

Trondheimsveien 171



Velkommen til

Trondheimsveien 171



Salgsoppgaven produsert 7. november 2025

Rosenhoff/Sinsen

Romslig 1-roms med balkong og separat kjøkken | Sentral beliggenhet | Oppussingsobjekt | VV/fyring inkl. | Ingen dok.avg

Prisantydning	3 800 000,-
Fellesgjeld	173 219,-
Omkostninger	1 090,-
Totalpris	3 974 309,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 648,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Soverom	Alkove

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Barry Khalidi
Telefon	919 95 982
E-post	b.khalidi@nordvikbolig.no

Megler	Eirik Halvorsen
Telefon	455 02 606
E-post	e.halvorsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en lys og klassisk 1-roms med sentral beliggenhet og stort potensial.

Leiligheten ligger i 3 etasje og har en praktisk planløsning med entré, lys stue, kjøkken med spiseplass, flislagt bad samt et disponibelt rom innredet som soverom. Det er god lagringsplass med både bod tilknyttet stuen og egen kjellerbod. Beboerne har tilgang til fellesvaskeri i Trondheimsveien 171. Ingen dokumentavgift, meget sentral beliggenhet og svært godt kollektivtilbud.

Høydepunkter:

- Kan flytte kjøkkenet for å gjøre om til 2-roms
- Attraktiv beliggenhet på Sinsen
- Gode lysforhold
- Rolig og etablert nabolag
- Kort vei til parker, butikker og kollektivtransport

Velkommen til visning! Husk påmelding.

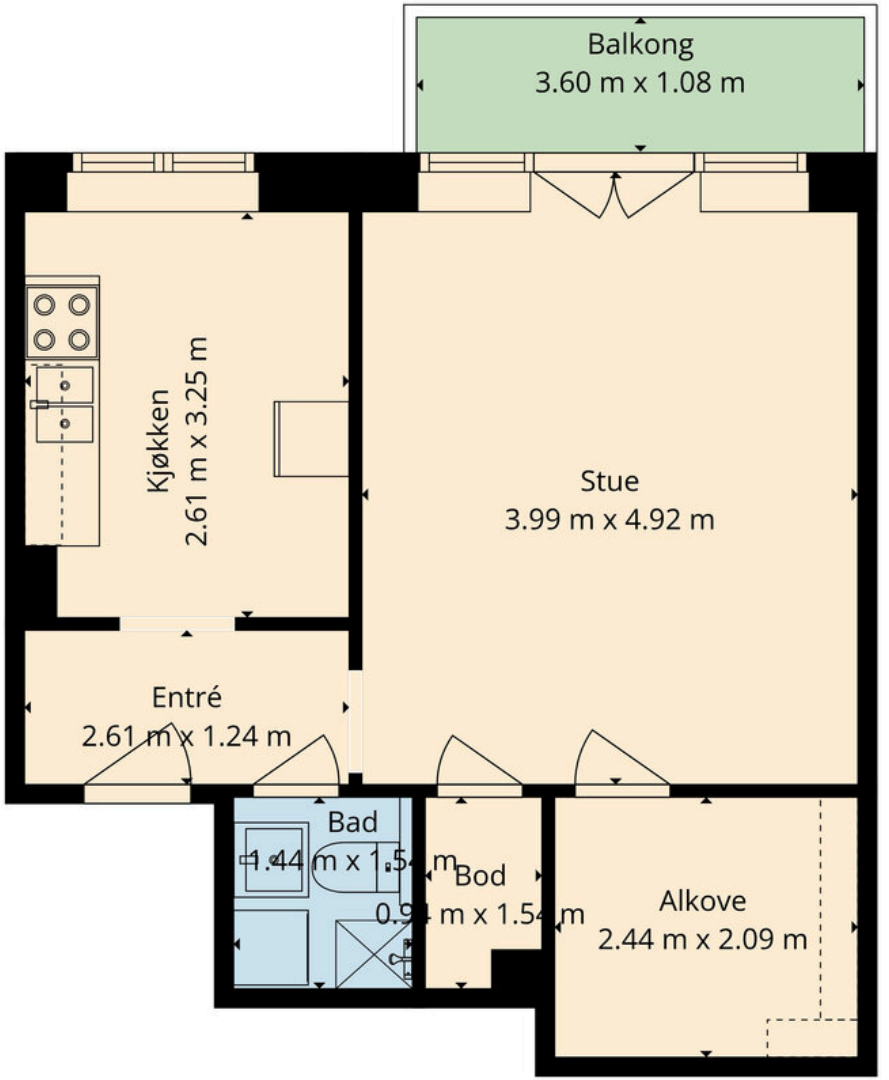
Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	45 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Kjøkken, bad, entré, alkove, stue, bod
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjellerbod
Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

N

Forklaring av bilde/rommet



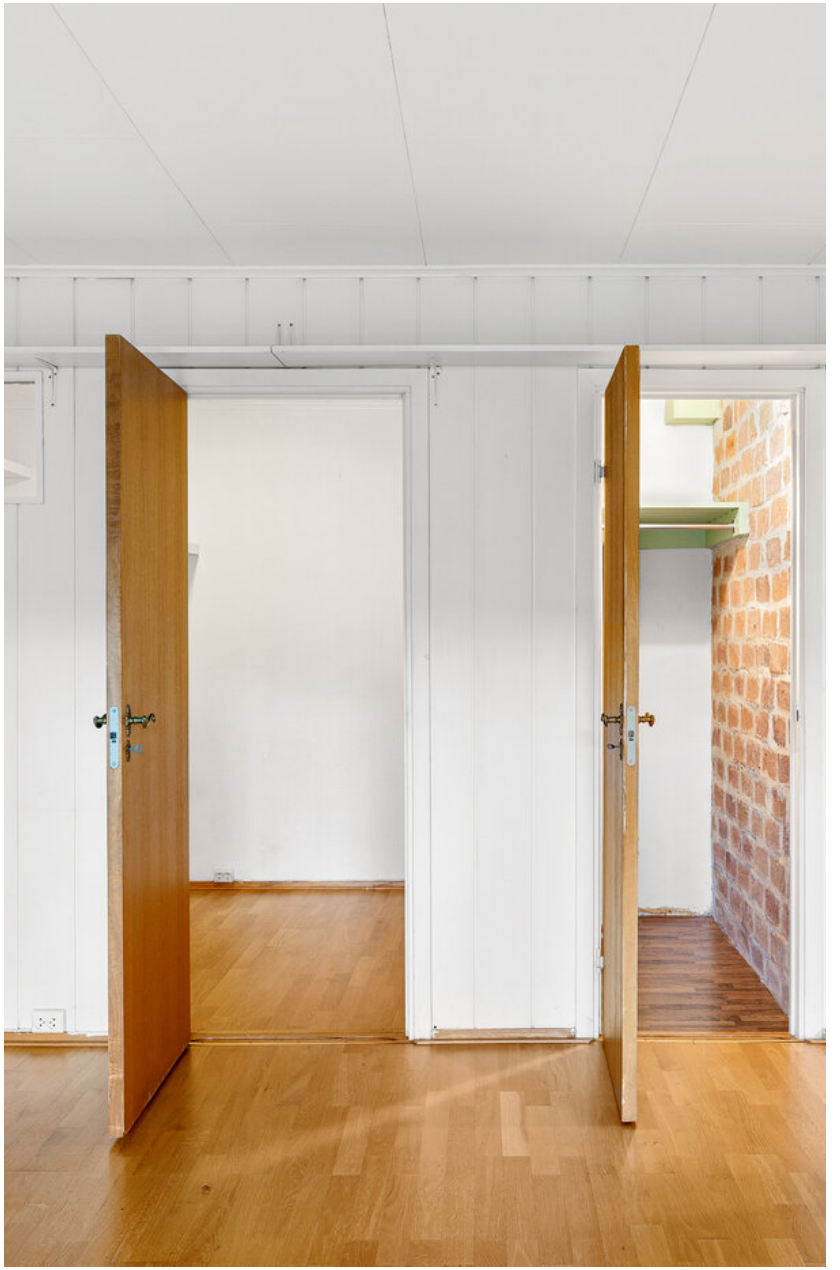
































Informasjon

Trondheimsveien 171

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0218/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83, bnr 153 i Oslo kommune
Andelsnr 49 i Trondheimsv 165-173 Borettslaget, org.nr. 953608847

Selger
Øyvind Thomassen

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)
173 219,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 973 219,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 390,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 974 309,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 983 609,- (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
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
3. etasje:

BRA-i: 42 kvm. Kjøkken, bad, entré, alkove, stue, bod
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjellerbod
Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter. Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander. Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne og det kreves ikke penger for å bruke vaskeriet iflg. eier

Solforhold
Balkongen vender mot øst med morgen/formiddagssol.

Innhold
Entré, stue, kjøkken, bad, disponibelt rom.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

-Innvendig > Overflater - Det er stedvis noe bruksslitasje.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt.

-Innvendig > Innvendige dører - Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

-Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - Kunde opplyser at termostaten bør undersøkes da denne ikke er stabil.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste 5 år.

-Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

-Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk - Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

-Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

-Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv - Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Svertesopp er registrert.

-Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt -Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

-Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

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

Parkering

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

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RK Teknik. Oppussing av fasade og ny balkong ble bygd i 2012.

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

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 28. august 2025 fikk jeg kontrollør til å gå gjennom det elektriske anlegget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2016 ble boligblokken tilknyttet fjernvarmenettet. Jeg vet ikke hvilket firma som ble brukt til dette. Ellers er det ikke gjort noe vann- eller avløpsarbeid i leiligheten.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong ble bygd ut av RK Teknik.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Oppvarming av baderomsgulv varmer av og til, og det er sannsynligvis en feil på termostat som gjør at det varmes litt vilkårlig av og til.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Da jeg kom tilbake fra sommerferie 2025, var det buler i indre takplater i gangen. Jeg spurte naboer om det hadde vært noen vannlekkasjer, men det hadde det ikke. Det er mulig problemet kommer av ren slitasje over tid med varme og fukt fra bad. Etter å ha sett nærmere på problemet og hørt meg rundt om hva som burde gjøres, bestemte jeg meg for å pusse ned taket, grunne og male.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det er et problem med lysbryteren i gangen. Jeg har selv latt lyset på begge stå på stort sett, men om man slår av lyset på enten gang eller bad, kan sikringen gå. Dette skjer ikke hele tiden, men av og til, og jeg har måttet slå av og på bryteren flere ganger for å gjenskape problemet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: I stuen hadde jeg en ulykke med vann som flommet over fra en plante jeg hadde stående. Dette skjedde mens jeg var på ferie i seks uker, og da jeg kom tilbake var det et stygt merke på gulvet. Dette kan erstattes, og det ligger materiale fra forrige eier i kjelleren.
Det er også lister i stue og soverom som ikke er satt fast, og det kan trengs litt jobb med å feste og sage til et par av disse.
En del av murveggen ved balkongen ble etterlatt ubehandlet, men jeg har selv malt den i nyere tid. Den kunne imidlertid trengt mer pussing eller behandling.
Ellers er vaskemaskin, kjøleskap og ovn gamle hvitevarer som jeg tok over fra forrige eier. Disse fungerer fremdeles, men kjøleskapet bråker en del og kan kanskje trenge å erstattes.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

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

UTVENDIG
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskilende vegger i betong/mur, flatt takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Leiligheten har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 2-lags isolerglass med produksjonsår 2012.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås med kikkehull (ukjent årstall). 2 lags isolerglass terrassedør fra 2012.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4 m^2.
Balkonger, terrasser, trinn, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m

INNVENDIG:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Takess.

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

Det er kun gjort punktmålinger av gulv ved befaringen. Svaner eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver tre etasje hvis boligen har det.

VÅTROM:
Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant og speil, samt montert stikk og en dusjson med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivåfall fra terskel til sluk delt på et halvt, 1,5 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning med stål benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for komfyr.

Det ble foretatt enkel fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellig verdier på kjøkkenvegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlig vannrør av materialtype kobber/rør-i-rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt synlig kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anlegget tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsplast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakeløsninger på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt synlig kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen og ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Varmeanleggets tilstand er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og gis ikke TG.

Anlegg med automatisk sikringer.

Brannslukker og røykvarsler
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Innbo og løsøre

Borettslaget har avtale med Telenor som leverer digital kabel-tv og internett til alle beboere. I tillegg har Borettslaget inngått avtale med Global Connect (tidligere Lynet Internett) som gir beboerne tilgang til fibernett (valgfritt, ikke inkludert i fellesutgiftene).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg. Elektrisk gulvvarme i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4244 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 648,- pr. mnd.
Inkluderer: På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

-Dugnadsbidrag: 50 kr
-Særfordelt lån, renter: 570 kr
-Felleskostnader: 2 959 kr
-Renter og avdrag: 443 kr
-Særfordelt lån, avdrag: 337 kr
-Renter og avdrag: 202 kr
-Trappevasktillegg: 87 kr

Felleskostnadene inkluderer:
Varmtvann og fyring
Vasking på fellesvaskeri
Trappevask
Frihet S fra Telenor

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 993 062,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 972 246,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor som leverer digital kabel-tv og internett til alle beboere. Det er fra juni 2024 pakken Frihet S som er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

Nøkler og skilt:
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri og sikringsskap kan bestilles av styret. Hovedinngangsnøkkel koster kr 400,- og nøkkel til vaskelås koster 350,- pr august 2025. Man blir i tillegg ilagt et fakturagebyr fra OBF. Navnelapp til ringeklokke og navnelapp til postkasse må den enkelte beboer ordne selv. Mal ligger på www.borettslaget.no

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

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

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

Fellesvaskeri:
Borettslaget har fellesvaskeri i nr. 171. Vaskeriet kan benyttes mellom kl 07.00-23:00 mandag til søndag.

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

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

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

Rehabilitering og større vedlikehold

Borettslaget er veldrevet og har jevnlig gjennomført både vedlikehold og oppgraderinger over mange år. De siste årene har det vært særlig fokus på tak, vannsystem og brannsikkerhet.

Nylige tiltak

2024: Installert vannmåler på fellesinntak, byttet vannkran på vaskeri, byttet lås i oppgang 165, samt utført brannrunde

2023: Utbedring og asfaltering av parkeringsplasser, ferdigstillelse av takprosjekt og beplantning rundt søppelskur

2022: Utvendige arbeider på tak for økt levetid, ny utebelysning og utbedring av innvendige takskader i toppleiligheter

2021: Fullført maling av trappeoppganger, ny vaskemaskin i fellesvaskeri og utbedring av bakgårdstrapp

For en fullstendig oversikt over tidligere vedlikeholdsarbeider og tiltak vises det til

borettslagets årsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 173 219,-pr. 31.10.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 114490139, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.10.2025: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 31.10.2025: 1 961 036
Første termin/første avdrag: 20.12.2006 (siste termin 20.09.2031)

Lånenummer: 12123821821, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.10.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 31.10.2025: 5 926 533
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2042)

Lånenummer: 16365319603, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.10.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 31.10.2025: 2 176 228

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Per i dag utgjør de totale felleskostnadene 4 648 kroner per måned, og fra 1. januar 2026 økes dette marginalt til 4 649 kroner per måned. Selv om totalbeløpet er tilnærmet uendret, har det vært omfordelinger mellom de ulike postene, der blant annet ordinære felleskostnader reduseres noe, mens bredbåndstillegg på 180 kroner innføres.

Kort forklart:
-Nytt tillegg for bredbånd innføres fra 2026
-Små justeringer i renter og avdrag på felleslån
-Ordinære felleskostnader reduseres tilsvarende

Totalt sett er det altså ingen reell økning, men en strukturendring i hvordan felleskostnadene fordeles.

Fellesformue
Kr 7 954,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 959 890, en klar forbedring fra 2023. Resultatet skyldes økte inntekter og god kostnadskontroll.

Budsjettet for 2025 legger opp til et positivt resultat på kr 814 804, med stabile renteutgifter og moderat økning i driftskostnader. Sameiets økonomi fremstår som solid og bærekraftig, med fortsatt positiv utvikling i disponible midler.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i borettslaget.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82869872

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 894 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og sentralt område på Sinsen, et populært sted å bo for både unge, etablerte og barnefamilier. Her bor du i et urbant og levende nabolag, samtidig som området er grønt, rolig og pent opparbeidet.

Sinsen har en ideell beliggenhet med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Innen få minutters gange finner du dagligvarebutikker, kafeer, treningssentre og hyggelige spisesteder. I tillegg har du flotte grøntområder som Torshovdalen, Lørenparken og Muselunden i nærheten, perfekt for en løpetur, piknik eller en rolig søndagstur.

Området er svært godt tilknyttet kollektivnettet. Fra Rosenhoff trikkestopp går trikk nummer 17 rett til sentrum, mens både buss, t-bane og tog finnes en kort spasertur unna på Sinsen og Grefsen stasjon. Kollektivtilbudet gjør det enkelt å komme seg rundt i hele Oslo, og videre ut av byen.

For deg som kjører bil er adkomsten enkel, og du kommer deg raskt ut på Ring 3 eller Trondheimsveien med forbindelse til sentrum og E6.

Bebyggelse

Nabolaget har en klassisk og sjarmerende bebyggelse fra cirka 1930-tallet, som gir området en helt egen karakter. Her får du et trygt, sentralt og godt bomiljø med alt du trenger rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon

-Rosenhoff Buss - totalt 7 ulike linjer - 0.2 km
-Rosenhoff Trikk- linje 17 - 0.3 km
-Sinsen T-bane- linje 4 og 5 - 0.7 km
-Grefsen stasjon - linje RE30 og R31 - 1.2 km
-Oslo S - totalt 24 ulike linjer - 3,3km

Se www.ruter.no for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.03.1939.

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.

Megler har gjennomgått de originale bygningstegningene og finner ingen avvik sammenlignet med dagens planløsning. Tegningene inneholder imidlertid ikke rombenevnelser, og vurderingen er derfor basert på en visuell sammenligning med forbehold om eventuelle avvik.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Trondheimsveien 174 - ulovlig lysreklame
Saksnummer: 202504763

Knut Alvssons vei 2 - 4 - Ulovlige parkeringsplasser etablert på kommunal eiendom
Saksnummer: 202505495

Trondheimsveien 164 A-C - ominnredning av 33 leiligheter
Saksnummer: 202509797

Sinsenterrassen 23-25-27 - oppføring av nytt avfallsskur
Saksnummer: 202508416

Sinsenterrassen 11 - 21 - Utskifting og oppføring av balkonger og bytte vinduer med balkongdører
Saksnummer: 202511526

Boplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett
Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon
Ikke relevant for denne boligen.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler

fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 200,-

Samlet skal selger betale kr. 134 212,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. november 2025

Ansvarlig megler

Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Ansvarlig megler

Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Trondheimsveien 171

Trondheimsveien 171

Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	23 min

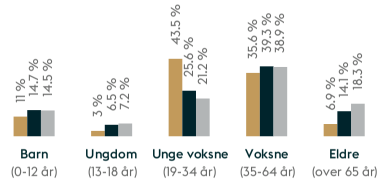
Offentlig transport

Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Rosenhoff Linje 17	3 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	11 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	4 min 0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å... 63 barn	7 min 0.5 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 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	4 min
Torshovdalen	5 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	5 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 153
Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3286 **Referansenummer:** YY3718

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 153
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull (ukjent årstall). 2 lags isolerglass terrassedør fra 2012

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m2.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Takess.

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

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stål benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for komfyr
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 153
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

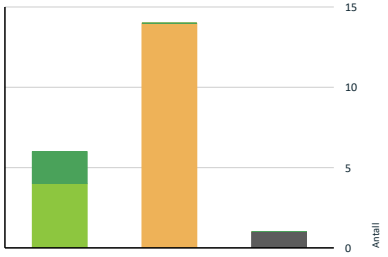
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 153
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
TG 2	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
TG 2	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
TG 2	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
TG 2	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
TG 2	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
TG 2	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
TG 2	**Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
TG 2	**Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
TG 2	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
TG 2	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
TG 2	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
TG 2	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
TG 2	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull(ukjent årstall). 2 lags isolerglass terrassedør fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Takess.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 153
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Det er stedvis noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt normalt vedlikeholdt, men vedlikehold/oppgraderinger må påregnes pga bla. alder og stedvis bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
• Svertesopp er registrert

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Konsekvens/tiltak
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 153
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• 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.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Tilstandsrapport

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

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med stål benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for komfyr

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrør. Irr oppstår som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte ved små lekkasjer, kondens eller dårlig ventilasjon. Det kan også skyldes galvanisk korrosjon ved kontakt mellom ulike metaller.

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

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 153
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Manglende tettemuffer kan medføre lekkasjer. Det anbefales å montere tettemuffer for å sikre systemets tetthet.

Konsekvens:
Irr kan indikere begynnende korrosjon og redusert levetid for røret. Ved vedvarende fukt kan det utvikle seg til lekkasje og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Røret bør inspiseres nærmere for å avdekke eventuell lekkasje eller fuktproblematikk. Ved aktiv korrosjon eller lekkasje må røret skiftes ut. Ventilasjon og tetting rundt rørgjennomføringer bør også vurderes.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

TG 2 Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kunde opplyser at termostaten bør undersøkes da denne ikke er stabil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette må undersøkes nærmere.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
   2016 Dette ble gjort i 2016/2017 da kurser ble endret.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Storm Elektro

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei De få gangene jeg har slått av lys på gang/bad kan sikring gå. I tillegg har det skjedd av og til når jeg har hatt på veldig mange elektriske artikler samtidig (ett par ganger hver vinter)

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 153
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ettersom anlegget ikke er dokumentert i sin helhet, og de opplyste arbeidene kun anses som en utvidelse og endring, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Denne kontrollen må utføres av enten Elvia eller i henhold til NEK405-2 (periodisk kontroll av bolig). Det er viktig at kontrollen utføres av et godkjent foretak. Eventuelle avvik som avdekkes, må utbedres og dokumenteres før de kan tas med i denne rapporten.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 0 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

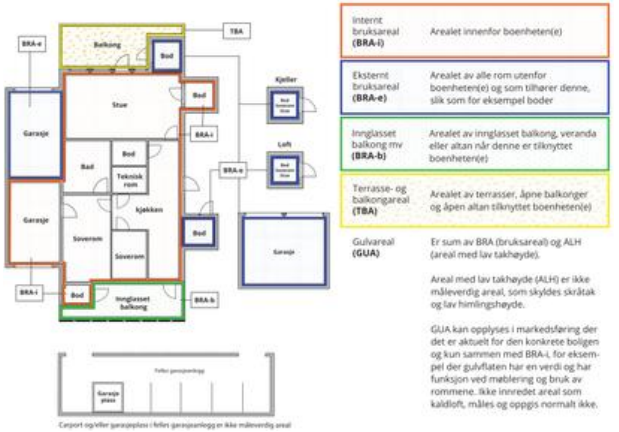
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 153
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	42			42	4
Kjeller		3		3	
SUM	**42**	**3**			**4**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Kjøkken, bad, entré, alkove, stue, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne og det kreves ikke penger for å bruke vaskeriet iflg. eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Øyvind Thomassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	153	0	0	1894.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trondheimsveien 171

Hjemmelshaver
Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953608847		Oslo Og Omegn Boligforvaltning As	Øyvind Thomassen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
49

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 153
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 1 894,50 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Jeg har gjort små fikser på sprekker i maling her og der gjennom årene. De større tingene er følgende:
- Oppussing av tak, vegger og gulv i gang. Gjort i August 2025.
- Oppussing av tak, vegger og gulv i kjøkken. Gjort i September 2025
- Ellers har Storm Elektro vært og fikset på strøm og noen ledninger i leiligheten, som ble avsluttet i Januar 2017.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Balkong lagt til samtidig med fasadeoppussing og nye vinduer i 2012, gjort av RK Teknik
– Hele boligblokken ble tilknyttet fjernvarmenette i 2016. Vet ikke hvilken firma som gjorde denne jobben.
– I 2016/2017 gjorde Storm Elektro en gjennomgang av strømnettet på boligblokk for å finne ut av jordfeil i bygget.
Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen du vet om.
- Lysbryter for gang og bad har en feil ved seg, som gjør at sikring kan av og til gå når man slår av lys. Jeg trodde dette ikke var ett problem etter jordfeil har blitt fikset, men oppdaget nylig at dette fortsatt forekommer.
- Varmekabler i bad gulv virker variabelt. Jeg mistenker at det er termostaten som har feil.
- Da jeg kom tilbake fra sommerferie i 2025, var det bungler i indre takplater i gang. Jeg spurte naboer om det hadde vært noe ulykker eller lekasjer, men det var ikke tilfelle. Jeg tenkte det da kanskje kom av slitasje og fuktig luft fra bad over tid, samt kanskje varme i sommeren, som gjorde dette. Etter å ha hørt meg rundt om løsninger og ikke så noe tegn til fukt under overflaten av bunglene, valgte jeg å slipe ned skadeområdene og så grunne og male taket.
- Ene ventilasjonsluken på soverom er ganske slitt og jeg hadde tenkt å erstatte den ved oppussing, men kom ikke så langt (har fikset på kjøkken og har en ny liggende).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Eier	05.11.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	04.11.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	25.11.2025	Storm Elektro Oslo Akershus AS	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 153
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Trondheimsveien 171, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 153
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YY3718

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomassen, Øyvind	9578-5999-4-2051821	2025-11-03 09:48:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. nov. 2025

Oppdragsnummer
64-0218/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 171, 0570 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Øyvind Thomassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. november 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0570
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RK Teknik Oppussing av fasade og ny balkong ble bygd i 2012

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro Strømskap og kurser ble oppgradert i leiligheten. Ved senere anledning ble det gjort arbeid for å håndtere jordfeil i bygningen.

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

Når ble kontrollen utført? 28. August 2025 fikk jeg kontrollør til å gå gjennom det elektriske anlegget.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2016 ble boligblokken tilknyttet fjernvarmenettet. Jeg vet ikke om hvilket firma som ble brukt til dette. Ellers er det ikke noe vann eller avløpsarbeid for leiligheten.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong ble bygd ut av RK Teknik

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Oppvarming av baderomsgulv varmer av og til, og det er sansynligvis en feil på termostat som gjør at det varmes litt vilkårlig av og til.

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

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

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

Beskriv: Da jeg kom tilbake fra sommerferie 2025, var det bungler i indre takplater i gang. Jeg spurte naboer om det hadde vært noe vannlekasjer, men det hadde det ikke. Det er mulig problemet kommer av ren slitasje over tid med varme og fukt fra bad. Etter å ha sett nærmere på problem og ha hørt meg rundt om hva som burde gjøres, bestemte jeg meg for å pusse ned på taket, grunne og male.

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

Beskriv: Det er ett problem med lysbryter på gang. Jeg har selv latt lyset på begge stå på stort sett, men om man slår av lyset på enten gang eller bad, kan sikringen gå. Dette skjer ikke hele tiden, men av og til, og jeg har måttet slå av og på bryter over flere ganger for å gjennskape problemet.

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: I stue hadde jeg en ulykke med vann som flommet over av en plante jeg hadde stående. Dette var mens jeg var på en lang ferie på 6 ukers tid, og da jeg kom tilbake var det stygt merke på gulv. Dette kan erstattes, og det ligger materiale fra forrige eier i kjeller. Det er også lister i stue og soverom som ikke er satt fast og det kan trengs litt jobb med å feste og sage til ett par av disse. Det er også en del av murvegg for balkong som ble etterlatt stort sett behandlet, men ikke malt. Dette har jeg selv malt i nyere tid, men det kunne trengt mer pussing eller behandling. Ellers er vaskemaskin, kjøleskap og ovn gamle hvitevarer som jeg tok over fra forrige eier. Disse fungerer enda, men kjøleskap bråker en del og kan kanskje trengs å erstattes.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0218/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thomassen, Øyvind	**2025-11-03**

Identifikasjon

bankID Thomassen, Øyvind

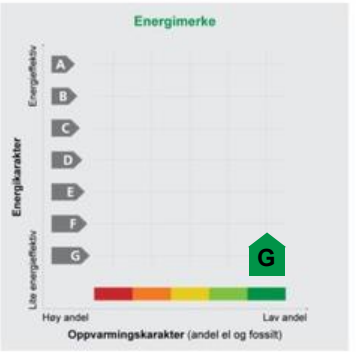
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Trondheimsveien 171
Postnr	0570
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	153
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80201222
Bolignr.	H0304
Merkenr.	9c962d46-5d94-4a91-943d-03d2ec5ec7f0
Dato.	07 Oct 2022



Innmeldt av	**********

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.energimerking.no.

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen

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 www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trondheimsveien 171
Postnr/Sted: 0570 OSLO
Bolignr: H0304
Dato: 07.10.2022 10:21:50
Energimerkenr: 9c962d46-5d94-4a91-943d-03d2ec5ec7f0
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 83
Bruksnr: 153
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80201222

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 165-173

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

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

Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Firmategning

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

6.12 Forretningsfører

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

6.13 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

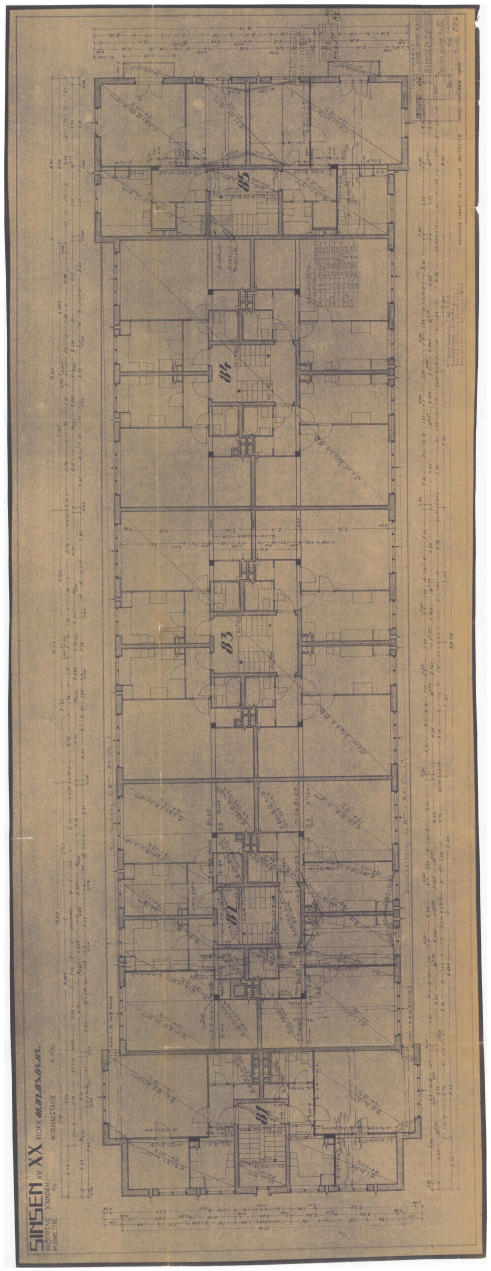
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

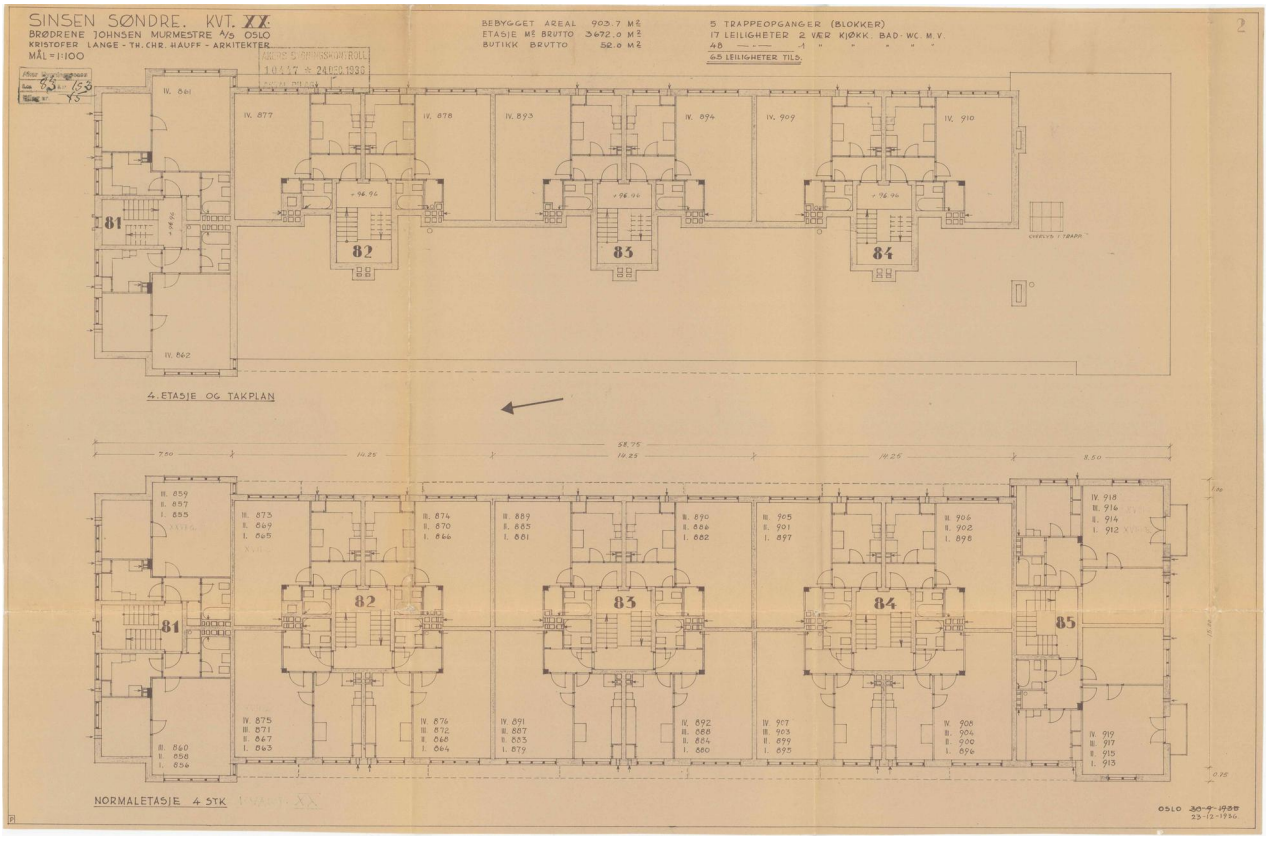
7.3 Endring av vedtekter

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

7.4 Forholdet til loven

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


SINSEN
XX

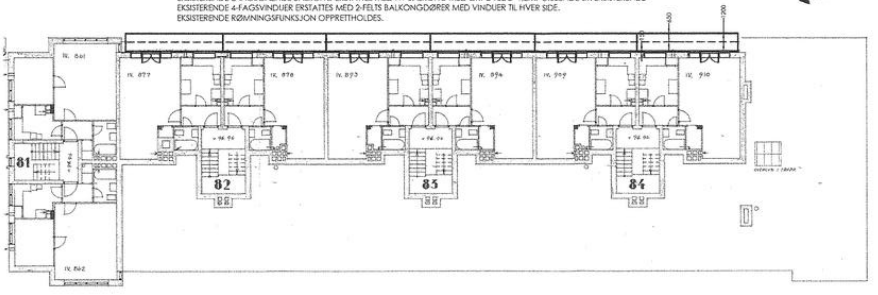

SINSEN SØNDRE. KVT. XX.
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S OSLO
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER
MÅL = 1:100
BEBYGGET AREAL 903.7 M²
ETASJE MÅ BRUTTO 3672.0 M²
BUTIKK BRUTTO 52.0 M²
5 TRAPPEOPPGANGER (BLOKKER)
17 LEILIGHETER 2 VÆR KJØKK. BAD. WC. M.V.
48 " " 3 " " " "
65 LEILIGHETER TILS.
4. ETASJE OG TAKPLAN
NORMALETASJE 4 STK
OSLO 30-9-1938
23-12-1938

FORPROSJEKT

UTSKRIFTSDATO: 2011.06.29

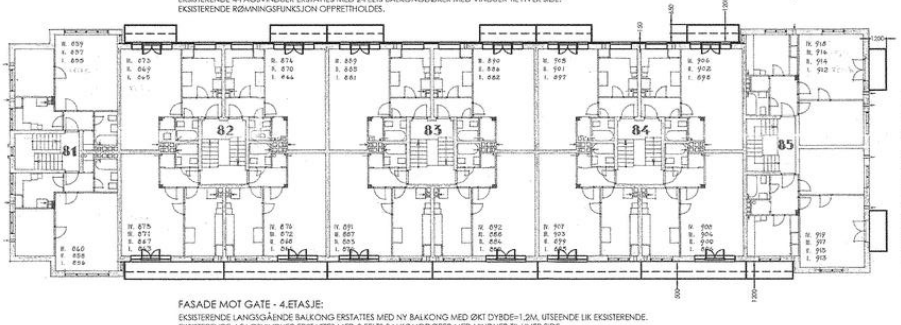
FASADE MOT BAKGÅRD - 4.ETASJE:
EKSISTERENDE PUSSET FASADEDEL ETTERISOLERES INNTIL 150mm MED SYSTEMPUSS.
EKSISTERENDE LANGSGÅENDE BALKONG ERSTATTES MED NY BALKONG MED ØKT DYBDE=1,2M. UTSEENDE LIK EKSISTERENDE
EKSISTERENDE 4-FAGSVINDUER ERSTATTES MED 2-FELTS BALKONGDØRER MED VINDUER TIL HVER SIDE.
EKSISTERENDE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

NORD



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

NORD



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

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

FORPROSJEKT

T165-173_FORPROSJEKT_PLANER+FASADER+SNITT_20110502.dwg

RAMMESØKNAD
2011

KVALSIKRING
5/5-2011

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

PNR 2010032 | TNR A-021

GNR 83 / BNR 153
TRONDHEIMSVN.165-173

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

DATO: 2010.10.15 | MÅL: 1:200

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

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

Approbasjon.

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

Dato 27. juni 1968 Arkitekter Harald Klaeboe/Sørgelandsvn. 7, Oslo 1.

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

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

For övrig vises det til Eternitfabrikkens veiledning.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

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

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

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

Thor Björnseth
bygningssjef

J.S. Platou

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

SKJ. 8.15.8. ANSVORD.

Spesielle krav.

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

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

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

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

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

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

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

Alminnelige bestemmelser.

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

For øvrig vises bl.a. til:

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

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

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

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Reparasjon og kledning av fasade med eternit.

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

Byggherre
Murmester Trygve Brudevold
Torggaten 8
OSLO-1.

Ansvarshavende
D.s.

Dato 20.februar 1970.
GA/KL

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

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

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

SIL C-15. 6000. ANDVORD. 20944/69. –

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1159-1936.

Ferdigattest.

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

under 30/9.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus med butikk, Söndre Sinsen, Kv. XX.

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 153,

tomt nr. - *vei* Trondhjemsveien,

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

er opført under lovmessig tilsyn.

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 11te mars 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

A. W.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Nofamo VVS AS
Ringtunveien 5
1712 GRÅLUM

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200310257-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mohammad Gouravan

Dato: 16 JUL 2004
Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nord arkitektur as
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 29.05.2013

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

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

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 165-173

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.03.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

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

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

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

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.05.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nord arkitektur as
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 29.05.2013

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

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

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 165-173

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.03.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

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

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

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

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

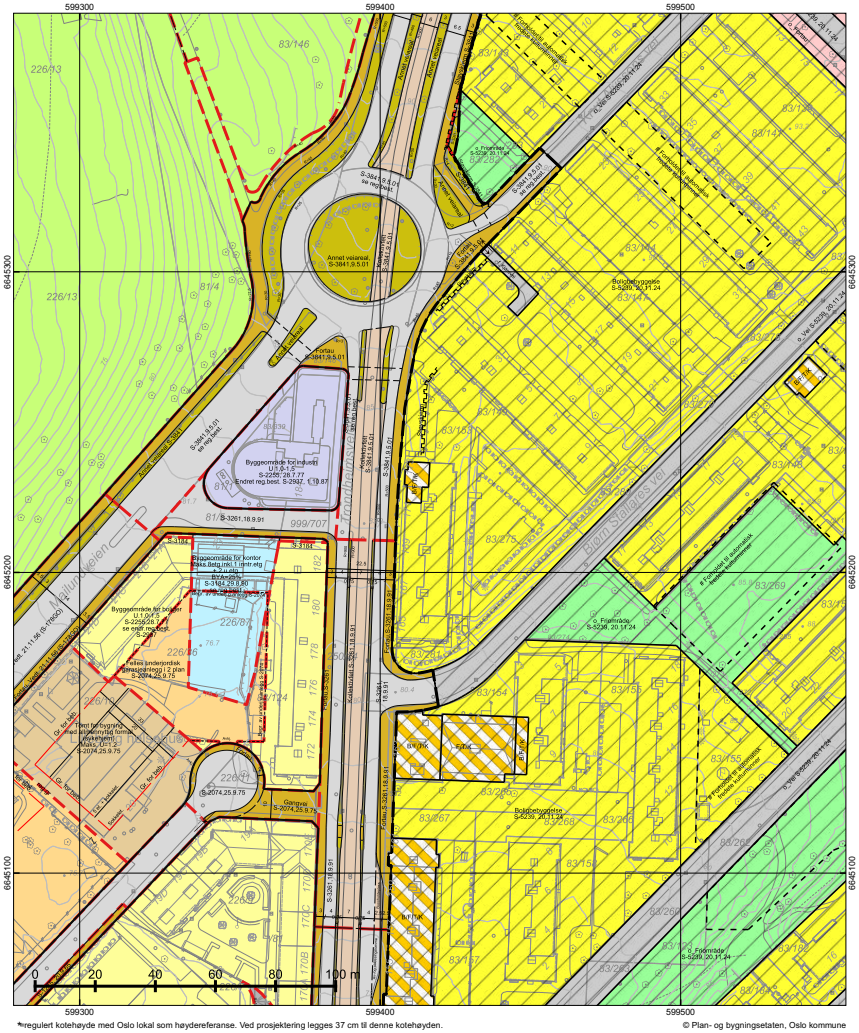
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.05.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149190/ 86521780
Deres ref.:
Adresse: Trondheimsveien 171
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/153

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

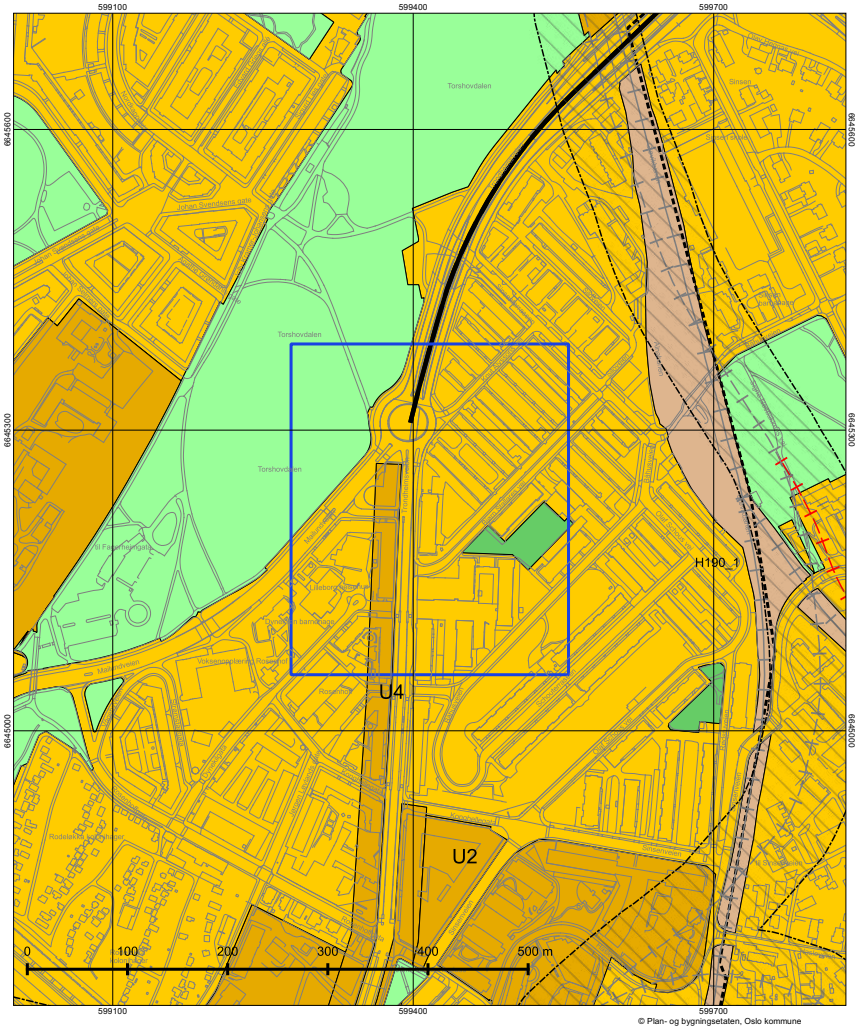
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



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

Oslo

Dato: 31.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149190/86521780
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Innkalling til generalforsamling

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 30.04.2025, kl 19:00

Sted: Digitalt på Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

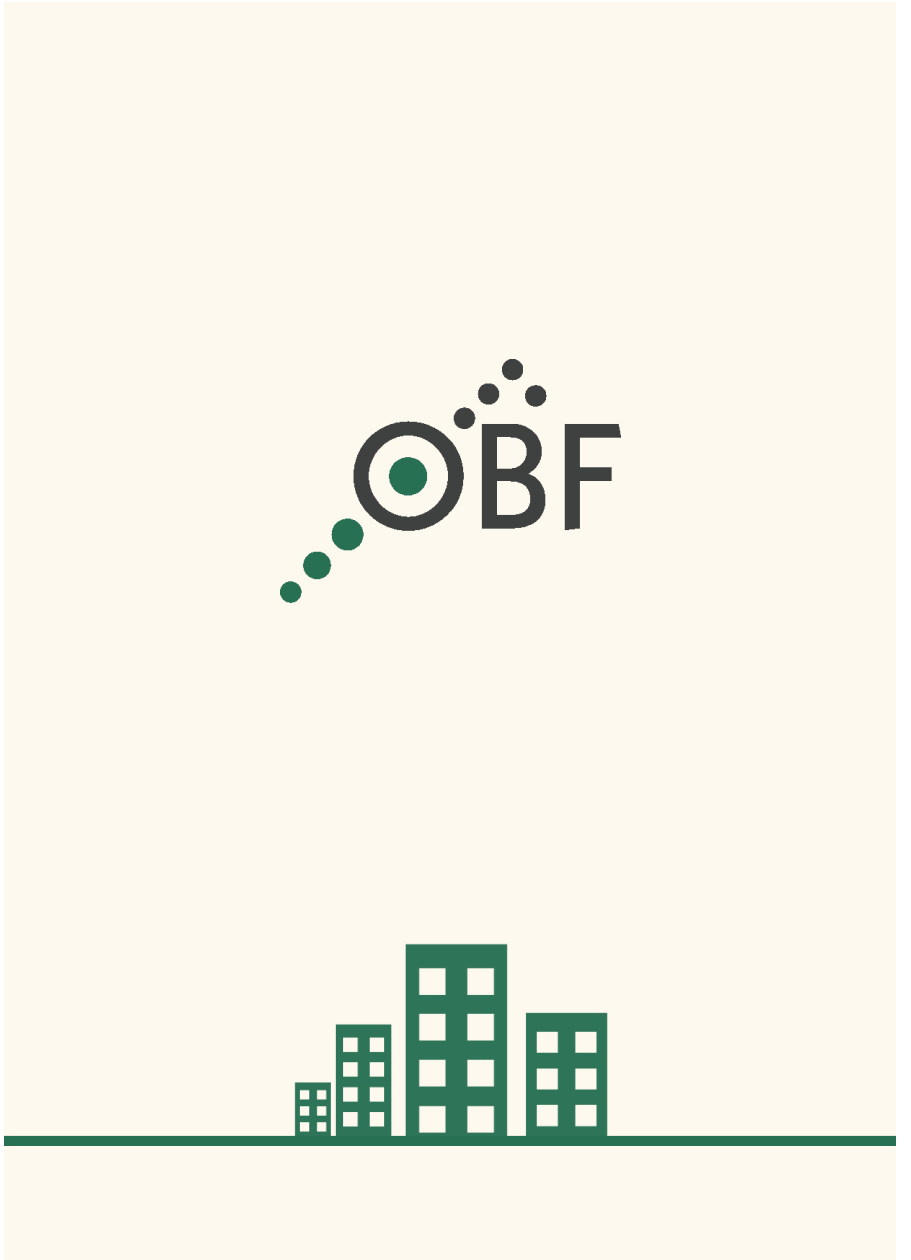
Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

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

Oppgi passord: fQ7qM9z2

Møte-ID: 377 261 677 926 7

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

Husk:

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

Generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Onsdag 30.04.2025, kl 19:00
Digitalt på Teams

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd foreslås overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fremtidig tv/internett avtale

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

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

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

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

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

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

(Premiss: 25.000 i ekstra vederlag).

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Fikret Kadiric

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

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

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

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Stina Bang Synnes

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

Jon Marius Hyttebakk velges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Oskar Hansen innstilles til å sitte i valgkomité.

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 20.03.2025

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Trondheimsveien 165-173

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret@borettslaget.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Trondheimsveien 165-173

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

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

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

Nøkler, skilt

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Brannvernrunde

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 15 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

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

Styrets arbeid i 2024

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

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

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

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

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

08.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Sted:_____, dato:_____

Henrik Sand
Styreleder

Marte Heien Hansen
Styremedlem

Petter Grunnreis
Styremedlem

Fikret Kadiric
Styremedlem

Noter 115 Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Noter 115 Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

Note 7 - Renteinntekter

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

Noter 115 Borettslaget Trondheimsveien 165-173 Orgnr: 953608847

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 65 andeler á kr 100.

Note 13 - Egenkapital

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

Noter 115 Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Note 14 - Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 15 - Borettsinnskudd

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

Noter 115 Borettslaget Trondheimsveien 165-173 Orgnr: 953608847

Note 16 - Eiendeler

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

Note 17 - Bygninger

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 165-173

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

VEDLEGG



SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 165-173 som viser et overskudd på NOK 959 890. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Verifisert av SIGNICAT 08.04.2025

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 8. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 08.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

Signaturmetode
Norwegian Buypass

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd foreslås overført til opptjent egenkapital.

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fremtidig tv/internett avtale

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

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

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

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

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

Vedtak:
Stina Bang Synnes ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Stina Bang Synnes

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

5.4 Valg av valgkomité

Oskar Hansen innstilles til å sitte i valgkomité.

Vedtak:
Fikret Kadiric og Oskar Hansen ble valgt til valgkomiteen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 31.10.25 Side 1 av 4

Borettslaget Trondheimsveien 165-173	**Vår ref.:**	115/49	**Fødselsdato eier:**	26.07.1980	
TRONDHEIMSVEIEN 171	**Type:**	Frittstående borettslag			
0570 OSLO	**Eiere:**	Øyvind Thomassen			
Organisasjonsnr: 953 608 847	**Andelsnr:**	49			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 648**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	50
	Særfordelt lån renter	570
	Felleskostnader	2 959
	Renter og avdrag	443
	Særfordelt lån avdrag	337
	Renter og avdrag	202
	Trappevasktillegg	87

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 649**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	50
	Særfordelt lån renter	570
	Felleskostnader	2 795
	Renter og avdrag	432
	Særfordelt lån avdrag	337
	Renter og avdrag	198
	Tillegg bredbånd	180
	Trappevasktillegg	87

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	173 219	Gjeld siste årsoppg.:	179 684
Klient ajourf. lån:	10 063 797,60	Klient gj. s. årsoppg.:	10 466 361

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114490139, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.10.2025: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 31.10.2025: 1 961 036
Andel av saldo: 27 338
Første termin/første avdrag: 20.12.2006 (siste termin 20.09.2031)

Lånenummer: 12123821821, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.10.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 31.10.2025: 5 926 533
Andel av saldo: 115 544
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2042)

Lånenummer: 16365319603, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.10.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 31.10.2025: 2 176 228

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 165-173	**Vår ref.:**	115/49	**Fødselsdato eier:**	26.07.1980	
TRONDHEIMSVEIEN 171	**Type:**	Frittstående borettslag			
0570 OSLO	**Eiere:**	Øyvind Thomassen			
Organisasjonsnr: 953 608 847					

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 30 338

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 31.10.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	179 684	Andre inntekter:	498
Annen formue:	7 954	Utgifter:	10 227		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 879
Andelsnr:	49	Partialobligasjonsnr:	49

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82869872

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1935	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0304
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	115-032	P-rom	41

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
Tomten er eiet.
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.
Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.
Det er sentralfyring med radiatorer og felles varmtvann.
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet.
NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri og sikringsskap kan bestilles av styret.
Hovedinngangsnøkkel koster kr 400,- og nøkkel til vaskelås koster 350,- pr august 2025.
Man blir i tillegg ilagt et fakturagebyr fra OBF.
Navnelapp til ringeklokke og navnelapp til postkasse må den enkelte beboer ordne selv. Mal ligger på www.borettslaget.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 165-173	**Vår ref.:**	115/49	**Fødselsdato eier:**	26.07.1980
TRONDHEIMSVEIEN 171	**Type:**	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	**Eiere:**	Øyvind Thomassen		
Organisasjonsnr: 953 608 847				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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

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

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Facilitec . Alle henvendelser går gjennom
styret.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift,
løpende vedlikehold.
Rengjøring gjennomføres av Speilrent AS, det skjer en gang i uken i oppganger og annet fellesareal.
Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 har tegnet yrkesskadeforsikring for dets
ansatte.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telenor som leverer digital kabel-tv og internett til alle
beboere. Det er fra juni 2024 pakken Frihet S som er inkludert i felleskostnadene. Mer info om den finnes på Telenor sine nettsider.
Telenor har servicetelefon 915 09 000, som er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20, samt lørdag mellom kl 9 og 17 og søndag mellom kl. 10 og 15. Besøk
www.telenor.no for mer informasjon og hjelp.
I tillegg har Borettslaget fiber fra GlobalConnect som gir beboerne tilgang til fibernett (valgfritt, ikke inkludert i fellesutgiftene beboer tegner eget abonnement).
Fra 2026 vil den kollektive avtalen være fiber fra Global Connect 1000/1000 til alle andeler.

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 165-173	**Vår ref.:**	115/49	**Fødselsdato eier:**	26.07.1980
TRONDHEIMSVEIEN 171	**Type:**	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	**Eiere:**	Øyvind Thomassen		
Organisasjonsnr: 953 608 847				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sist revidert på ordinær generalforsamling 06.04.2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

940 58 565

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: 64-0218/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trondheimsveien 171 0570 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 153 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