig gjeld		**528 655**	**202 624**
Sum egenkapital og gjeld		**5 239 393**	**5 756 062**

OSLO, 15.04.2025
Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Mette Julie Bull Strømnes	Magnus Dreyer Stamsø	Madeleine Victoria Kongshavn Rønning
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleslån - renter og avdrag	427 710	0	370 000	456 000
Baderomslån - renter og avdrag	542 763	1 251 271	0	0
Vinduslån - renter og avdrag	228 972	0	0	230 000
Balkonglån - renter og avdrag	312 408	256 858	0	312 000
Vaskeri - inntekter	25 512	27 000	27 000	27 000
Reguleing lånekostnad	-1 084 143	-1 048 557	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	102 172	98 306	102 000	528 000
Sum andre inntekter	**555 394**	**584 878**	**499 000**	**1 553 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	98 000	97 000	102 000	102 000
Arbeidsgiveravgift	13 818	13 677	13 677	14 000
Sum lønnskostnader	**111 818**	**110 677**	**115 677**	**116 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 98 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kom. avgifter	664 994	558 093	651 100	720 000
Sum kommunale avgifter	**664 994**	**558 093**	**651 100**	**720 000**

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm	81 214	111 400	105 000	100 000
Strøm 1	-63 208	0	0	0
Sum strøm og varme	**18 006**	**111 400**	**105 000**	**100 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaskeri	48 063	48 853	0	0
Skadedyr sanering	15 546	10 920	15 000	16 000
Brannsentral	95 835	37 723	40 000	40 000
Alarm, kameraovervåkning	9 928	0	0	0
Vakthold	33 191	28 196	40 000	40 000
Dugnad	0	0	3 000	3 000
Container	21 323	22 341	20 000	20 000
Driftsmateriell	1 001	41 827	0	0
Vintertjenester	53 687	32 134	45 000	60 000
Uteområde	0	0	15 000	15 000
Sum andre kostnader	**278 573**	**221 993**	**178 000**	**194 000**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	18 544	114 175	109 000	109 000
Renhold matter	104 594	0	0	0
Vaktmester	258 984	197 633	205 000	240 000
Sum vaktmester og renhold	**382 122**	**311 808**	**314 000**	**349 000**

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	93 745	61 934	100 000	100 000
Vedlikehold bygning	0	0	15 000	15 000
Vedlikehold VVS	29 862	36 293	60 000	60 000
Vedlikehold elektro	104 781	16 064	50 000	50 000
Vedlikehold vaskerianlegg	0	0	40 000	40 000
Vedlikehold heis	50 860	160 940	150 000	150 000
Vedlikehold uteområde	0	14 720	0	0
Reparasjon og vedlikehold	52 650	0	0	0
Garasjeport/inngangsdører	9 846	0	0	0
Sum vedlikehold	**341 744**	**289 951**	**415 000**	**415 000**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	2 528	12 811	13 000	13 000
Honorar annen bistand fra	8 842	0	0	0
Forretningsførsel	122 254	140 479	149 000	110 000
Honorar for økonomisk	0	0	50 000	0
Honorar annet	0	19 350	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	30 000	30 000
Sum honorar	**133 624**	**172 640**	**242 000**	**153 000**

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	15 331	4 239	0	0
Rente interim (skal ikke	308 023	278 013	0	0
Renter og purregebyr kunder	469	0	0	0
Aksjeutbytte	33 833	31 203	0	0
Sum finansinntekter	**357 655**	**313 455**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	250	0	323 000	318 000
Morarente og purregebyr	794	358	0	0
Renter felleslån 83004	301 960	293 626	0	300 000
Renter Viduslån 00304	131 146	118 453	0	140 000
Renter balkonglån 37438	171 554	155 803	0	160 000
Renter baderom	5 323	39 362	0	0
Sum finanskostnader	**611 027**	**607 602**	**323 000**	**918 000**
Sum finans	**-253 372**	**-294 147**	**-323 000**	**-918 000**

Note 10 Langsiktige fordringer

Sameiet sine langsiktige fordringer gjelder i sin helhet lån til seksjons eiere for utbedringer av balkong og vindu.
De langsiktige fordringene er regnet til kr 3 619 564 og er identiske med det som gjelder som sameiets lån til OBOS for balkong kr 1 987 325 og vindu kr 1 632 239.

De langsiktige fordringene defineres som gjeld til sameiet med løpetid over 1 år.

Note 11 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-28 876	0
Forskudd kunder	97 912	77 323
Kunder interim	0	111 742
Avsetning tap på	-6 274	-47 082
Sum kundefordringer	**62 762**	**141 983**
Til gode av eierne - IN/adm lån	0	21 965
Andre kortsiktige fordringer	2 328	0
Sum andre kortsiktige fordringer	**2 328**	**21 965**
Fyring 2024	43 559	0
Andre forskuddsbetalte	18 761	127 697
Sum andre fordringer	**62 320**	**127 697**
Sum fordringer	**127 409**	**291 645**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 12 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.
DNB driftskonto kr 374 587
OBOS driftskonto kr 323 705
OBOS sparekonto kr 159 704
DNB plasseringskonto kr 604 423

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-3 752 581	-4 204 627
Årets resultat	332 357	452 046
Egenkapital 31.12	**-3 420 224**	**-3 752 581**

Note 14 Langsiktig gjeld

Lån OBOS 98207537438

Renter 31.12.24: 7,49%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2016	4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 555 355	
Nedbetalt i år	457 320	
Lånesaldo 31.12		1 987 325

Lån OBOS 98207700304

Renter 31.12.24: 7,50%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2018	2 364 167	
Nedbetalt tidligere	503 682	
Nedbetalt i år	228 246	
Lånesaldo 31.12		1 632 239

Lån OBOS 9820.79.83004

Renter 31.12.24: 7,46%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2022	4 949 957	
Nedbetalt tidligere	296 411	
Nedbetalt i år	142 148	
Lånesaldo 31.12		4 511 398

Lån OBOS 9820.73.64207

Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 1 år		
Opprinnelig 2023	342 844	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	342 844	
Lånesaldo 31.12		0

SUM LANGSIKTIG GJELD	**8 130 962**

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som behandling av individuelle nedbetaling.
Denne løsningen innebærer at opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Innbetalinger på IN-lån er ikke sikret med inntredelserett i lånet, og det følger derfor en risiko for seksjonseier som har innbetalt IN-lån ved at man fortsatt er solidarisk ansvarlig for hele lånet.

Protokoll

Årsmøte

Bjørn Stallaresvei 3-9/Trondheimsveien 163

Tidsrom	23. april 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	14. apr. 14:31
Møteform	Fysisk
Møteleder	Mette Bull Strømnes
Referent	Mette Bull Strømnes
Protokollvitner	Jonas Unstad Malin Bruvik Danielsen

Kommentar
I lokalene til Målrettet Kompetanse over Kiwi



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.3. Møteleder

Mette Bull Strømnes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.4. Referent

Mette Bull Strømnes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.5. Protokollvitner

Jonas Unstad, Malin Bruvik Danielsen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Ikke nødvendig

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Styrets arbeid for året 2024.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godkjent

3. Regnskap

Beskrivelse
Det kommer endringer på budsjettet

Vedlegg
Signert regnskap 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godkjent Kortsiktig fordring skal overføres langsiktig fordring

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Forslag på kr 102 000,-.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Endret til kr 120 000,-. Godkjent

5. Innkommende saker

5.1. Ekstra innbetaling - næring

Beskrivelse
Det ble fakturert 3 mnd ekstra etter at baderomslånet var nedbetalt. Årsaken var at OBOS ikke informerte om dette til PHM Forvaltning. Beløpet er avsatt i regnskapet med kr 194 596,-. Forslaget er at dette inntektsføres i 2025, og at næringsseksjonene innbetaler i hht sin eierbrøk.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent

6. Opparbeidelse av parkeringsplasser

Beskrivelse
Etablere parkeringsplasser på plenene utenfor Bjørn Stallares vei

Vedlegg
Forslag om parkering.pdf
Bjørn Stallares vei 7 parkering.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Ikke godkjent. Alle fremmøtte var mot

7. Valg

Styreleder

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Vedtak
Mette Strømnes - godkjent

Styremedlem (2 til valg)

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Vedtak
Madeleine Rønning og Magnus Stamsø - godkjent

Varamedlem (2 til valg)

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Vedtak
Jonas Unstad og Anna Oline Tronstad - godkjent

Signaturer

Mette Bull Strømnes /sign	24.04.2025 13:07
Jonas Unstad /sign	24.04.2025 13:14
Malin Bruvik Danielsen /sign	24.04.2025 14:39

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Sameiet Bjørn Stallares vei 3/9-Trondheimsveien 163

Vedtatt i sameiermøte den 03.mai 1999
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på ordinært sameiermøte 20.04.2022

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiet Bjørn Stallares vei 3/9-Trondheimsveien 163 består av 6 næringsseksjoner og 72 boligseksjoner i henhold til **oppdelingsbegjæring** tinglyst den 14.08.1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 83 bnr. 154 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Utgifter til drift og vedlikehold av fyringsanlegget i gården, fordeles på seksjonseierne etter målt forbruk. Det betales et "à konto"-beløp sammen med fellesutgiftene hver måned, og dette avregnes én gang i året mot de reelle utgiftene.
Eventuelle forhøyelser trer i kraft med minst en måneds varsel. Ved forsinkelse betales renter fra forfall i henhold til moraloven. Vedvarende forsinkelse eller unnlatelse av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Med sameiers vedlikeholdsansvar forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet og gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med, klosetter med skål og cisterne, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende sameier selv har satt opp.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Når det gjelder de seksjonene som har balkong, bæres alle vedlikeholdskostnader når det gjelder balkongen, av sameieren selv.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering omgående, senest 14 dager etter overtagelse. I forbindelse med slik melding skal styret informeres skriftlig om hvilke, og hvor mange nøkler som eksisterer til seksjonen, samt hvem som besitter de ulike nøklene. Tilsvarende gjelder ved opphør av leieforhold.
I utleieforhold plikter sameieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende sameier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

Ved innflytting av ny eier eller ny leietaker, betales et flyttegebyr på kr 2000. Dette gjelder også pr innflytting der det er flere leieforhold i samme seksjon. Det er seksjonseier som skal betale gebyret.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøte.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll

over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Forslag til budsjett.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som skal behandles på årsmøtet, må være meldt til styret 21 dager før møtet.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vensentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
OM ÅRSMØTE

I årsmøte har hver seksjon 1 stemme. En sameier som eier mer enn fem seksjoner har likevel kun fem stemmer. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En fullmektig kan likevel ikke representere flere enn fem fullmakter. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før

møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av registrert regnskapsfører.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadedekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Sameier må ikke sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonene uten godkjennelse fra styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 22

KAMERAOVERVÅKING AV FELLESAREALER

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og anlegg.

(Seneste endring av vedtektene; 20.04.22, § 6)

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Bjørn Stallares vei 3/9-Trondheimsveien 163, Oslo
Sist endret på ordinært sameiermøte 22.03.2012
Sist endret på ordinært sameiermøte 26.03.2014
Sist endret på ordinært sameiermøte 26.03.2015

For at beboerne i eiendommen skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene og ett trivelig miljø, er alle ansvarlige for at bestemmelsene i disse husordensregler overholdes.

§ 1
VEDLIKEHOLDSPLIKT

Beboerne skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av for eksempel maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger, med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør t.o.m. egen vannlås.

Likeledes plikter beboerne å holde vedlike ledninger og innredninger som de selv har satt opp.

Oppsetting av egen antenne tillates ikke, idet eiendommen er tilknyttet et fellesantenneopplegg.

Alle beboere plikter å anskaffe skilter til dørtelefonanlegget og til egen postkasse. Dersom skilter ikke fremskaffes uoppfordret, eller på anmodning av styret, skal styret v/forretningsfører, og for eiers/beboers regning, kunne bestille de nødvendige skilter. Styret skal ikke kunne holdes ansvarlig for fremstilling av skilter påført feilaktige navn, når eier/beboer selv ikke uoppfordret, eller på anmodning, har fremskaffet de nødvendige skilter.

Standard utforming ved skifte av entredør.
Sameiere som skifter ut eldre inngangsdører plikter å bruke følgende standard:

Farge : Pastellegrå 208
NCS 1905-Y49R

Brannsikkerhet: Minimumskrav B30

Lydisolasjon: Minimumskrav D35

- Døren skal være slett (uten listverk) og ensfarget
- Døren skal ikke ha avissprekk

Sikkerhetslås og evnt. annet utstyr (for eksempel kikkehull) må leveres ferdig påmontert. Døren må også være ferdig malt ved levering.
Merk at: Dersom døren males eller det monteres ekstra utstyr etter levering/montering, vil dørens egenskaper (brannsikkerhet og lydisolasjon) forringes.

§ 2
SØPPEL, AVFALL OG ANNET SKROT

Husholdningsavfall skal legges i dertil egnede containere, som er plassert i eiendommens søppelrom.

Annet skrot som for eksempel utskiftet innredning etter modernisering, gammelt inventar etc. skal ikke hensettes i søppelrom eller fellesrom i kjellerne.

Styret bestiller, etter behov, egen søppelcontainer til oppryddninger. Containeren plasseres på sameiets uteareal. Beboerne blir informert særskilt når container bestilles.

§ 3
DUEPLAGE/ANDRE PLAGER

Det er forbudt å kaste eller legge ut mat til fuglene. Brød eller andre matrester kan trekke til seg mus og rotter til eiendommen.

§ 4
ORDEN I OPPGANGER OG KJELLERE, BILPARKERING

Beboerne plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dører i kjeller inn til boder, fyrhus og vaskeri skal alltid være låst.
Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården.
Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.
Sykler, barnevogner og lignende skal plasseres på dertil egnede steder.
Biler skal kun parkeres på anviste plasser, og i alle tilfeller slik at de ikke hindrer alminnelig passasje og trafikk.
Biler må ikke bli stående å gå på tomgang, da dette forårsaker sjenerende støy og eksosutslipp.
Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Beboerne oppfordres også til å begrense røyking i leilighetene, da lukten kan spre seg til andre leiligheter og fellesareal.

§ 5
LUFTING

Lufting gjennom entredør er en dårlig løsning, dersom lufting er nødvendig.

Finner man det nødvendig å åpne vinduer i trappegang, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen. I fyringssesongen bør varmetap som følge av unødvendig lufting unngås.
Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke fryser.

§ 6
BEHANDLING AV LEILIGHETENE

Sluk i servanter, badekar eller dusjkabinett må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes. Det samme gjelder for avløp fra vaskekummer og lignende.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet. Dette gjelder også håravfall, fyrstikker og lignende gjenstander som kan tilstoppe røropplegget.

Dersom det oppstår lekkasje i vannrør, må vanntilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Vaktmester eller rørlegger må varsles snarest.

§ 7
RO OG ORDEN

Mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i leilighetene og næringsseksjonene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg og lignende må ikke brukes i den grad at det generer naboene. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl 2300, men man plikter da å informere omkringliggende beboere.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 2000 på hverdager og på søndager/helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt tillatelse fra styret og med samtykke fra omkringliggende beboere.

Ved eventuell modernisering av leilighet, utskifting av gammel innredning etc. må arbeidet legges an slik at naboene forstyrres minst mulig. Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst skje på dagtid, men kan også utføres før kl 1930 mandag-fredag og kl 1800 lørdager/søndager/helligdager. Naboene må gjøres kjent med forestående virksomhet.

§ 8
VASKERIENE

I eiendommens vaskeri skal instrukser for bruk være satt opp. Instruksene skal følges, og man skal forlate vaskeriet i den stand man selv ønsker å finne det.

Vaskeriet skal kunne benyttes i følgende intervaller:

Mandag-lørdag	0700-1000
	1000-1300
	1300-1600
	1600-1800
	1800-2000
	2000-2200
Søndag	Stengt

Strømmen slås automatisk av mellom 2200 og 0700, og hele søndag.

Når den enkeltes vasketid er over, fjernes den oppsatte lås. Den vil ellers uten videre varsel kunne fjernes av styret v/vaktmester. Idet vaskeriet forlates, skal man tilse at døren er lukket/låst, jfr. § 4.

§ 9
ERSTATNINGSPLIKT

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Dersom skade, som nevnt i 1. ledd, dekkes av sameiets forsikring, plikter den ansvarlige sameier å dekke forsikringens egenandel.

Ved utleie har eieren av seksjonen det hele og fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

VIKTIG OM KLIMA I LEILIGHETENE

Godt inneklima er viktig for beboernes og leilighetens "helse":

Badene er mye i bruk, alle dusjer hver dag, de fleste har vaskemaskin og tørker tøyet inne i leiligheten. Dette skaper et klima- og fuktproblem dersom man ikke sørger for å ha god luftgjennomstrømning. Leiligheten får tilluft gjennom ventiler i yttervegger på soverom, under stuevindu, og på kjøkken. Noen har vinduer med ventiler. Og luftavtrekk på bad og i luftepipe på kjøkken. Dersom ventilene er stengt og det ikke kommer frisk luft inn i leiligheten vil heller ikke fuktig luft bli trukket ut. **Fuktig luft blir stående i leiligheten og vil over tid utvikle sopp- og muggskader. Spesielt utsatt er vinduene, da damp setter seg på vindusglasset og omdannes til vann og renner ned og forårsaker råteskader på treverket. Man har selv ansvaret for vedlikehold av vinduene, og disse er dyre å skifte ut.**

NOEN GODE RÅD:

* LA ALLTID DØREN TIL BADET STÅ LITT PÅ GLØTT (også når du dusjer)

* SØRG FOR AT VENTILENE I YTTERVEGGENE REGULERES OPP OG IGJEN ETTER BEHOV (om sommeren er det naturlig at de alltid står oppe)

I flere leiligheter er ventilene tettet og tapetsert over. Sjekk på fasaden utenfra for å se hvor ventilen er og sørg for at de blir åpnet.

* ULOVLIG Å KOBLE KJØKKENAVTREKKSVIFTER TIL LUFTEKANALEN (kun filtervifter er mulig)

* TØRK OM MULIG TØYET PÅ BADET (da trekkes fuktig luft direkte opp i avtrekksventilen)

2 - Vedtekter for Trondheimsveien 163 Borettslag

Følgende vedtekter ble protokollert:

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Trondheimsveien 163 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget v/ styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom

Laget planlegger etter nærmere avtale med Sinsen Holding AS å erverve hele aksjekapitalen i Trondheimsveien 163 AS, som igjen eier eiendommen gnr. 83, bnr. 154, snr. 11, 31, 50, 52, 61, 64, 67, 68, 72, 74 og 78 i Trondheimsveien 163 i Oslo. Etter at laget har ervervet hele aksjekapitalen i Trondheimsveien 163 AS vil dette selskapet bli innfusjonert i laget, slik at laget blir eier av totalt 11 boligseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 154. De nærmere betingelsene for lagets erverv av eiendommen gjennom aksjekjøpet fastsettes ved senere avtale mellom laget og aksjonæren i Trondheimsveien 163 AS, Sinsen Holding AS.

1.4 Forholdet til Sameiet Bjørn Stallares vei 3-9/Trondheimsveien 163

Borettslagets eiendom er del av eierseksjonssameiet Bjørn Stallares vei 3-9/Trondheimsveien 163. Sameiet består av 6 næringsseksjoner og 72 boligseksjoner, hvorav borettslaget eier 11 seksjoner. Borettslaget og andelseiere må til enhver tid rette seg etter eierseksjonssameiets vedtekter og husordensregler, og andelseiere plikter å sette seg inn i disse.

Borettslagets styre vil representere borettslaget i eierseksjonssameiet og sameiermøte, dersom ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 5 000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Stifteren kan også overføre andeler til andre juridiske personer, som trer inn i stifterens posisjon.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

3 FORKJØPSRETT

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4.1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn, dog slik at styrets samtykke avhenger av samtykke fra styret i eierseksjonssameiet borettslaget er del av.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende som er til eksklusiv bruk for andelseier.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand som seksjonseier i sameiet, så langt plikten ikke ligger på andelseierne, etter nærmere avklaring og i samarbeid med pålegg og vedtak fra eierseksjonssameie borettslaget er del av. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, borettslagets forpliktelser som seksjonseier i eierseksjonssameiet (Forholdsmessig andel av sameiets fellesutgifter), evnt. egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

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

8 STYRET

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

8.4 Representasjon og fullmakt

Styret s leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

9.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

(2) Uavhengig av første avsnitt ovenfor, har stifteren av borettslaget én stemme for hver andel som selskapet eier. Stifteren beholder stemmeretten til samtlige andeler i borettslaget inntil siste andel er overdratt til sluttbruker, og inntil borettslaget borettslaget har overtatt ansvar for drift, inndriving av felleskostnader etc, og inntil stifteren er klar til å overlate forvaltningen av borettslaget til nye andelseiere. Stifteren vil gi melding til styret når dette tidspunktet er inntruffet, slik at det kan innkalles til generalforsamling for valg av nytt styre.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER, BEGRENSNINGER I KOMPETANSE OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for stifteren av borettslaget, må så lenge stifteren er andelseier, ha tilslutning fra stifteren.

11.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

11.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på eiendommen, både innvendig i den enkelte leilighet, og på fellesarealer m.v. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av leilighetenes bad og kjøkken, utskifting av soilrør, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og vil der det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

11.4 Forholdet til borettslovene

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORD ARKITEKTUR AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 18.12.2017

Deres ref.: Marty Bashevkin | Vår ref.: 201502618-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Birgitte Storheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVN 163 OG BJØRN STALLARES VEI	Eiendom:	83/154/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 / TRONDHEIMSVEIEN 163	Adresse:	v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	NORD ARKITEKTUR AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Trondheimsvn 163 og Bjørn Stallares vei

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av balkonger, mottatt 26.07.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201502618			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	06.02.2015	1/12
Plan 4 etasje	1.04	21.01.2015	1/19
Snitt	2.01	23.10.2014	1/20
Fasade syd	3.02	21.01.2015	1/23
Fasade øst og vest	3.04	21.01.2015	1/24
Ny plan 2.etg som bygget	1.02	26.07.2017	7/7
Ny plan 3.etg som bygget	1.03	26.07.2017	7/8
Fasade mot nord som bygget	3.01	26.07.2017	7/9
Fasade mot mellombygg som bygget	3.03	26.07.2017	7/10

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2017 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 / TRONDHEIMSVEIEN 163, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, mette@solito.no

090

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Anvendelse: Innredning av eldresenter i 2. etg.
samt nytt inngangsparti m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trondheimsveien 163	Gnr.83,bnr.154	79/336

Byggherre: Oslo kommune,
kontoret for eldreomsorg
Akersgt. 55

OSLO 1
HARO/KL

Dato 25.april 1986

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

Forbehold: Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

H.A. Rasch-Olsen

xxxxxxxxx
H.A. Rasch-Olsen
overingeniør

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

3H. C-16. ANDVORD.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1160-1936.
-"- 1161-1936.
-"- 1162-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. Lange & Hauff,

under 6/6.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus m/ restaurent samt kinobygning,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 154,

tomt nr. - *vei* Kv. XXI-XXII,

tilhørende A/S. Sinsenterrassen,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/11.37 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 11te mars 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

092

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning ostepakkeri
m/kjølerom i 2. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trondheimsveien 163.	Gnr. 83, bnr. 154.	70/1992.

Byggherre

Entreprenör Trygve Brudevold
Rådhusgaten 5 B

OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Rolf Kleboe
Grefsenveien 52

OSLO 4

GA/GK.

Dato
27. april 1973.

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

Bygningsinspektør

G. Amundsen.

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

Skl. C-14. 10.000. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 27 NOV. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200305029-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Katja Beer	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 163	Eiendom:	83/154/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bjørn Stallares vei 3-9 v/Oliver & Todem	Adresse:	Postboks 145, 1319 BEKKESTUA
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Kontering av varevindu

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trondheimsveien 163	Gnr. 83, bnr. 154	66/2363

Byggherre: Murmester Trygve Erudsvold
Torg gaten 8
OSLO 1

Ansvarshavende:

GA/SP

Dato: 10. november 1971

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

Bygningsinspektør
G. Amundsen

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

Stil. C-16. 10 000. ANDVORD. 33840171. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forandring av butikkfasade.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trondheimsveien 163.	gnr. 83, bnr. 153.	68/1659.

Byggherre

Murmester Trygve Brudevold
Torggt. 8

OSLO-1.

Ansvarshavende

D.s.

KA/BH.

Dato
30. august 1968.

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

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

Byggekontrollør
Kr. Andersen
distriktsingeniör

C.D. ANDVORD. 1000. 3784/68.

SINSEN SØNDRE.

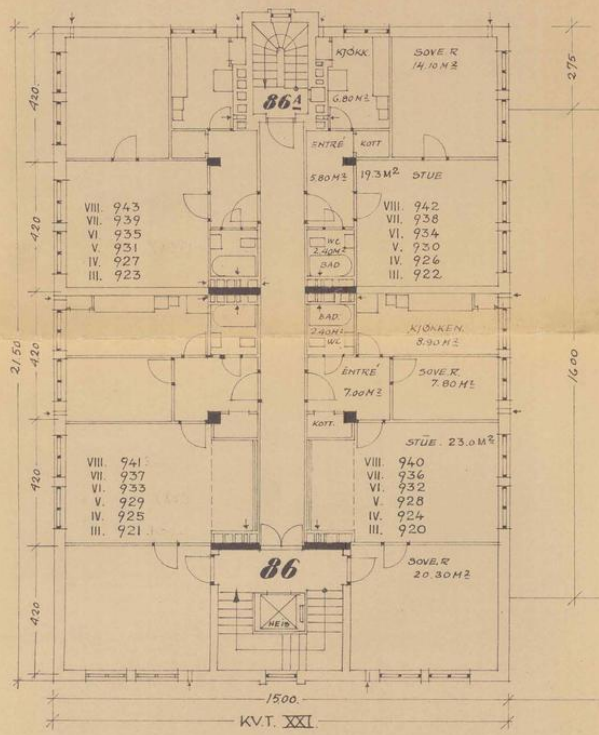
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.

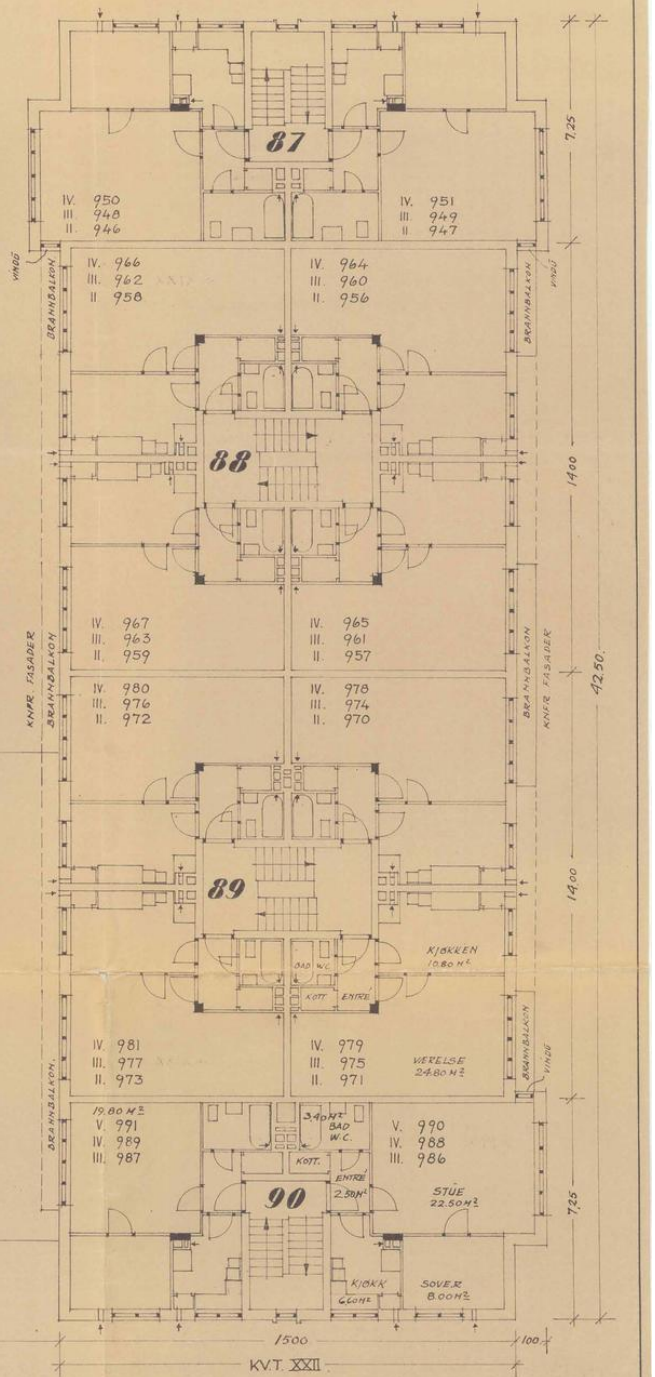
KV.T. XXI og XXII. MÅL = 1:100.

KRISTOFER LANGE. TH. CHR. HAUFF. ARKITEKTER.

Aker Bygningsvesen
Gnr. 83 | Bnr. 154
Bilag nr. 174

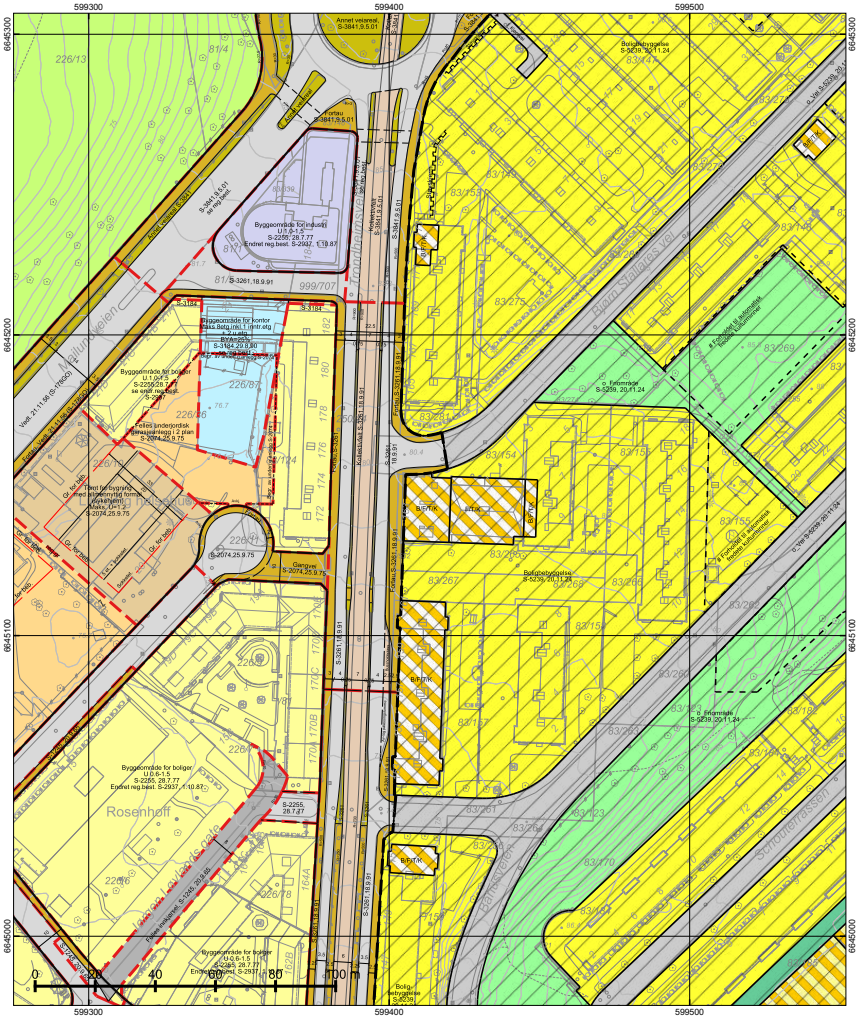
AKERS BYGNINGSKONTROLL
10446 - 24.DEC.1936
ANTAL BILAG 10

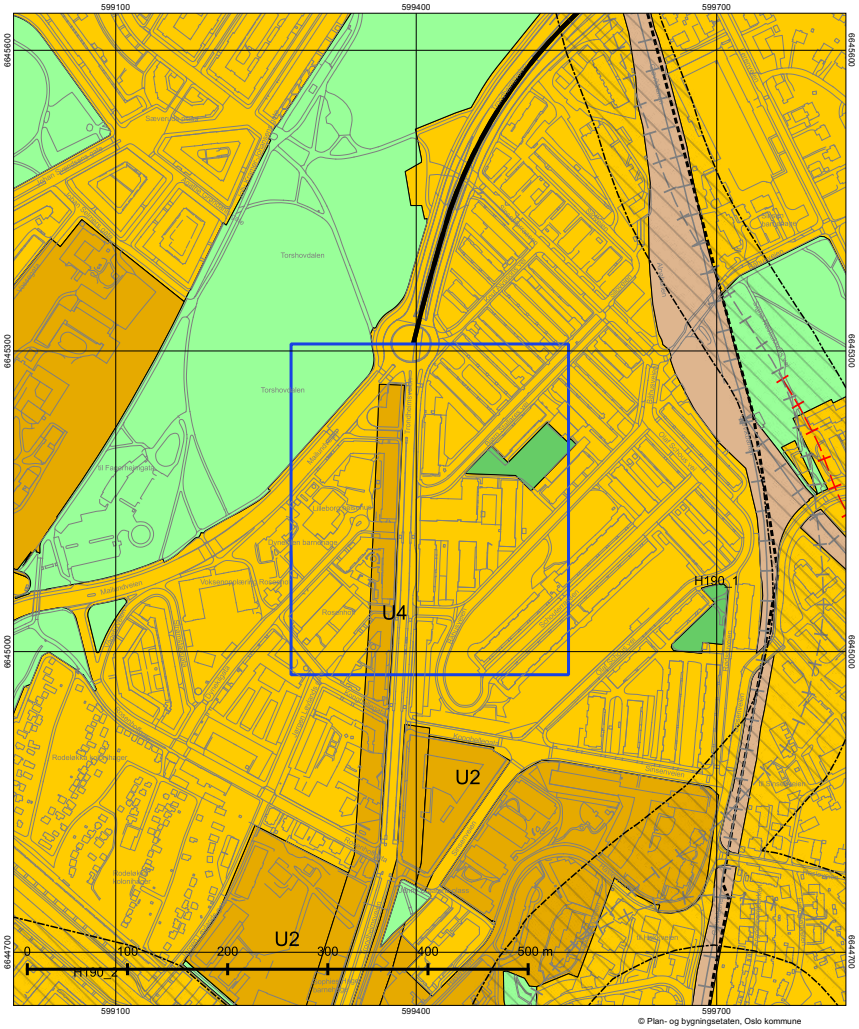




25.00.

OSLO 10-18-~~1935~~
23-12-1936


599300
599400
599500
6645300
6645200
6645100
6645000
Trondheimsveien
Rosenhoff
Hans Nielsens vei
Borgundgata
Annet veiareal S-3841,3.5.01
Byggeområde for kontor, bolig, Bolig (nb.) 1 (mntr.etg 1 m.etg)
BKA/Kontor S-1164, 29.8.90
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 se evnt reg.best. S-2937
Felles underjordisk parkeringsanlegg i 2 plan S-2074,25.9.75
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.6-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Bolig/næringsbygning S-5239, 20.11.24
Bolig/næringsbygning S-5239, 20.11.24
Bolig/næringsbygning S-5239, 20.11.24



Oslo

Dato: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329845/86516887
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

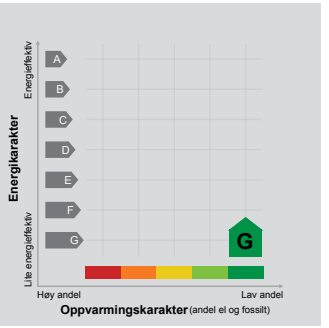
Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 163
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201257
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-188927
Dato	11.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Luft kort og effektivt
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0256/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trondheimsveien 163 0570 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 154, snr 31 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no