NORDVIK

Trudvangveien 23

1 soverom | 51 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Trudvangveien 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
52	Nabolagsprofil
53	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 2-roms | Kjøkken fra 2024 | God takhøyde 2,76 m | Peis | Klassisk bygård | Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**6 011,-**
Totalpris	**6 447 392,-**
Fellesgjeld	**141 381,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 787,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

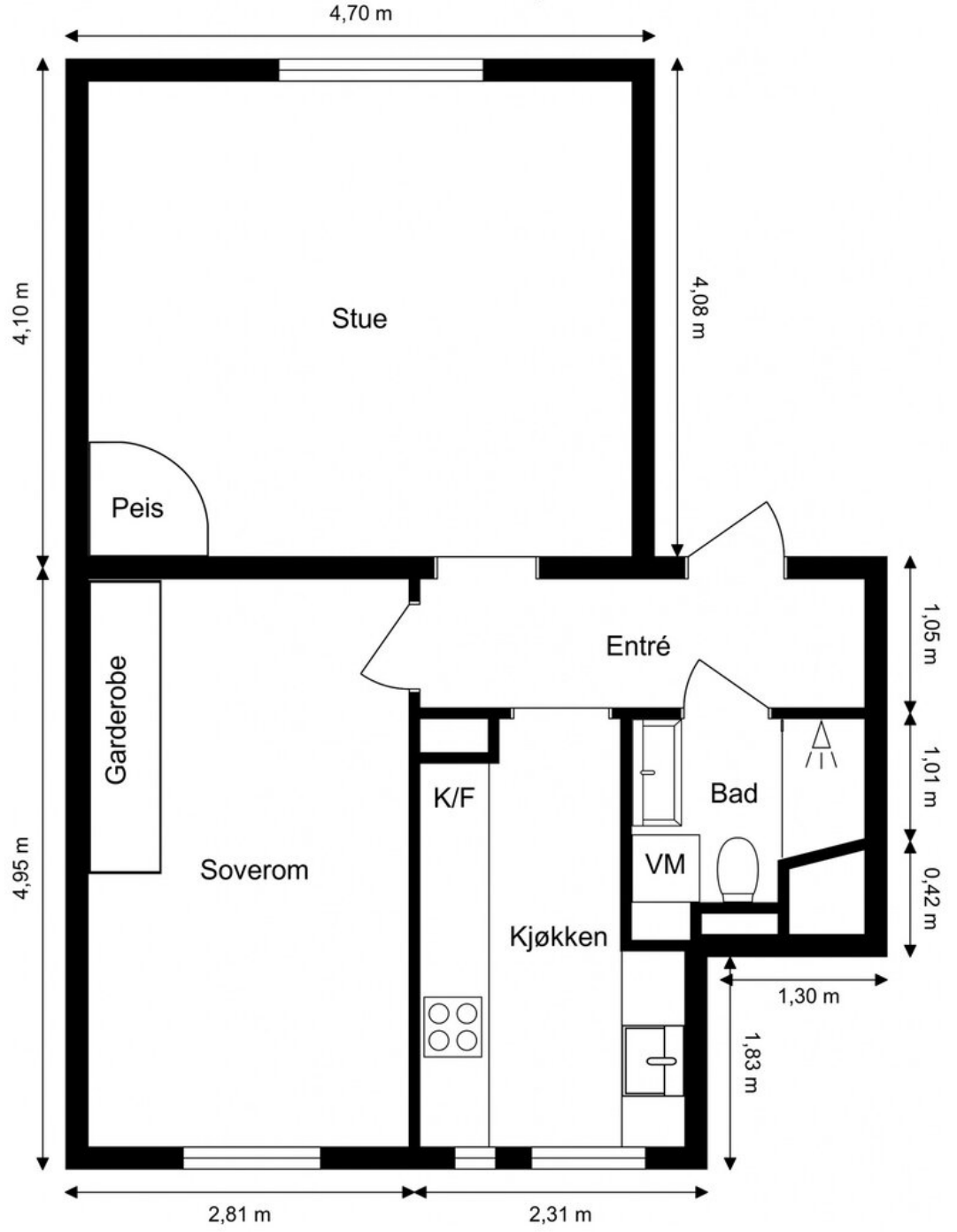
Velkommen til Trudvangveien 23 - en lys og hyggelig 2-roms med attraktiv beliggenhet på Majorstuen! Her ønskes du velkommen inn i en innbydende bolig med romslige oppholdsrom, god takhøyde, 1-stavs parkettgulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Gjennomgående delikate farger og smakfull tapet bidrar til et harmonisk og tiltalende uttrykk. Her bor du sentralt med kort vei til et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Høydepunkter:
Kjøkken fra 2024
Takhøyde 2,76m
Vedovn
Varmefolie i gang og kjøkken fra 2024
Bad oppgradert i 2020
To boder på totalt 11 kvm
Tilgang til brannbalkong
Klassisk bygård med skjermet gårdsrom
Gjennomgående planløsning med romslige rom

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Trudvangveien 23 0363 OSLO
3. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.








Marshall






























OLAPLEX
OLAPLEX




APLEX
APLEX




Marshall




Område er overvåket

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0359/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
David Brøndbo
Aurora Lange Skinstad

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
141 381,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 441 381,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 681,- (Eierskiftegebyr kjøper)
500,- (Innflyttingsgebyr)
3 830,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
6 011,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 511,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 447 392,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 456 892,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Loftsboden har et gulvareal på 4 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 7 kvm og en loftsbod på 2 kvm med 4 kvm gulvareal.

Standard
Entré
Lys og innbydende entré med et sjarmerende og klassisk uttrykk. Veggene er dekorert med en delikat blomstertapet i blå og hvite toner. Gulvet er belagt med pent 1-stavs parkett og underliggende varmefolie fra 2024. Entréen har en praktisk garderobenisje med knagger og hyller som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Stue
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som slipper

inn rikelig med naturlig dagslys. Rommet har et pent, lyst 1-stavs parkettgulv, dekorativ blomstertapet og hvitmalte vegger og tak, som sammen skaper en lun og innbydende atmosfære. Den gode planløsningen gir god plass til både sofagruppe med tilhørende sofabord og TV-bord, samt et romslig spisebord med plass til familie og gjester. Downlights langs taket sørger for behagelig belysning. Den flotte peisen utgjør et naturlig blikkfang i rommet og bidrar med god varme på kalde høst- og vinterdager. Pipeløpet ble rehabilitert i 2014.

Kjøkken
Leiligheten har et lyst og stilfullt kjøkken fra 2024 med hvite, profilerte fronter og dekorative vitrineskap med glassfronter. Benkeplaten i heltre er utstyrt med nedfelt platetopp med ventilator og en romslig oppvaskkum. Hvite fliser over benkeplatene harmonerer fint med innredningen og understreker kjøkkenets tidløse uttrykk. Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass på begge sider, noe som gir gode arbeidsflater og praktiske oppbevaringsmuligheter. Hvitevarene består av integrert stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Et stort og et mindre vindu i enden av rommet slipper inn rikelig med naturlig dagslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Kjøkkenet er belagt med 1-stavs parkettgulv med underliggende varmefolie fra 2024.
Varmtvannstanken på ca. 120 liter ble installert i 2024 og er plassert i benkeskapet på kjøkkenet.

Soverom
Romslig og innbydende soverom med delikate, lyseblå vegger og pent 1-stavs parkettgulv, som sammen bidrar til en rolig og behagelig atmosfære. Det store vinduet slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir rommet en luftig følelse. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og øvrig møblement. Soverommet har et romslig garderobeskap med hvite, profilerte fronter og speildør, som gir gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg har rommet en praktisk, innebygd hylleseksjon med både åpne hyller og overskap.

Fra både kjøkkenet og soverommet er det utgang til brannbalkongen, som byr på fin utsikt over bakgården.

Bad
Pent og delikat flislagt bad fra 2003 med elektriske varmekabler i gulvet og innfelte downlights i taket som sørger for god og behagelig belysning. I 2020 ble badet oppgradert av tidligere eier med ny baderomsinnredning, mikrosement på gulvet og i dusjnisjen, samt nytt dusjarmatur. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med hvite fronter, god skuffeplass og et romslig speilskap med integrert belysning. Dusjsonen har glassdører med sorte detaljer, regndusj og håndholdt dusjarmatur. Den beige kontrastveggen i dusjen tilfører rommet et elegant uttrykk. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin, samt praktiske hyller som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2024:
-Satte inn nytt kjøkken (inkl. ny varmtvannsbereder).
-La varmematter i gulv på kjøkken og i gangen.
-Malte og tapetserte vegger.
-Fjernet gammel garderobe og satt inn nye hyller.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: Boligelektrikern har satt inn en ny stikkontakt og tre nye spotter i himling. I forrige eiers eiertid (ifølge egenerklæringen da vi kjøpte) ble følgende utført: - Buskerud Vann og Ventilasjon monterte baderomsinnredning og Zensorama la mikrosement - La mikrosement i dusjnisje og gulv, og installerte nytt baderomsinnredning, inkl dusjarmatur i 2020. Det ble lagt nytt rør i rør i hele bygården av sameiet i 2020#2021 utført av Olimb.

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:- Boligelektrikeren har satt inn en ny stikkontakt og tre spotlights på bad (2026). Boligelektrikeren har satt inn 13 nye spotter og opplegg for lampe i stuen (2025). - Montera (samsvarserklæring sier "El og rørservice AS") har utført elektrisk arbeid ifm. nytt kjøkken (2024). - Elektro Installatøren AS la varmefolie og hang opp noen lamper (2024), kun faktura på dette.

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 vår eiertid: Ny varmtvannsbereder, oppkobling av oppvaskmaskin, og tilkobling av ny vask ifm. nytt kjøkken (2024). Foreligger faktura.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjellerboden var ganske fuktig, og dette ble konstatert av Mycoteam. Styret har gjort tiltak ved å sette inn avfukter. Det er fremdeles en gammel og til dels fuktig kjeller, men vi opplever det som bedre enn før avfukter ble installert.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Vi opplevde litt dårlig avtrekk i peisen da vi forsøkte å fyre, men vi har ikke forsøkt å fyre på veldig lenge, ettersom det ikke har vært behov for det. Det var tilsyn med fyringsanlegget i januar 2026, uten at jeg er kjent med utfallet.

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).
Ja
Beskriv: Ref. ovenfor: installert avfukter i kjeller.

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Vaktmesteren fanget rotter i kjelleren (2026).

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: - Tilstandsrapport fra da vi kjøpte - Mycoteamrapport ifm. fuktig kjeller - Ifølge forrige eier var det eltilsyn i 2023 (ordlyd: "EL tilsynet Elvia i 2023, foreligger godkjent rapport uten noen mangler").

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

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2009.

____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
61mm fra hjørne til hjørne.
28mm innenfor 2 meter.

Stue.
41mm fra hjørne til hjørne.
26mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er åpen peis med pipe plassert i stuen.

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG2
3. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

3. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i

forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Jordingskabel er løs og må festes i slukristen.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved terskel må økes slik at lekkasjevann kan holdes tilbake og ledes til sluk.

3. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

3. Etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet. Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

3. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie 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.

TG3
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
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 leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Helse, miljø og sikkerhet
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper
-Gardiner
-TV

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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
Leiligheten oppvarmes med peis i stuen, elektriske panelovner, varmfolie i gulvene i entré og kjøkken samt varmekabler i baderomsgulvet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 177 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 787,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/bredbånd, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring, nedbetaling av felleslån, drift og vedlikehold, forretningsførsel.

Herav:
Renter og avdrag: 866,-
Felleskostnader: 2 921,-

Innflytningsgebyr: kr 500,- til AS Trudvang. Kjøper belastes et innflytningsgebyr. Dette dekker kostnader til kjøp.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt. Eiendomsskatten viderefaktureres til eier.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 588 921,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 355 682,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er leverandør av internett. Internett er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
AS Trudvang er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapets aksjekapital er på kr 445.500,- fordelt på 330 aksjer á kr 1350,-.
Aksjene skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

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

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

Bredbånd, kabel-tv:
AS Trudvang har avtale med Telia for leveranse av

bredbånd og/eller kabel-tv.

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

Saker som ble tatt opp på årsmøtet den 04.05.2026:
-Det er meldt inn flere forhold knyttet til vedlikehold og oppgradering av fellesarealene i oppgangen. For det første er det påpekt at malingen i trappen har flakket av, noe som gir et slitt og lite tiltalende uttrykk. Det foreslås å male trappen i en lys gråfarge, som vil kunne gi et lysere helhetsinntrykk og samtidig være mer praktisk med hensyn til synlighet av støv og skitt. Videre er det meldt om utilstrekkelig belysning i fjerde etasje. Ettersom det ikke er vindusinnslipp i øvre del av trappeoppgangen, oppleves området som mørkt også på dagtid. Dagens løsning med sensorstyrt belysning fungerer ikke optimalt, da lyset i liten grad aktiveres i denne delen av bygget. Det er derfor foreslått å etablere enten en manuell lysbryter eller en egen sensor for taklampen i fjerde etasje. Til slutt er det meldt om at det elektriske anlegget fremstår som synlig og uoversiktlig, med løse ledninger i tak og på vegger utenfor leilighetene. Dette anses å være uheldig både av estetiske hensyn og med tanke på sikkerhet. Det foreslås at dette ryddes opp og utbedres.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.
-Det er meldt inn at det over tid har blitt hensatt private eiendeler i byggets fellesarealer. Dette gjelder blant annet gjenstander plassert i oppganger og andre felles soner. Slik bruk av fellesarealer er i strid med gjeldende ordensregler, og kan være til hinder for fremkommelighet, renhold og i enkelte tilfeller også utgjøre en brann- og sikkerhetsrisiko. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Svar fra styret på e-post den 25.08.2026:
-Det er ikke vedtatt noen større rehabiliteringsprosjekter i aksjelaget pt. Det er utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan, og styret vil følge opp enkelte prioriterte vedlikeholdstiltak. Strakstiltak omfatter blant annet nødvendige utbedringer av fasaden på de stedene hvor den er i dårlig stand.
-Det er per i dag ikke planlagt eller vedtatt noen nye låneopptak.
-Det er heller ikke planlagt noen økning i fellesgjelden eller felleskostnadene som følge av de tiltakene. Felleskostnadene har de siste årene økt i takt med prisstigningen.
-Felleskostnader dekker primært drift og vedlikehold av aksjelaget, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, grunnpakke tv/bredbånd Telia mm.
-Det har ikke tidligere vært problemer med skadedyr i bygget. Nylig oppstod det imidlertid et enkeltstående tilfelle hvor to rotter kom seg inn i kjelleren, trolig fordi dørene hadde stått åpne over lengre tid i sommerperioden. Forholdet ble håndtert umiddelbart.

Rehabilitering og større vedlikehold:
-2009: Isolering av alle yttervegger, nye vinduer, dører til alle oppgangene og leilighetene, brannsikre dører til kjellere og loft samt sikring av rømningsbalkongene.
-2010: Installert felles brannvarslingsanlegg inni alle oppganger og leiligheter.
-2014: Rehabilitert alle pipeløp som er i bruk. gjennom innsetting av stålrør innvendig, samt reparering av feie- og askeluker i kjellere og på loft. Innkjøp av barnevognskur med plass til fire barnevogner som leies ut.
-2015: Skiftet fra Get til Canal Digital.
-2016: Reparert tak mot Gardeveien. Kjøpt nye utemøbler. Brannslukningsapparater er satt opp i alle oppganger på loft og i kjellere. Selskapets brøytemaskin er supplert med en del utstyr.
-2017: Nytt lysarmatur i alle oppganger og etasjer og satt inn med nye sterkere lyspærer og i utelys utenfor alle oppgangene, ved inngangene til bakgården og i bakgården. Pærene i de gamle lampene i oppgangene gikk stadig og var svært dyre.
-2018: Ny snøfreser innkjøpt fordi brøytemaskinen brøt sammen og er ikke egnet til rydding av snømengder som i vinter.
-2019: Tilrettelegging og kontraktsinngåelse med Olimb rørfornying. Ansettelse av ny vaktmester. Oppstart med digitalisering av bygningsmassen.
-2020: Gjennomgang av alle tak med oppretting av takrenner. Kontroll av takluker og skifte av en takluke. Diverse utbedringer av elektrisk fellesanlegg, gjennomgang og vedlikehold av samtlige inngangsdører. Selskapet påbegynte et rørfornyingsprosjekt høsten 2020. Dette ble ferdigstilt våren 2021. Til sammen ble det gjort vedlikeholdsarbeider for kr. 1.734.724,- i 2020.
-2021: Engasjerte elektrofirma for gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesarealene. Utbedret alle feil som var gitt tilstandsgrad 2 (TG2). Gjennomførte anskaffelsesprosesser for nytt brannvarslingsanlegg og ny TV-/bredbåndsleverandør. Anskaffet nye barnevognskur som ga tilstrekkelig kapasitet til beboere som ønsker å leie plass til plassering av barnevogn. Utbedret/lydisolerte taket i vaktmesterleiligheten.
-2022/2023: Installert nytt brannvarslingssystem gjennom leverandør, Firesafe. Alle leiligheter er nå koblet opp med et sentralsystem. Avstengingspaneler i 1. og 3. etasje i hver oppgang (hovedpanel i kjeller). Opprettet avtale med leverandør om årlig kontroll av system.
-2022/2023: Oppussing av alle fire portaler inn til bygård ble ferdigstilt sensommer 2023.
-2023/2024: Installasjon av nytt callinganlegg i alle oppganger ferdigstilt vår 2024. Nye porttelefoner til alle leiligheter. Kun telefon som grunnpakke, og med videoløsning som tilleggspakke. Beboere står fritt til å oppgradere dette ved behov.
-2024/2025: Utbedring av fuktproblemer i kjellerne på Trudvangveien 21-23 og Hammerstads gate 28-30 ved installasjon av to avfuktere per kjeller. Disse byggene ble prioritert da de hadde de største utfordringene med muggsopp, samt at tiltakene innebar betydelige kostnader. Vi gjennomførte befaringer med tre ulike selskaper for å vurdere hvordan problemet best kunne utbedres samtidig som kostnadene ble holdt nede. Basert på deres forslag og innspill fra vaktmester, valgte vi deretter ett av selskapene.

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

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, 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 141 381,-pr. 13.10.2026

Lånenummer: 94927102581, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.09.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 288
Saldo per 24.09.2026: 14 949 422
Andel av saldo: 188 712
Første termin/første avdrag: 30.04.2025 (siste termin 31.08.2050)

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

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94927102581, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.10.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 287
Saldo per 13.10.2026: 14 926 052
Andel av saldo: 141 381
Første termin/første avdrag: 30.04.2025 (siste termin 31.08.2050)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 016,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 680 726,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 413 931,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Utdrag fra aksjelagets vedtekter som beskriver reglene for aksjeeierens vedlikeholdsplikt:

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Helt nederst i vedtektene finner dere vilkårene for rehabilitering og modernisering av våtrom i Trudvang AS, på initiativ fra den enkelte aksjeeier. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i disse vilkårene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88438815

Tomt

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Trudvangveien 23 har en sentral og ettertraktet beliggenhet på Majorstuen. Her bor du tilbaketrukket, men i et urbant og veletablert boligområde med nærhet til universiteter, skoler, offentlig kommunikasjon og Majorstuens rike utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra leiligheten vil du ha gangavstand til Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion. Videre er det kort vei til Friggfeltet /Tørteberg - med to fotballbaner og park som strekker seg opp mot UiO.

Servicetilbud:
På Majorstuen er det umiddelbar nærhet til et rikt servicetilbud, butikker, kaféer, restauranter og Colosseum kino med mer. Det er kun få minutters gange til Bogstadveien og Hegdehaugsveien som er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner man alt fra de store, rimelige kleskjedene, til de fasjonable motehusene.

Offentlig kommunikasjon:
Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, trikkelinje 17, 18 og 19, busslinjer som blant annet 20 og 25, og flybuss trafikkerer stedet. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til dette trafikknutepunktet hvor man enkelt kan komme seg til hele Oslo på kort tid. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Ullevål sykehus, 4 min til Aker brygge, 5 min til Skøyen, 7 min til Oslo S, samt 40 min til Oslo lufthavn.

Utdanning/skoler:
Eiendommen har gangavstand til Majorstuen barne- og ungdomsskole, Kristelig Gymnasium, Blindern, Politihøyskolen, Marienlyst barneskole og Norges musikkhøgskole, samt universitetene som BI, Oslo Met og Universitet i sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1925.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning bad i w.c.-rom i 3.etg, datert 20.10.1971.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tilstandsrapporten opplyser: Vegg mellom kjøkken og bad er flyttet slik at badet blir større.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -
Detaljregulering - Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst)
Saksnummer 2025/06910 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201718902
Status Under behandling
Ferd Eiendom foreslår å omregulere området fra dagens bruk til et variert byområde med boliger, tjenesteyting, forretning, kontor, barnehager, flerbrukshall, torg, gatetun og park. Planforslaget legger til rette for om lag 1 150 nye boliger, utadrettet virksomhet på gateplan, samt kultur, tjenesteyting, kontor og hotell i Kringkastingshuset.

- Byggesaker -
Hammerstads gate 21 A-D - utskifting av fire heiser -
Løpenummer 238, 239, 240 og 241
Saksnummer 2025/14292 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551949
Status Under behandling

Hammerstads gate 36-50 og Trudvangveien 29-43 - montering av 17 balkongdører
Saksnummer 2026/04915 - Byggesak
Mottatt sak 30.04.2026
Status Under behandling

Trudvangveien 10 - fasadeendring, oppføring av balkong
Saksnummer 2026/02201 - Byggesak
Mottatt sak 25.02.2026
Status Under behandling

Valkyriegata 21 A og B - oppføring av ni balkonger
Saksnummer 2026/01528 - Byggesak
Mottatt sak 10.02.2026
Status Under behandling

Slemdalsveien 5 - rehabilitering av drens- og overvannsanlegg
Saksnummer 2026/10750 - Byggesak
Mottatt sak 23.09.2026
Status Under behandling

Ole Vigs gate 32 C-D - bruksendring til øyehelseklinikk og fasadeendring
Saksnummer 2025/14993 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202461069
Status Under behandling

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

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

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

29.11.1940 - Dokumentnr: 10338 - Bestemmelse om veg

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

04.07.1930 - Dokumentnr: 900443 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:33
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

04.07.1930 - Dokumentnr: 900444 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:34
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

04.07.1930 - Dokumentnr: 900445 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:35
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Legalpant
Aksjelaget 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.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 331,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave. Inkluderer trykte prospekt og small sosiale medier pakke kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Inkluderer to stk på visning og privatvisninger. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 531,- 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 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Trudvangveien 23

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	**7 min** 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	**8 min** 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**18 min** 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**13 min** 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**17 min** 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**17 min** 1.4 km
Heltberg Bislett	**18 min**

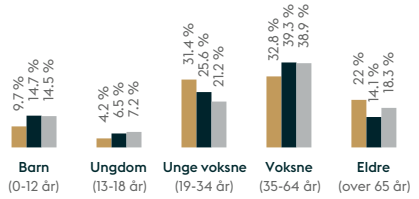
Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	**3 min** 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**4 min** 0.3 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	**5 min** 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**7 min** 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 4.6 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (1-5 år... 57 barn	**3 min** 0.2 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 61 barn	**4 min** 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 45 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	5 min
Tørteberget 1	5 min
EVO Majorstua	6 min
Synergy	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Trudvangveien 23 , 0363 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 16

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1673 **Referansenummer:** ZU6690

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Takstobjektet er en 2-roms aksjeleilighet. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til trapp. Det er installert callinganlegg med kamera og stemmekommunikasjon.

Det medfølger en loftsbod på ca 2 kvm og en kjellerbod på ca 7 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 60 m². Planløsningen består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,76 meter. Det er naturlig ventilasjon.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2009.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

Byggemåte:
Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. (Ikke besiktiget)

Eier opplyser om at det er noe fukt i kjelleren. Det er satt inn fuktstyrte avtrekksvifter som hjelper mye på fuktnivået.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett.

Vegger: Malte plater og tapet.

Tak: Himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er åpen peis med pipe plassert i stuen. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er fliser og mikrosement og gulv har mikrosement, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er støpejern men er rehabilitert i perioden 2020-2021. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Leiligheten varmes opp av vedpeis i stuen, samt elektriske panelovner, varmfolie i gulv i entré og kjøkken og varmekabler i baderomsgulvet. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.
Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

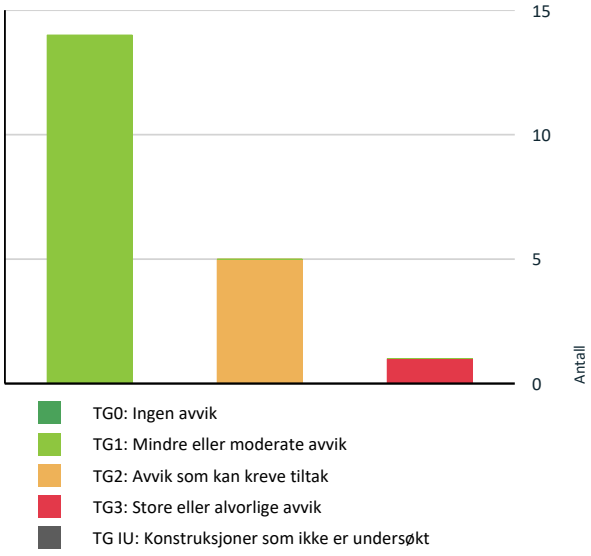
Vegg mellom kjøkken og bad er flyttet slik at badet blir større.
Wc er gjort om til bad.

Trudvangveien 23 , 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 16
0301 OSLO

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

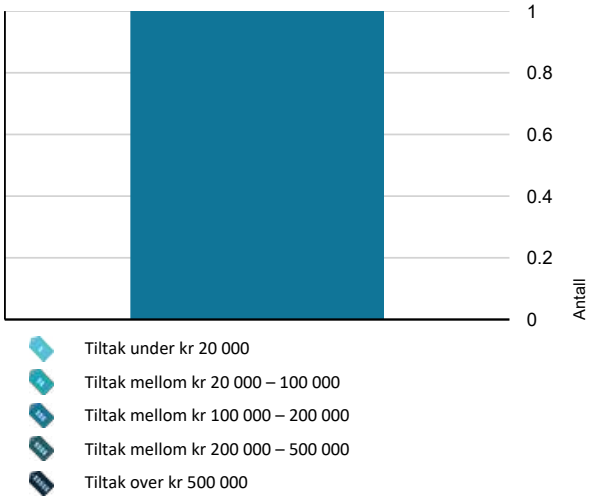
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1916

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Nytt kjøkken montert i 2024.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2009.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte:
Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. (Ikke besiktiget)

Eier opplyser om at det er noe fukt i kjelleren. Det er satt inn fuktstyrte avtrekksvifter som hjelper mye på fuktnivået.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: 1- stavs parkett.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte plater og tapet.

Tak: Himlingsplater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Merknad: Listverk har store mellomrom i hjørner og skjøter.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
61mm fra hjørne til hjørne.
28mm innenfor 2 meter.

Stue.
41mm fra hjørne til hjørne.
26mm innenfor 2 meter.

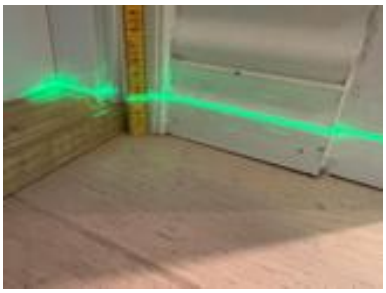
Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

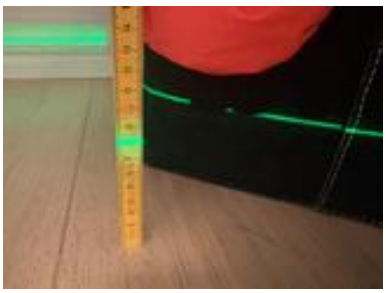
Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

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 leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er åpen peis med pipe plassert i stuen.

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er mikrosement og fliser og gulv har mikrosement, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har

Tilstandsrapport

håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen dokumentasjon for utført arbeid på badet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

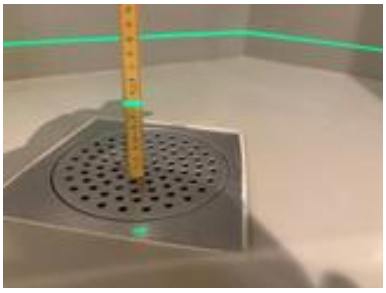
Veggene har mikrosement og fliser og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

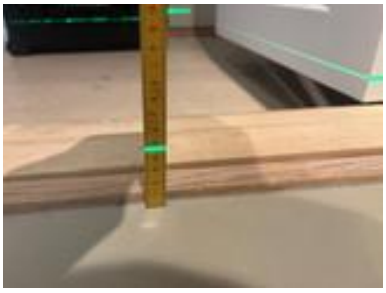
3. ETASJE > BAD

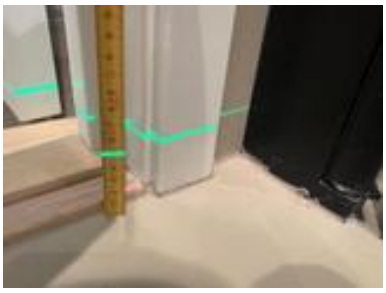
TG 1 Overflater gulv

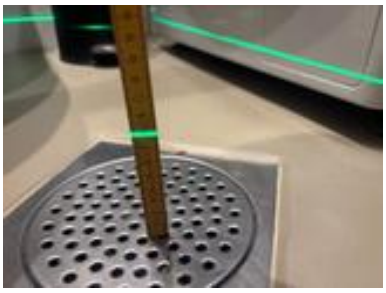
Beskrivelse

Våtrommet har mikrosement med elektriske varmekabler.









3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og banemembran på gulv. Det er plastsluk og et hjelpesluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Jordingskabel er løs og må festes i slukristen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved terskel må økes slik at lekkasjevann kan holdes tilbake og ledes til sluk.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via oppdriftsventil.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsrapport

• Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det kan være at borettslag/sameie 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er ikke besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan

forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er støpejern men er rehabilitert i perioden 2020-2021. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av vedpeis i stuen, samt elektriske panelovner, varmfolie i gulv i entré og kjøkken og varmekabler i baderomsgulvet. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i benkeskap på kjøkkenet. Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp. Støpsel er fasttilkoblet.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Tilstanden 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.

Eier opplyser om at: Elektrikeren som la varmematter sier at ledningene i taket i gangen og i garderobenisjen egentlig skal være tilgjengelige for inspeksjon. Listene er derfor festet med skruer, slik at de kan skrus av for tilkomst.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

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

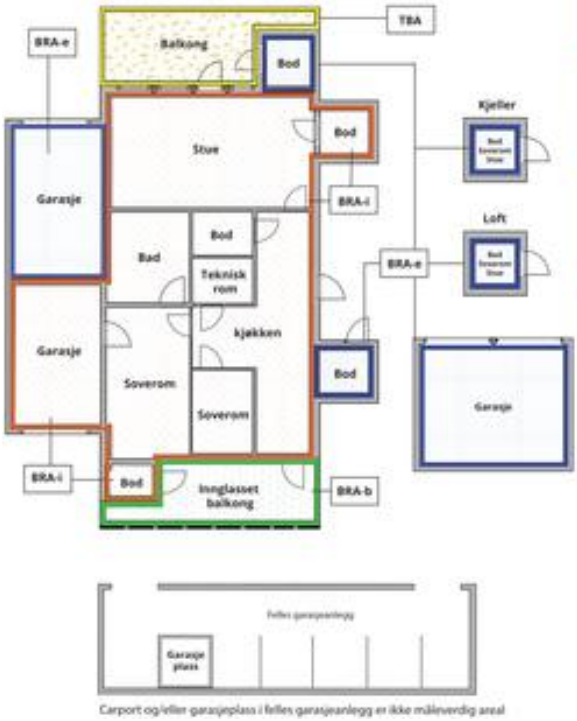
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		2		2		2	4
3. Etasje	51			51			51
Kjeller		7		7			7
SUM	**51**	**9**				**2**	**62**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg mellom kjøkken og bad er flyttet slik at badet blir større. Wc er gjort om til bad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	16		0	5603.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trudvangveien 23

Hjemmelshaver
As Trudvang

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
821582342		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Trudvangveien 23, 0363 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig m.tilh. anlegg.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aurora Lange Skinstad	9578-5999-4-3614415	2026-10-15 22:11:08
David Modal Brøndbo	9578-5998-4-3373058	2026-10-15 22:02:10

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
15. okt. 2026

Oppdragsnummer
36-0359/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trudvangveien 23, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
David Brøndbo, Aurora Lange Skinstad

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: Boligelektrikern har satt inn en ny stikkontakt og tre nye spotter i himling. I forrige eiers eiertid (ifølge egenerklæringen da vi kjøpte) ble følgende utført: -Buskerud Vann og Ventilasjon monterte badromsinnredning og Zensorama la mikrosement -La mikrosement i dusj nisje og gulv, og installerte nytt baderomsinnredning, inkl dusjarmatur i 2020. Det ble lagt nytt rør i rør i hele bygården av sameiet i 2020#2021 utført av Olimb.

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

Nei

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

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?

Nei

---

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: -Boligelektrikeren har satt inn en ny stikkontakt og tre spotlights på bad (2026). -Boligelektrikeren har satt inn 13 nye spotter og opplegg for lampe i stuen (2025). -Montera (samsvarserklæring sier "El og rørservice AS") har utført elektrisk arbeid ifm. nytt kjøkken (2024). -Elektro Installatøren AS la varmefolie og hang opp noen lamper (2024), kun faktura på dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: Ny varmtvannsbereder, oppkobling av oppvaskmaskin, og tilkobling av ny vask ifm. nytt kjøkken (2024). Foreligger faktura.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjellerboden var ganske fuktig, og dette ble konstatert av Mycoteam. Styret har gjort tiltak ved å sette inn avfukter. Det er fremdeles en gammel og til dels fuktig kjeller, men vi opplever det som bedre enn før avfukter ble installert.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi opplevde litt dårlig avtrekk i peisen da vi forsøkte å fyre, men vi har ikke forsøkt å fyre på veldig lenge, ettersom det ikke har vært behov for det. Det var tilsyn med fyringsanlegget i januar 2026, uten at jeg er kjent med utfallet.

---

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)

Ja

Beskriv: Ref. ovenfor: installert avfukter i kjeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gulvene er skjeve

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vaktmesteren fanget rotter i kjelleren (2026).

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: -Tilstandsrapport fra da vi kjøpte -Mycoteamrapport ifm. fuktig kjeller -Ifølge forrige eier var det el-tilsyn i 2023 (ordlyd: "EL tilsynet Elvia i 2023, foreligger godkjent rapport uten noen mangler")

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra da vi kjøpte

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0359/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
David Modal Brøndbo	**2026-10-15**	**Aurora Lange Skinstad**	**2026-10-15**

Identifikasjon

bankID David Modal Brøndbo

Identifikasjon

bankID Aurora Lange Skinstad

Signicat

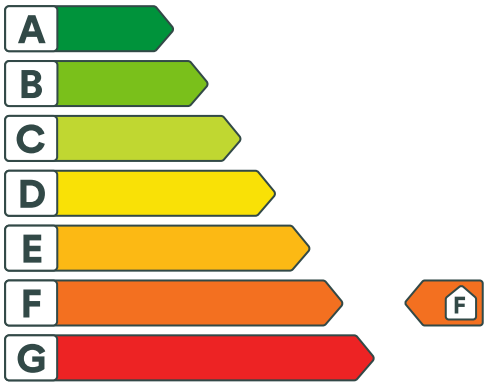
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Trudvangveien 23, 0363 OSLO**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369666**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127413**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1916**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **266,09**

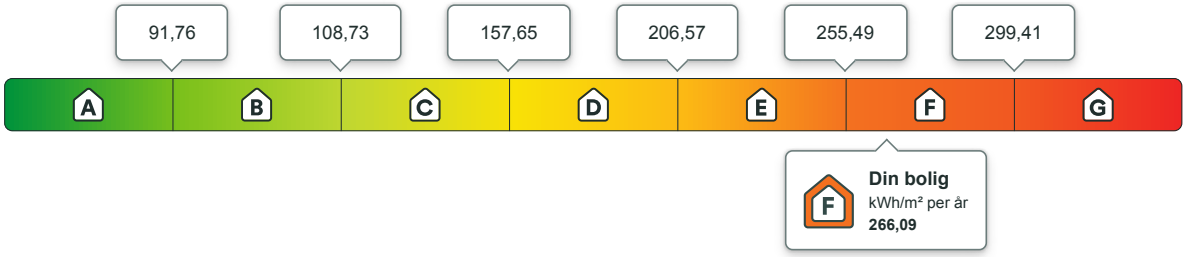
Trudvangveien 23, 0363 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 570,59	**266,09**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Trudvangveien 23, 0363 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Trudvangveien 23, 0363 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: 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 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Boligopplysninger:

AS Trudvang		**Vår ref.:**	687/84	**Fødselsdato eier:**	11.12.1995
TRUDVANGVEIEN 23		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	28.12.1995
0363 OSLO		**Eiere:**	Aurora Lange Skinstad, David Modal Brøndbo		
Organisasjonsnr:	821 582 342	**Aksje:**	153-155	**Aksjeboenhetsnr:**	73

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 787**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	866
	Felleskostnader	2 921

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	141 380	Gjeld siste årsoppg.:	143 491
Klient ajourf. lån:	14 926 052	Klient gj. s. årsoppg.:	15 148 900

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927102581, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.10.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 287

Saldo per 13.10.2026: 14 926 052

Andel av saldo: 141 381

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 13.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	143 491	Andre inntekter:	1 006
Annen formue:	20 016	Utgifter:	8 477		

7: Pålydende

Pålydende:	1 350	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	153-155	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	73

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88438815

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			

AS Trudvang	**Vår ref.:**	687/84	**Fødselsdato eier:**	11.12.1995
TRUDVANGVEIEN 23	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	28.12.1995
0363 OSLO	**Eiere:**	Aurora Lange Skinstad, David Modal Brøndbo		

Organisasjonsnr: 821 582 342

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: leilighet

Fasiliteter:

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

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

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

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

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

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

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

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

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

Boligopplysninger:

AS Trudvang	**Vår ref.:**	687/84	**Fødselsdato eier:**	11.12.1995
TRUDVANGVEIEN 23	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	28.12.1995
0363 OSLO	**Eiere:**	Aurora Lange Skinstad, David Modal Brøndbo		

Organisasjonsnr: 821 582 342

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 106,-

Annen informasjon:

AS Trudvang

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 04.05.2026, kl 17:00

Sted: Majorstuen Kirke

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I aksjelag 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 2026 i AS Trudvang mandag 04.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i AS Trudvang

Mandag 04.05.2026, kl 17:00
Majorstuen Kirke

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i AS Trudvang

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret har hittil vært på 154 500 kr. For å holde tritt med prisstigningen og sikre fortsatt god rekruttering til styret, har styret vedtatt å fremme forslag om en økning på 3 %, til 160 000 kr.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med 160 00 kr.

4. Orientering

5. Forslag

Innkomne saker fra aksjonærer:

5.1 Vedlikehold

Det er meldt inn flere forhold knyttet til vedlikehold og oppgradering av fellesarealene i oppgangen.

For det første er det påpekt at malingen i trappen har flakket av, noe som gir et slitt og lite tiltalende uttrykk. Det foreslås å male trappen i en lys gråfarge, som vil kunne gi et lysere helhetsinntrykk og samtidig være mer praktisk med hensyn til synlighet av støv og skitt.

Videre er det meldt om utilstrekkelig belysning i fjerde etasje. Ettersom det ikke er vindusinnslipp i øvre del av trappeoppgangen, oppleves området som mørkt også på dagtid. Dagens løsning med sensorstyrt belysning fungerer ikke optimalt, da lyset i liten grad aktiveres i denne delen av bygget. Det er derfor foreslått å etablere enten en manuell lysbryter eller en egen sensor for taklampen i fjerde etasje.

Til slutt er det meldt om at det elektriske anlegget fremstår som synlig og uoversiktlig, med løse ledninger i tak og på vegger utenfor leilighetene. Dette anses å være uheldig både av estetiske hensyn og med tanke på sikkerhet. Det foreslås at dette ryddes opp og utbedres.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar de innmeldte forholdene til orientering og ber styret vurdere og prioritere nødvendige tiltak knyttet til oppgradering av trappeoppgang, belysning og opprydding i elektrisk anlegg.

Styrets innstilling: Styret er enig i at de innmeldte forholdene knyttet til vedlikehold og oppgradering av fellesarealene bør følges opp. Tiltak som maling av trappeoppgang, forbedring av belysning og opprydding i det elektriske anlegget vurderes som hensiktsmessige både av estetiske og sikkerhetsmessige årsaker.

Styret vil gjennomgå de aktuelle tiltakene i sammenheng med øvrig vedlikeholdsbehov og mottatt vedlikeholdsplan, herunder innhente nødvendige tilbud og vurdere prioritering og kostnader.

5.2 Orden i fellesarealer – oppbevaring av private eiendeler

Det er meldt inn at det over tid har blitt hensatt private eiendeler i byggets fellesarealer. Dette gjelder blant annet gjenstander plassert i oppganger og andre felles soner. Slik bruk av fellesarealer er i strid med gjeldende ordensregler, og kan være til hinder for fremkommelighet, renhold og i enkelte tilfeller også utgjøre en brann- og sikkerhetsrisiko.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen presiserer at fellesarealer ikke skal benyttes til oppbevaring av private eiendeler, i tråd med gjeldende ordensregler. Styret bes følge opp forholdet og iverksette nødvendige tiltak for å sikre etterlevelse, herunder informasjon til beboere og eventuell fjerning av gjenstander som er hensatt i strid med regelverket

Styrets innstilling: Styret er enig i at fellesarealene skal holdes ryddige og i tråd med gjeldende ordensregler. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i oppganger og øvrige fellesområder.

Styret vil følge opp dette ved å sende ut informasjon til beboerne ved behov, samt påse at regelverket etterleves. Gjenstander som er hensatt i strid med reglene vil bli varslet om og deretter fjernet dersom de ikke blir tatt bort innen rimelig frist.

Styret vil også ha løpende fokus på problemstillingen for å sikre at fellesarealene fremstår ryddige, trygge og tilgjengelige for alle beboere.

5.3 Vurdering av salg/innlemmelse av fellesareal

Det foreslås at generalforsamlingen åpner for å vurdere om mindre arealer som i dag er definert som fellesareal, og som ligger i direkte tilknytning til enkelte seksjoner uten egen adkomst fra fellesareal, kan selges eller innlemmes i tilhørende seksjon.

Slike arealer benyttes i dag typisk til bod- eller lagringsformål, men kan i enkelte tilfeller gi grunnlag for en mer hensiktsmessig planløsning ved ombygging eller

rehabilitering av den aktuelle seksjonen.

Det legges til grunn at eventuelle innlemmelser forutsetter vedtak i generalforsamlingen i hvert enkelt tilfelle. Videre forutsettes det at overtakelse skjer mot kompensasjon til aksjelaget, og at alle kostnader knyttet til oppmåling, seksjonering, søknader og ombygging bæres av den aktuelle seksjonseier.

Det er tidligere gjennomført tilsvarende løsninger i bygget, noe som viser at slike tilpasninger kan være gjennomførbare etter nærmere vurdering.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret utrede og eventuelt legge til rette for at arealer som i dag er fellesareal, men som ligger direkte tilknyttet enkeltleiligheter (for eksempel boder eller tilsvarende rom), kan selges eller innlemmes i de tilgrensende enhetene.

Dette forutsetter at:

overtakelsen skjer mot markedsmessig kompensasjon til aksjelaget
nødvendige offentlige godkjenninger foreligger
alle kostnader knyttet til innlemmelsen bæres av den aktuelle aksjonæren

Styret gis fullmakt til å vurdere og eventuelt fremforhandle konkrete løsninger i hvert enkelt tilfelle.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det stemmes i mot forslaget. Bakgrunnen til dette er at dette er områder som nå i stor grad brukes som boder (heretter «områdene» som tilhører fellesskapet, og det er styrets syn at det vil gagne flest beboere dersom disse fortsetter å tilhører nettopp fellesskapet, og ikke den enkelte beboer.

Videre vil det være en vanskelig og omfattende prosess vedrørende prissetting på områdene, og hvilke av leilighetene som skal få by på disse, hvordan potensielle budrunder skal foregå etc. Det er styrets syn at dette vil kunne skape mye konflikt i aksjelaget.

Det er også styret bekjent at enkelte beboere for mange år tilbake (og de fleste som ikke lenger bor i aksjelaget) som ulovlig har innlemmet områdene i sine boenheter. Dette skaper nok et problem med tanke på rettferdig fordeling av områdene, og det oppstår i den forlengelse spørsmål om disse enhetene må etterbetale for områdene.

Prosessen med dette vil gå ut over styrets kunnskap juridisk, og det vil måtte påregnes omfattende kostnader til advokatutgifter.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

I henhold til vedtektene skal styret konstituere seg selv og velge sin leder for 1 år i etterkant av generalforsamlingen.
Styreleder som har fullført sin periode: Martine Soma Aarvik

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Signe Hesselberg og Arianit Dervishi

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hege Nelvik og Marianne Sand

7. 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, 20.04.2026

Styret i AS Trudvang

Styreleder, Martine Soma Aarvik
Styremedlem, Signe Hesselberg
Styremedlem, Arianit Dervishi
Varamedlem, Marianne Sand
Varamedlem, Hege Nelvik

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for AS Trudvang

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Martine Soma Aarvik
Styremedlem, Signe Hesselberg
Styremedlem, Arianit Dervishi
Varamedlem, Marianne Sand
Varamedlem, Hege Nelvik

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret@astrudvang.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om AS Trudvang

AS Trudvang er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 821582342. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 95 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Digital utsendelse av dokumenter

AS Trudvang har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Boligselskapet har avtale om renholdstjeneste med Living Clean. Renholdet skjer ukentlig.

Styret i AS Trudvang har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

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

Ellers gjelder forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Kontroll fra Firesafe, leverandør av brannvarselsanlegg
- Oslo Brann- og Redningsetat har gjort tilsyn av fyringsanlegget

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

2010: Installert felles brannvarslingsanlegg inni alle oppganger og leiligheter.

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

2015: Skiftet fra Get til Canal Digital.

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

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

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

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

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

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

2022/2023: Innstallert nytt brannvarslingssystem gjennom leverandør, Firesafe. Alle leiligheter er nå koblet opp med et sentralsystem. Avstengingspaneler i 1. og 3. etasje i

hver oppgang (hovedpanel i kjeller). Opprettet avtale med leverandør om årlig kontroll av system.

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

2023/2024: Installasjon av nytt callinganlegg i alle oppganger ferdigstilt vår 2024. Nye porttelefoner til alle leiligheter. Kun telefon som grunnpakke, og med videoløsning som tilleggspakke. Beboere står fritt til å oppgradere dette ved behov.

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

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

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

24.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i AS Trudvang

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 845 365	4 635 220	4 850 964	4 952 216
Sum		**4 845 365**	**4 635 220**	**4 850 964**	**4 952 216**
Andre inntekter		0	300	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**300**	**0**	**0**
Sum		**4 845 365**	**4 635 520**	**4 850 964**	**4 952 216**
Forretningsførsel og revisjon	2	195 359	177 865	189 500	191 000
Lønn og honorar	3	186 265	177 879	187 311	182 560
Vedlikehold	4	1 833 907	1 104 907	817 000	860 000
Eksterne tjenester	5	363 040	254 703	180 000	178 000
Kabel-tv og bredbånd		406 978	371 069	382 000	477 500
Forsikring		494 455	461 391	490 000	544 000
Kommunale avgifter		983 298	905 660	1 025 000	1 162 000
Brensel og strøm		110 967	94 606	105 000	100 000
Andre driftsutgifter	6	127 905	468 317	75 000	95 000
Avskrivninger	12	35 082	35 082	0	0
Sum		**4 737 256**	**4 051 479**	**3 450 811**	**3 790 060**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**108 109**	**584 041**	**1 400 153**	**1 162 156**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**108 109**	**584 041**	**1 400 153**	**1 162 156**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	61 750	104 654	0	0
Rentekostnad	8	895 079	925 246	879 019	793 225
Andre finansposter	9	44 493	46 594	45 000	45 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-788 836**	**-773 998**	**-834 019**	**-748 225**
Årsresultat	**10**	**-680 726**	**-189 957**	**566 134**	**413 931**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-14 594 556	-607 516	-560 784	-304 146
Opptak lån		15 350 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	35 082	35 082	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**109 800**	**-762 390**	**5 350**	**109 785**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	392 420	392 420
Bygninger	11, 12	640 206	646 806
Påkostninger	12	2 762 785	2 791 267
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 795 411**	**3 830 493**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 536	27 387
Til gode av forretningsfører		103	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	679 820	589 438
Andre fordringer		5 434	2 717
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 008 717	1 522 210
Innestående på særvilkår		706	52 076
Sum omløpsmidler		**2 731 316**	**2 193 828**
SUM EIENDELER		**6 526 726**	**6 024 321**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	14	445 500	445 500
Annen egenkapital 1.1		-9 009 605	-8 819 648
Årets resultat	10	-680 726	-189 957
Sum egenkapital	**15**	**-9 244 831**	**-8 564 105**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	15 148 900	14 393 456
Sum langsiktig gjeld		**15 148 900**	**14 393 456**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 106	19 018
Leverandørgjeld		592 251	141 012
Skyldig off. myndigheter		1 692	1 692
Påløpne renter		4 441	4 955
Annen kortsiktig gjeld		13 168	28 293
Sum kortsiktig gjeld		**622 658**	**194 970**
Sum gjeld		**15 771 558**	**14 588 426**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 526 726**	**6 024 321**

Oslo 30.04.26
Styret i AS Trudvang

Sted:_____, dato:_____

Martine Soma Aarvik Styreleder	Arianit Dervishi Styremedlem	Signe Hesselberg Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	3 415 538	3 056 184	3 250 591	3 700 814
3602 Leieinntekt	115 368	110 324	115 370	118 831
3605 Leieinntekter fellesarealer	7 800	6 600	7 200	7 200
3607 Renter og avdrag	1 274 609	1 429 162	1 439 803	1 097 371
3613 Salg av nøkler	0	1 900	3 000	0
3690 Andre inntekter	6 100	2 800	0	0
3692 Inntekt vaskeri	20 950	23 250	30 000	23 000
3695 Innflyttingsgebyr	5 000	5 000	5 000	5 000
Sum	**4 845 365**	**4 635 220**	**4 850 964**	**4 952 216**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	14 000	1 264	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	120 732	115 506	119 500	121 000
Annen regnskapsførsel	60 627	61 095	60 000	60 000
Sum	**195 359**	**177 865**	**189 500**	**191 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	154 350	147 000	155 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	31 915	30 879	32 311	22 560
Sum	**186 265**	**177 879**	**187 311**	**182 560**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025. Laget har ansatt vaktmester/portner, men er ikke pliktig til å har tjenestepensjon. Han disponerer en tjenestesteleilighet uten innskudd.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	314 617	466 655	800 000	847 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	164 635	454 537	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 330 561	170 463	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	14 094	13 252	17 000	13 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**1 833 907**	**1 104 907**	**817 000**	**860 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	191 229	169 849	170 000	168 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	7 836	10 000	10 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	111 250	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	21 313	40 347	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	39 248	36 672	0	0
Sum	**363 040**	**254 703**	**180 000**	**178 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6552 Programvare (software)	2 385	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 085	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 200	3 346	0	0
6905 Mobiltelefon	0	394	5 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	10 384	11 489	5 000	10 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 000	8 450	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 815	5 595	5 000	5 000
7772 Andre gebyrer	550	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	4 826	0	0
7790 Andre driftskostnader	99 571	432 133	60 000	80 000
Sum	**127 905**	**468 317**	**75 000**	**95 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	57 272	98 987	0	0
8059 Andre renteinntekter	4 479	5 667	0	0

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	**61 750**	**104 654**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 9820.78.96152	289 693	925 246	879 019	0
8144 Lånenr 9492.71.02581	0	0	0	793 225
8146 Renter gjeldsbrevlån	605 386	0	0	0
Sum	**895 079**	**925 246**	**879 019**	**793 225**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	44 493	46 594	45 000	45 000
Sum	**44 493**	**46 594**	**45 000**	**45 000**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 998 858**	**2 761 249**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-680 726	-189 957
Tilbakeføring avskrivninger	35 082	35 082
Opptak av langsiktig lån	15 350 000	0
Avdrag langsiktig lån	-14 594 556	-607 516
Endring av bygningsverdi	-6 600	-6 600
B. Årets endring i disponible midler	**109 800**	**-762 390**
C. Disponible midler 31.12	**2 108 658**	**1 998 858**

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Eiendeler

	Ingen avskriving	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	392 420	3 508 237
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	392 420	3 508 237
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	105 246
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	392 420	3 402 991
Årets avskrivninger :	0	35 082

Note 12 - Eiendeler

Antatt levetid i år :	100

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	561 197	494 455
1749 Forskuddsbetalte kostnader	118 623	94 983
Sum	**679 820**	**589 438**

Note 14 - Aksjekapitalen

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

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**OBOS-banken AS**
Formål:	Utbedring av skade på bygningsmasse, samt refinansiering av lån i OBOS-banken.	Relining avløpsrør samt refinansering av løpende lån i OBOS-banken.
Lånenummer:	**94927102581**	**98207896152**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2025	2020
Rentesats:	5.35 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.08.2050	28.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	15 350 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 393 456
Avdrag i perioden:	201 100	14 393 456
Opptak i perioden:	15 350 000	0
Lånesaldo 31.12:	**15 148 900**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	13 450 722	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927102581	1	276 560	276 560
	32	191 230	6 119 360
	61	143 492	8 753 012

Kommentarer til lån

Aksjeselskapets lån er sikret med pant i eiendommen som har en verdi på kr 3 795 411.

Resultat og balanse med noter for AS Trudvang.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Trudvang

Styreleder	Martine Soma Aarvik (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Arianit Dervishi (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Signe Hesselberg (sign.)	21.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **AS Trudvang**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Trudvang** som viser et **underskudd** på **NOK 680 726.** **Årsregnskapet** består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 15 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 4c7f623e-97c8-4347-8b1b-6e80fbc32843

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 24. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 4c7f623e-97c8-4347-8b1b-6e80fbc32843

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 4c7f623e-97c8-4347-8b1b-6e80fbc32843

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Trudvang mandag 04.05.2026 kl. 17:00 - Majorstuen Kirke .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i AS Trudvang

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 14 aksjeeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 15 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

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Simen Joner 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 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Styrehonoraret har hittil vært på 154 500 kr. For å holde tritt med prisstigningen og sikre fortsatt god rekruttering til styret, har styret vedtatt å fremme forslag om en økning på 3 %, til 160 000 kr.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 160 000,-.

4. Orientering

Vedtak:
Det var ingen saker til orientering.

5. Forslag

5.1 Vedlikehold
Det er meldt inn flere forhold knyttet til vedlikehold og oppgradering av fellesarealene i oppgangen.

For det første er det påpekt at malingen i trappen har flakket av, noe som gir et slitt og lite tiltalende uttrykk. Det foreslås å male trappen i en lys gråfarge, som vil kunne gi et lysere helhetsinntrykk og samtidig være mer praktisk med hensyn til synlighet av støv og skitt.

Videre er det meldt om utilstrekkelig belysning i fjerde etasje. Ettersom det ikke er vindusinnslipp i øvre del av trappeoppgangen, oppleves området som mørkt også på dagtid. Dagens løsning med sensorstyrt belysning fungerer ikke optimalt, da lyset i liten grad aktiveres i denne delen av bygget. Det er derfor foreslått å etablere enten en manuell lysbryter eller en egen sensor for taklampen i fjerde etasje.

Til slutt er det meldt om at det elektriske anlegget fremstår som synlig og uoversiktlig, med løse ledninger i tak og på vegger utenfor leilighetene. Dette anses å være uheldig både av estetiske hensyn og med tanke på sikkerhet. Det foreslås at dette ryddes opp og utbedres.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Orden i fellesarealer – oppbevaring av private eiendeler

Det er meldt inn at det over tid har blitt hensatt private eiendeler i byggets fellesarealer. Dette gjelder blant annet gjenstander plassert i oppganger og andre felles soner. Slik bruk av fellesarealer er i strid med gjeldende ordensregler, og kan være til hinder for fremkommelighet, renhold og i enkelte tilfeller også utgjøre en brann- og sikkerhetsrisiko.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Vurdering av salg/innlemmelse av fellesareal

Det foreslås at generalforsamlingen åpner for å vurdere om mindre arealer som i dag er definert som fellesareal, og som ligger i direkte tilknytning til enkelte seksjoner uten egen adkomst fra fellesareal, kan selges eller innlemmes i tilhørende seksjon.

Slike arealer benyttes i dag typisk til bod- eller lagringsformål, men kan i enkelte tilfeller gi grunnlag for en mer hensiktsmessig planløsning ved ombygging eller rehabilitering av den aktuelle seksjonen.

Det legges til grunn at eventuelle innlemmelser forutsetter vedtak i generalforsamlingen i hvert enkelt tilfelle. Videre forutsettes det at overtakelse skjer mot kompensasjon til aksjelaget, og at alle kostnader knyttet til oppmåling, seksjonering, søknader og ombygging bæres av den aktuelle seksjonseier.

Det er tidligere gjennomført tilsvarende løsninger i bygget, noe som viser at slike tilpasninger kan være gjennomførbare etter nærmere vurdering.

Vedtak:

Forslaget falt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

I henhold til vedtektene skal styret konstituere seg selv og velge sin leder for 1 år i etterkant av generalforsamlingen.
Styreleder som har fullført sin periode: Martine Soma Aarvik

Vedtak:

Styreleder har fullført sin periode, det må derfor velges inn nytt styremedlem.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Signe Hesselberg og Arianit Dervishi

Vedtak:

Martine Soma Aarvik ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hege Nelvik og Marianne Sand

Vedtak:

Hege Nelvik og Marit Herstad ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:09

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for AS Trudvang

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Simen Joner (sign.)	06.05.2026

VEDTEKTER
FOR
AS TRUDVANG

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

8-8 Ekstrordinær Generalforsamling

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjennomføring

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

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

TEKNISKE VILKÅR

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

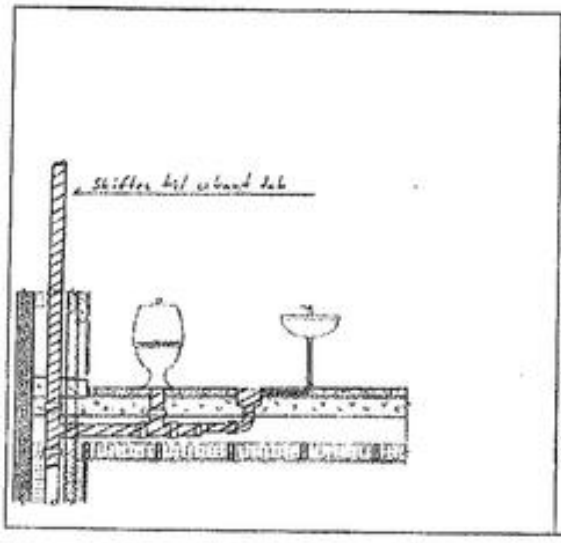
Fremføring av nye rør til og mellom leiligheter

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

Bytte ut rør for avløp og vann gjennom eget bad:

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

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



De skraverte delene av avløpsrørene på skissen til venstre må være skiftet ut av aksjeeier, dersom inngripen i dennes bad skal unngås i en fremtidig rørutskifting i regi av boligselskapet.
De vertikalførte vannrørene som vises på skissen må også skiftes.
Det må etableres et brannskille med brannmotstand ≥EI60 under rørføring til aktuell leilighet ned mot underliggende leilighet. Tilsvarende må gjøres i horisontalplanet i bjelkelaget nærmest mulig ferdig lagt rørføring.

Følgende må videre ivaretas:

Røranlegg

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

Elektrisk anlegg

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

Gulv på bad

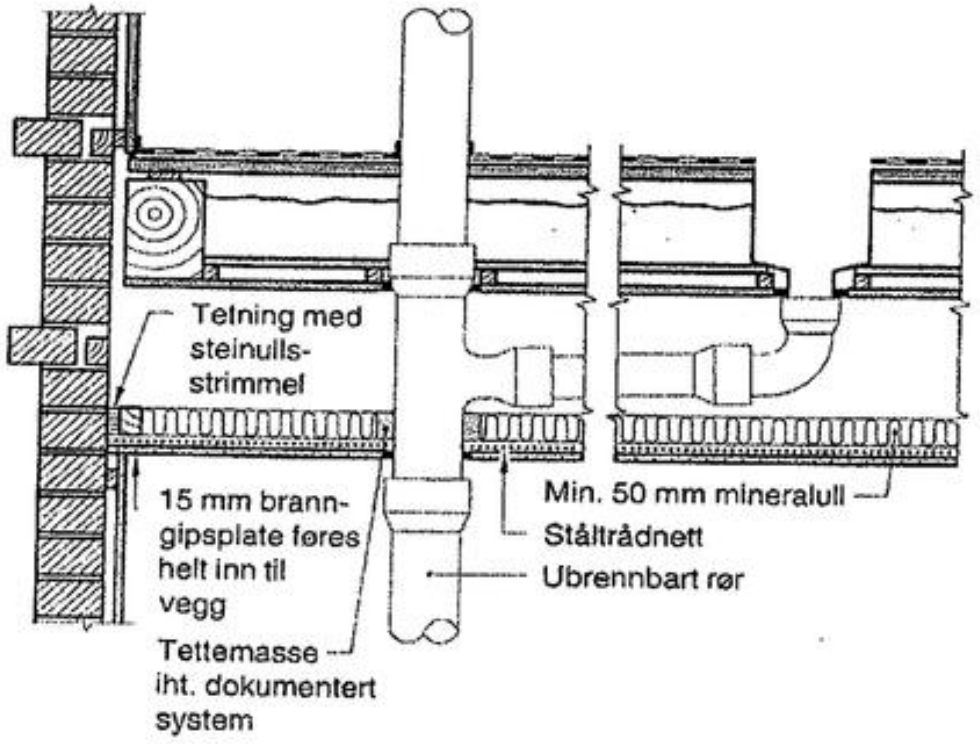
- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes. Materialer som er fuktige eller skadet skal skiftes og erstattes med nye og horisontal brannsikring utføres før nytt gulv bygges opp.

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

Vegger på bad

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

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



Tak på bad

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

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

Ventilasjon

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

Utstyr, innredning, design på bad

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

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

Vedrørende rehabilitering/modernisering av våtrom i Trudvang på eget initiativ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORDENSREGLER FOR AS TRUDVANG

Endret av styret på ordinær generalforsamling 31.mars 2004.

Endret av styret 1. august 2007

Endret av styret 28. mai 2008

Endret av styret 27. april 2016

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INGSCHEFEN I AKER.

Todt i skrivelse j. 908 1916.

1250-1919.

1.

Sp. jm. 1245/19. 1246/19 1247/19. 1248/19 1249 19.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus. nr. 6

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

tomt nr. til gate nr. Blindern

Eier: Trikoang Kompleast.

Ansvarshavende: Chr. K. Johnsen, Rosenkrantzgt. 2

Indlevert 9 desember 1919 Attestert 21. 4-1920 | Ford. alt. 4-1925

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

Akers bygningschefs kontor den

Bl. 4.

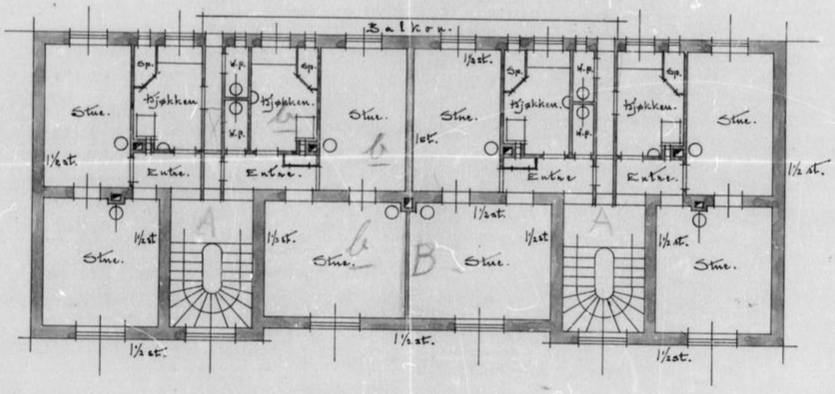
1258-1919
6.

„Aulivangkomplekset"

-Bygning Nr. 6.

1-No. 908-1916
Bilag 7.

ÅKERS HELSERÅD



PLAN AV II-III-IV ETAGE.

1 5 4 3 2 1 0 5 10 Meter.

Haman Mathisen
September 1916.

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad og w.c.-rom i

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trudvangveien 23. 3. etg.	gnr. 46, bnr. 16.	71/1751

Byggherre

Fr. Elvira Sæther
Trudvangveien 23

OSLO-3.

Ansvarshavende

Byggmester Asbjörn Langlien
Josefines gate 26

OSLO-3.

HB/NU.

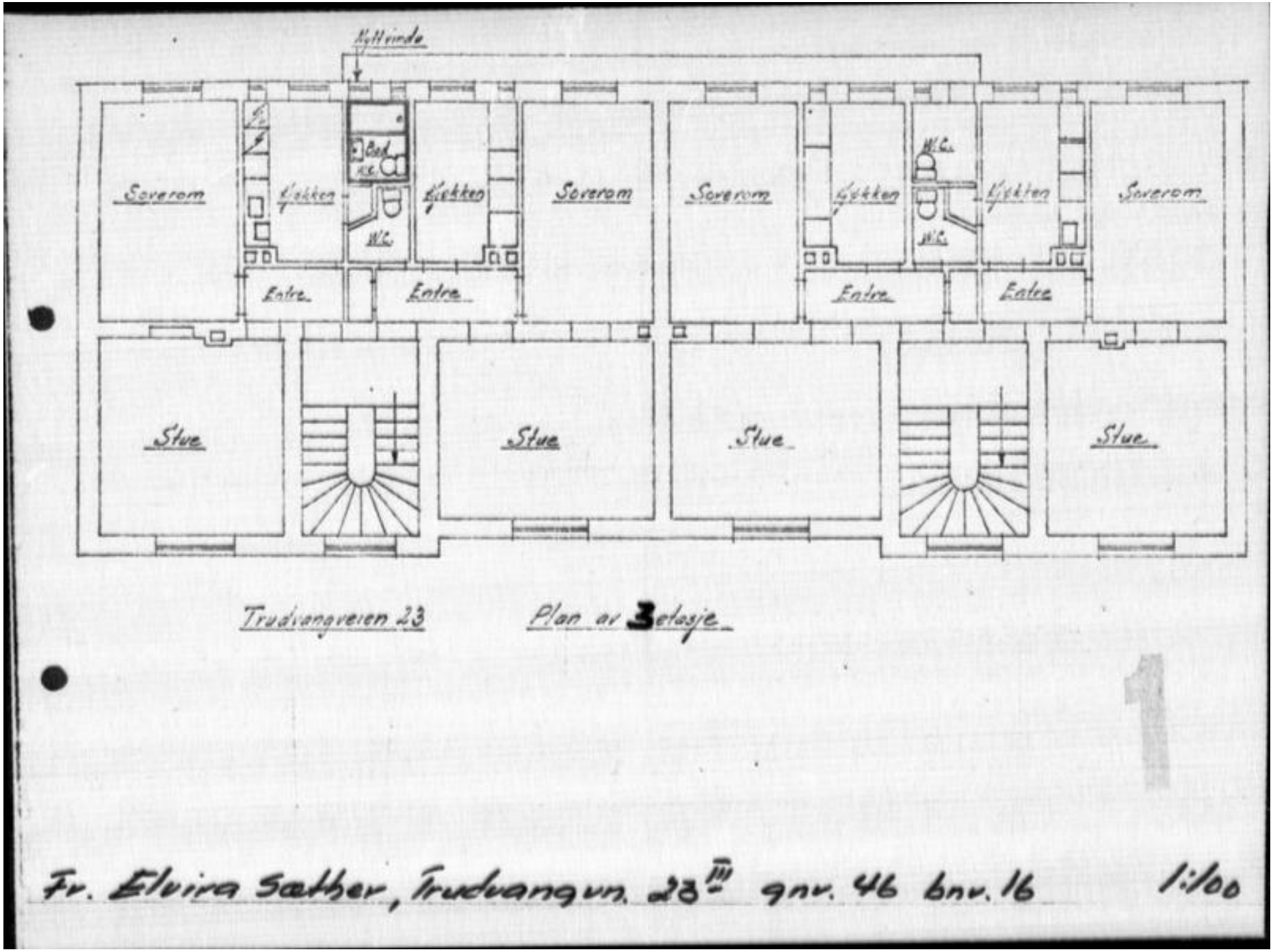
Dato
20. oktober 1971.

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

Bygningsinspektør
H. Braathen

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

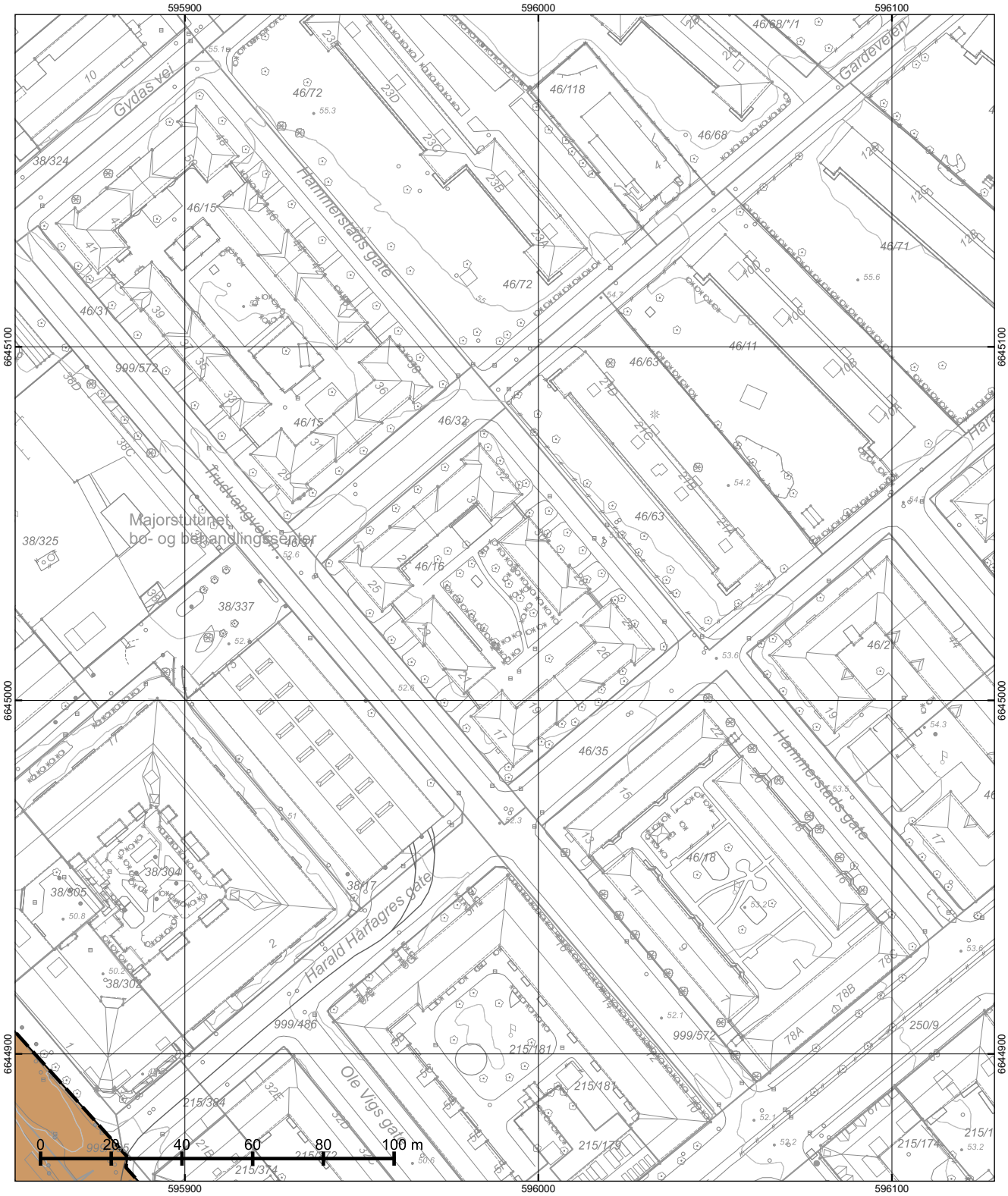
Tal. C-16. 1/000. ANDVORD. 2364/71. –



Trudvangveien 23 Plan av 3 etasje

1

Fr. Elvira Sæther, Trudvangvn. 23 III gnr. 46 bnr. 16 1:100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

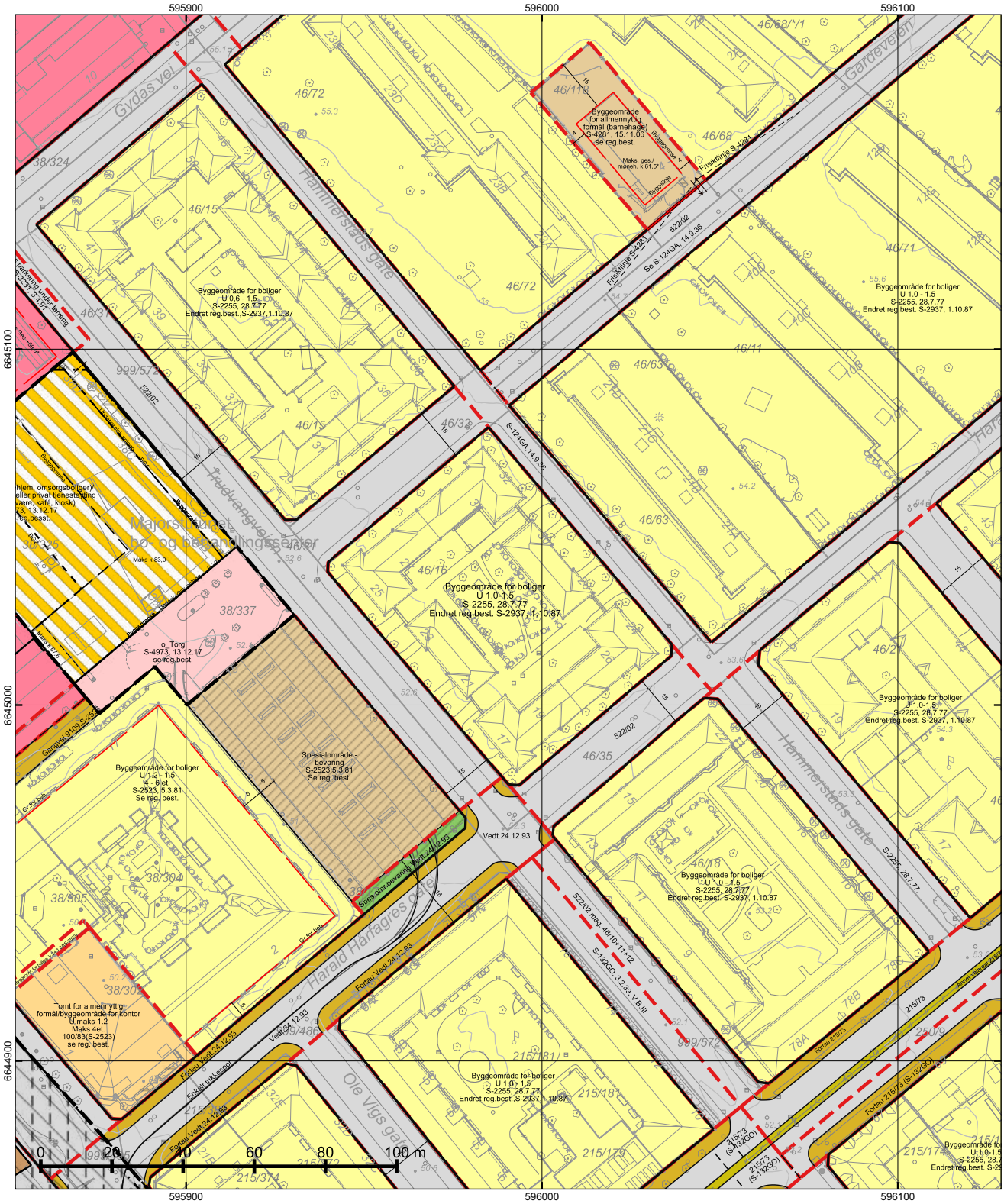
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162103/ 86538560
Adresse: Trudvangveien 19
Gnr/Bnr: 46/16

Deres ref.:
Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162103/ 86538560

Deres ref.:

Adresse: Trudvangveien 19

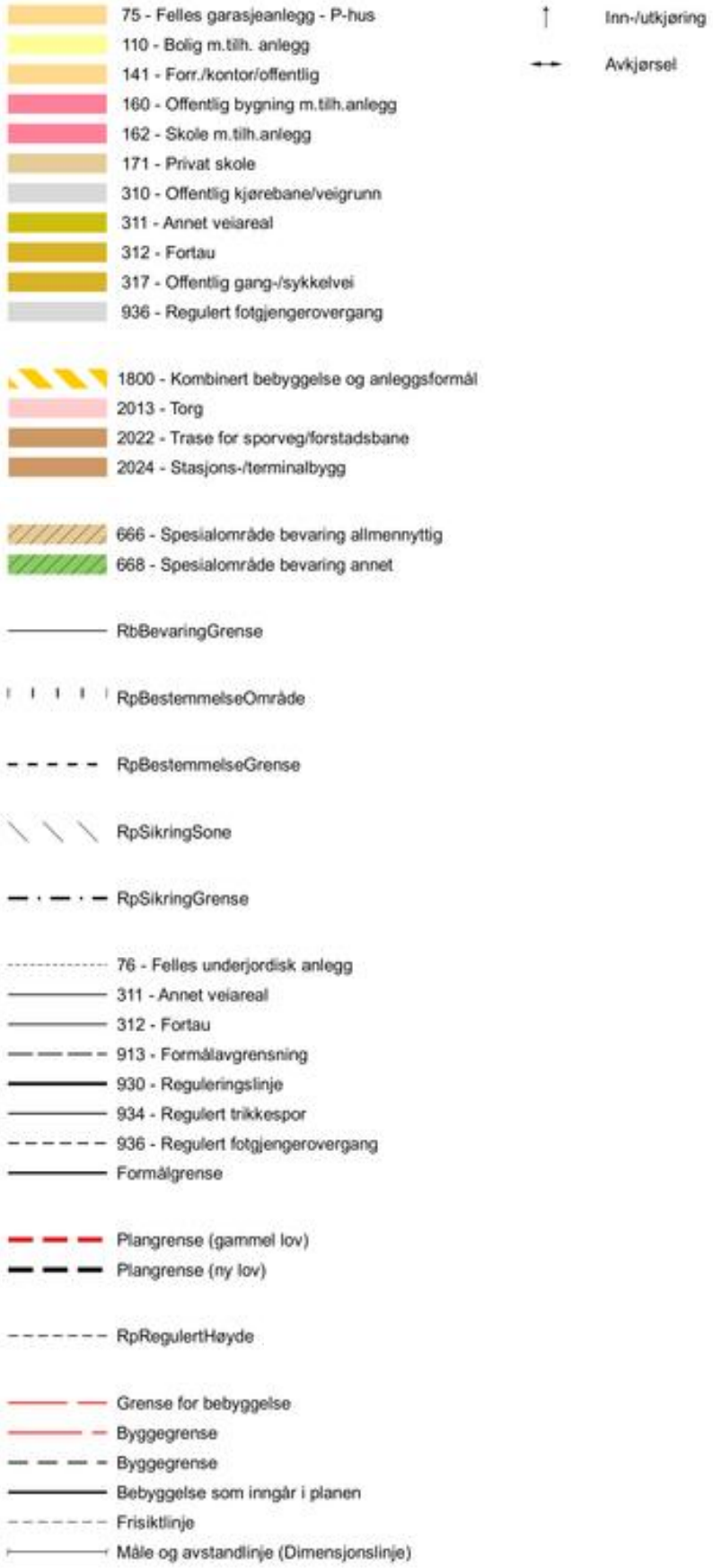
Kommentar:

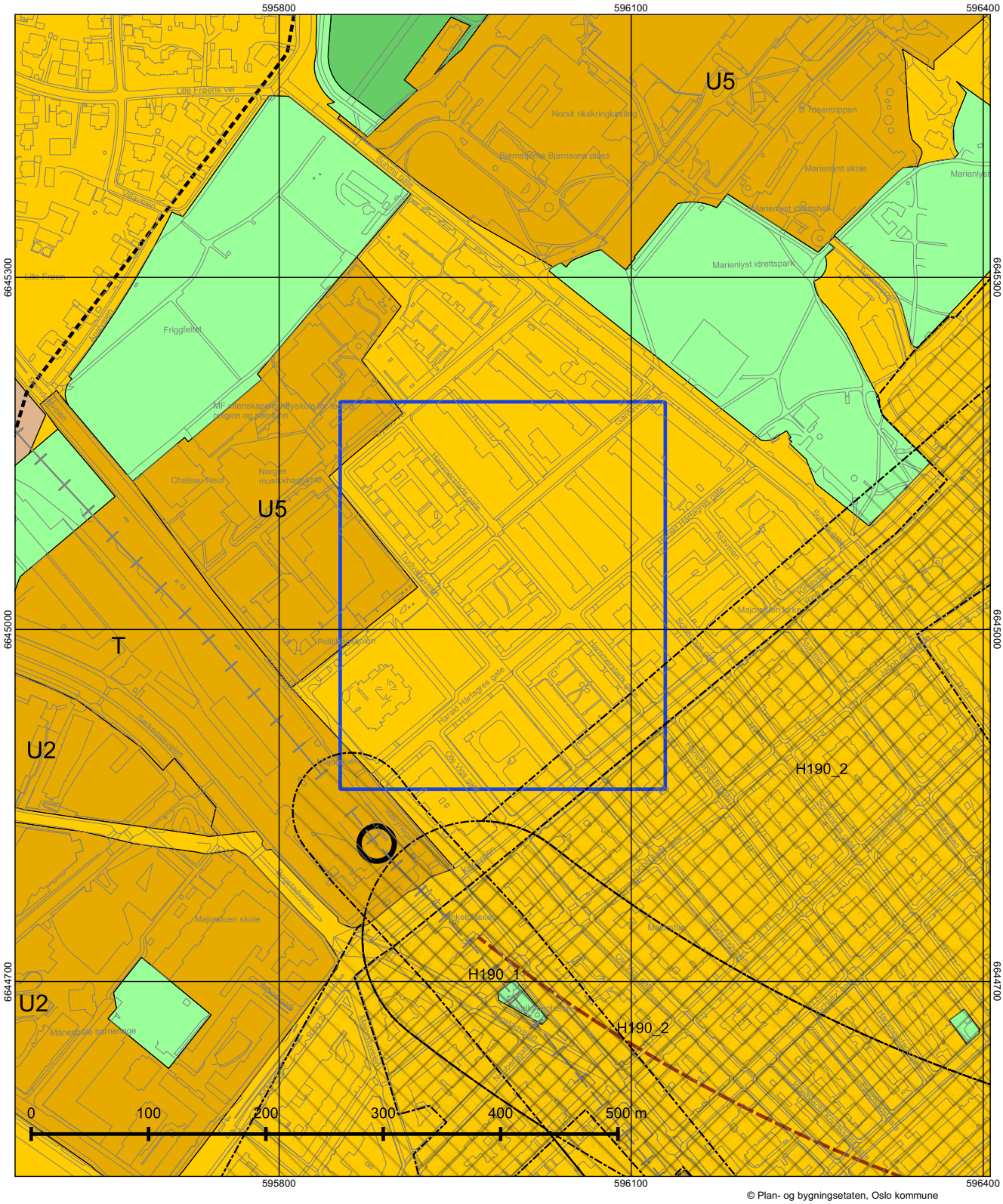
Gnr/Bnr: 46/16

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162103/86538560
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 26.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538561
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 46, BNR. 16.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 46, bnr. 16.

GNR. 46 BNR. 16

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.10.1916.

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

5606 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

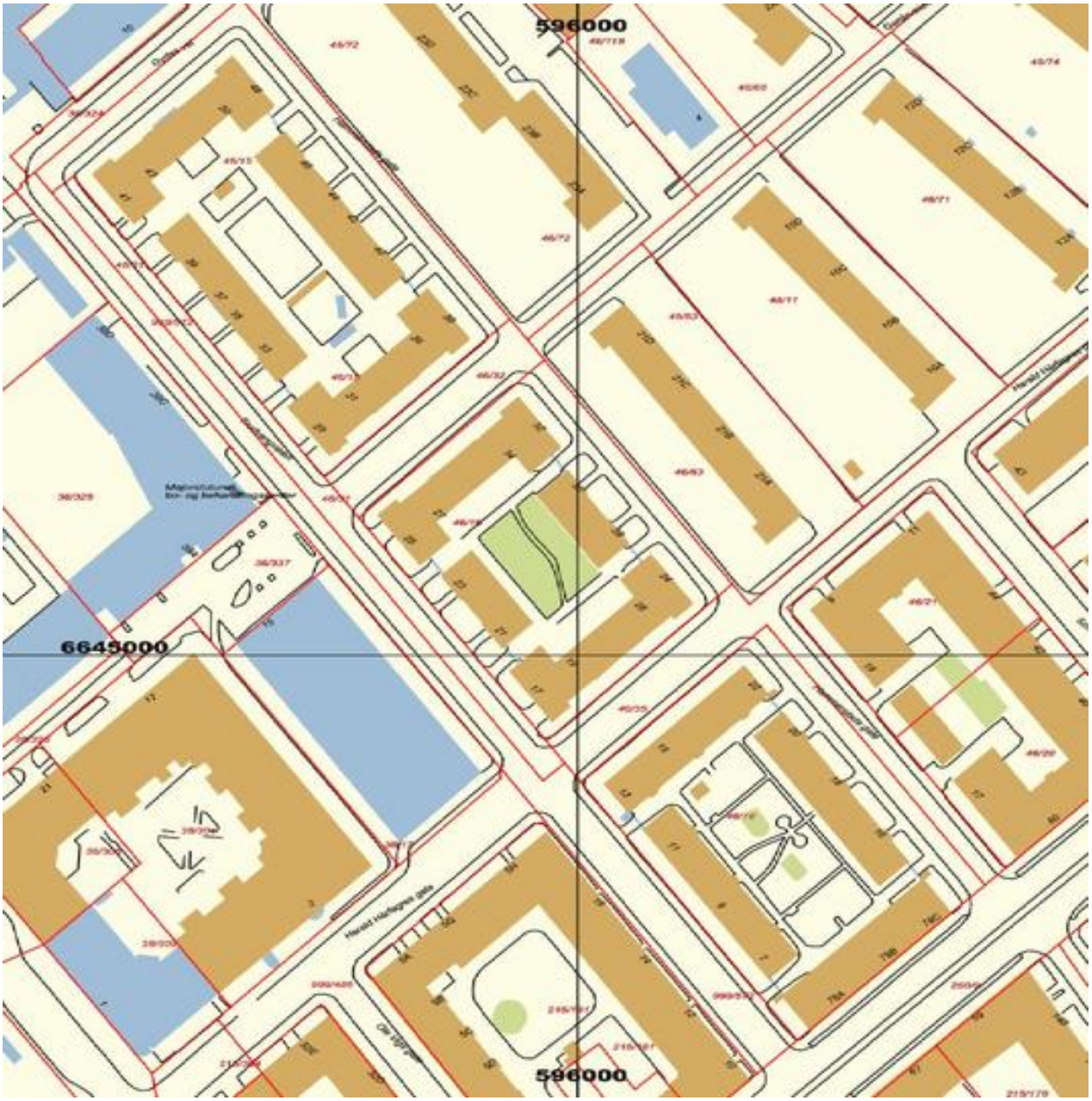
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



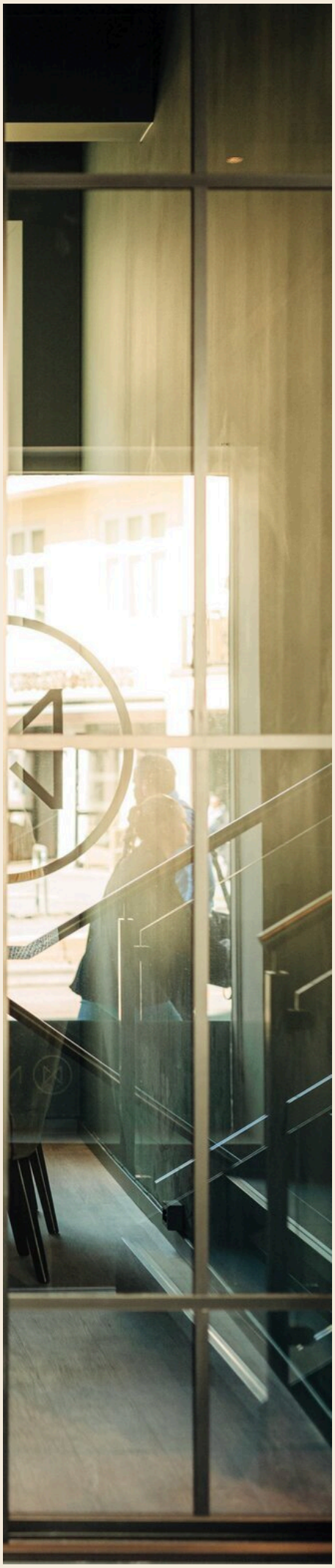
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0359/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trudvangveien 23 0363 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 16 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Helene Almli

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566