

Trudvangveien 2A



Velkommen til

Trudvangveien 2A



Salgsoppgaven produsert 24. mai 2025

Majorstuen

Klassisk, lys og påkostet 4-roms med solrik, sydvestvendt balkong - Totaloppusset i 2022 - Peis - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	11 950 000,-
Omkostninger	300 100,-
Totalpris	12 250 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 000,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	120 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1923

Megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Trudvangveien 2A -En lekker, gjennomført og innbydende leilighet med sydvestvendt balkong på 6 kvm. Leiligheten ble vesentlig oppgradert i 2022 og holder gjennomgående høy standard. Beliggende i en høy og tilbaketrukket 1. etasje i et populært boligområde på beste Majorstuen med kort vei til alt av fasiliteter.

- Høydepunkter:
- Peis i stuen
- Golde solforhold
- Gjennomgående
- Varme i alle gulv
- God takhøyde (2,68m i stue)
- Leiligheten er totaloppusset i 2022
- Godt med lagringsplass i to store boder
- Koselig opparbeidet bakgård med sittegrupper
- Store rom og vindusflater som gir vakkert lysinnslipp
- Fleksibel planløsning - tre soverom og stue, eller to stuer og to soverom
- Påkostet kjøkken fra Kvik med benkeplate i kompositt og integrerte hvitevarer

Arealer og innhold

BRA-i:	103 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	120 kvm
TBA:	6 kvm

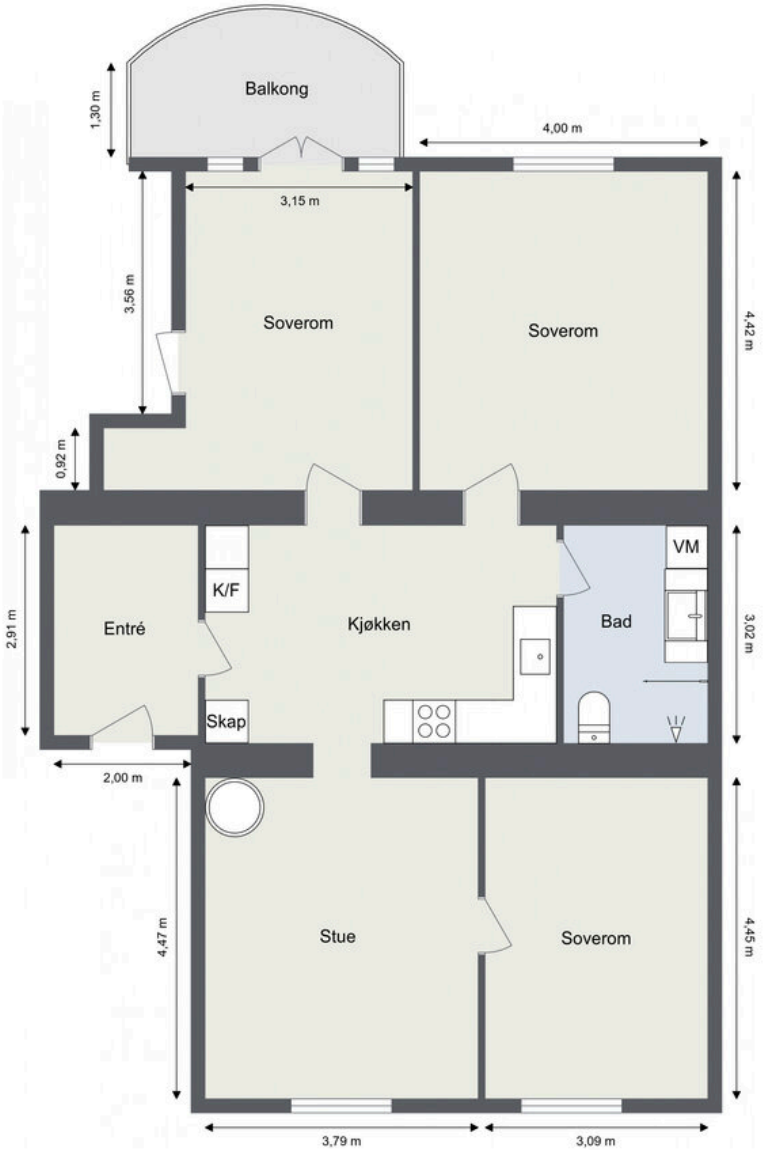
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 10 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod på loft.
Total BRA: 7 kvm.

Tyder


Balkong
1,30 m
4,00 m
3,15 m
3,56 m
Soverom
Soverom
4,42 m
0,92 m
VM
K/F
Entré
Kjøkken
Bad
2,91 m
3,02 m
Skap
2,00 m
Stue
Soverom
4,47 m
4,45 m
3,79 m
3,09 m





















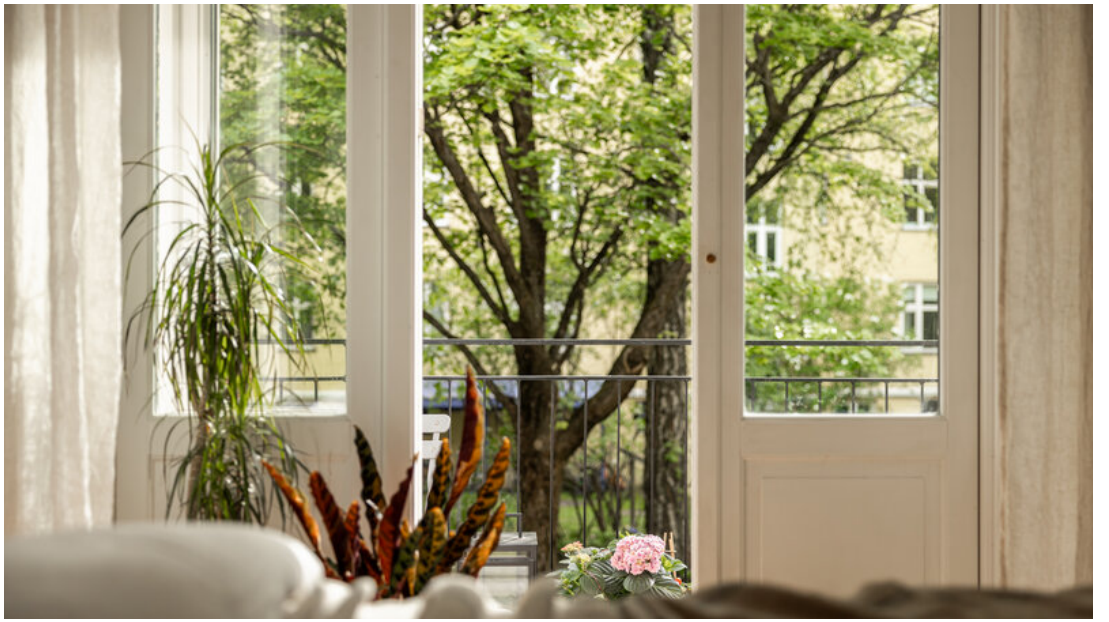























MAGNOLIA





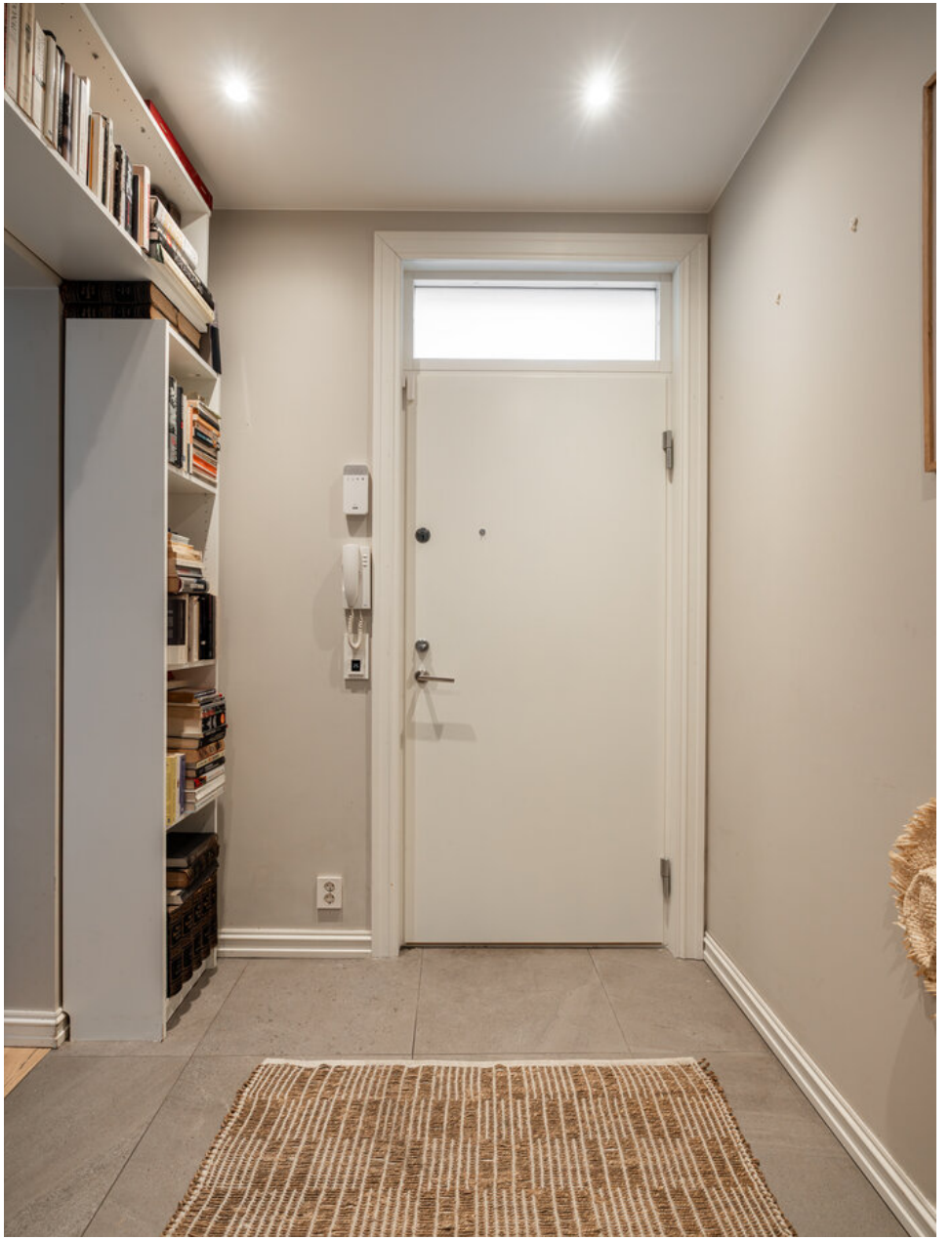



Serie | 4






HUNTER S. THOMPSON






P
EK 46324









Informasjon

Trudvangveien 2A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0256/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Trudvangveien 2A, 0363 OSLO
Gnr 215, bnr 361, snr 2 i Oslo kommune

Selger
Anita Woll

Om boligen

Byggeår
1923

Etasje
2

Antall soverom
3

Kjøpesum og omkostninger
11 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
298 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
300 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
312 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 250 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 262 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Fra det ene soverommet er det utgang til balkong på ca. 6 m^2.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 10 m^2 og ca. 7 m^2.

Arealer

BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 10 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod på loft.
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 12 m^2.

Standard

Kjøkken:
Kvik kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Høyskap med glassfronter og belysning. Belysning under overskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Bad:
Badet er totalrehabilitert i 2022 med eksklusive Nordic Stone, Islanda 60x60 Flis. Dusj på gulv med skillevegg i herdet glass. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Benkeskap og overskap med glatte fronter. Innfliset hyller. Speil med belysning over servant. Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagte overflater i entréen. Enstavs parkett for øvrig (Moland Wideplank Burghley EIK).
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pusset og malte overflater. Himlingshøyde er målt til 2,68 meter i stuen og til 2,63 meter i kjøkkenet.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.

Pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe

Ildsted:
Peisovn med glassdør i stuen.

Balkong:
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, ca. 6 m^2. Betongdekke. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,03 m.

Vinduer:
Vindu med enkelt glass mot balkongen, av eldre dato. Vinduer med tolags isolerglass mot balkongen, produsert i 1998. Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 1979.

Entrédør:
Entrédør i brannklasse EI30 med 38 desibel lydmotstand.

Ytterdører:
Ytterdør i tre til baktrapp. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1998.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert over klosettet i badet. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2022. Berederen er montert i overskap i badet. Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ventilasjon:
Elektrisk/fuktstyrt avtrekk med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Tilluft via åpning av vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entré med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og entré. Varmefolie i øvrige rom.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandgrad 2:
- Bad. Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.
- Ytterdører. Dørhåndtak til balkongdøren er ikke festet, og flere deler mangler. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.
- Vinduer. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.
- Ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

Modernisering og påkostninger

2022:
Totalehabilitert badet.
Nye vann- og avløpsrør.
Ny Kvik kjøkkeninnredning.
Lagt fliser i entré, og parkett (Moland Wideplank Burghley EIK) i øvrige rom.
Oppgradert det elektriske anlegget.
Alle innedører ble byttet.
Taket på kjøkken og bad ble senket for etablering av innfelte spotter. Taket ble lukket med nye flater som del av oppussingen.
Gulvet ble avrettet da det var skjevt. Statiker som gjorde grundig analyse i forkant av utførelsen.
Vegger ble isolert i 2022, og er etablert med nye gipsplater.
Ny varmtvannsbereder.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Oslo oppussing AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo oppussing AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo oppussing AS som totalentreprenør. Badet hadde behov for ny membran så det ble oppgradert, arbeidet utført i perioden sept-okt 22.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen endringer har vært gjort. Eneste er bytte til branndør på boden i kjeller i regi av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Nei ikke kjent med at sameiet har gjort arbeid på drenering.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo oppussing AS som totalentreprenør. Arbeidet ble utført i perioden sept-okt 22.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Mars 25 av eltilsynet.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Bor i sameiet. Bruker gateparkering.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Tilknyttet offentlig kommunale vannforsyning.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: N/A dette finnes ikke i vårt sameie. Bruker elektrisitet og peis for oppvarming.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Vinduene i leiligheten er fra tidligere årgang, og vinduenee har ikke dagens standard. Disse må skiftes ut i regi av Sameiet så har derfor ikke kunne skifte/oppgrradere disse selv.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra mai 25.

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? Oppmåling ble gjort under tilstandsvurdering av takstmann i mai 2025.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i betong. Baktrapp i tre.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Løse lamper som er festet med sukkerbit følger ikke med, som Lysekrone på stue, nedhengt lampe soverom med balkong, samt stålampe på stue.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men bare til fysiske personer.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad og entré. Varmefolie i øvrige rom. Peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

14 963 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsfører, strøm i fellesområder, kabel-tv/internett fra Telia og vaktmestertjenester.

Det vil ifølge styreleder mest sannsynlig bli en økning i felleskostnadene i løpet av 2025. Hva økningen vil bli er pt. ikke fastsatt.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 4 000,- per mnd.
Eiendomsskatt kr. 3 207.- for år 2025.
Selger har hatt alarm fra Verisure for kr. 678,- per mnd.

Strøm og forsikringer kommer i tillegg.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 207,- pr. 01.01.2025
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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 166 014,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 664 056,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Trudvangveien 2, orgnr. 912001326

Om sameiet

Trudvangveien 2 Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 912001326. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 25 boligenheter og ingen andre enheter.

- Trudvangveien 2 Sameie har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Kim Jessen og kan treffes på 90014266. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, skifte lyspærer og batterier og ringeklokkepanel.
- Trudvangveien 2 Sameie har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper. Renholdet skjer etter frekvens angitt på oppslagstavlene.
- Trudvangveien 2 Sameie har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og tv.

Hva skjer i sameiet:
Gården er nettopp ferdig med tiltak ifm brannsikring. Boddørene er akkurat skiftet med brannklassifiserte dører for å oppfylle brannsikringskrav. Det har i den forbindelse vært en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne.

Sameiet har flere ting som må gjøres i et 2-4 års perspektiv. Det gjelder vinduer, om-muring av piper over tak og muligens en jobb med soil-rørene.

Styret vil trolig prioritere utbedring av piper over tak for å unngå ytterligere forvitring av sement og fare for nedfall. Det ble gjennomført sikringstiltak mot nedfall i 2022, men det må også gjøres arbeid på selve pipene. Dette kan bli omfattende, og det kreves en grundig prosess med ekspertise og anbudsinnhenting. Styret vil i 2025 arbeide med å framskaffe beslutningsgrunnlag og forberede beslutningsprosess.

Styret har innhentet tilbud på renovering (v/strømpe) av alle avløpsrør. Dette pga at lekkasje nederst i kjellerrom i A fra avløpsrør for kjøkken avslørte at bunnledningen fra lekkasjested og ca 1.5 m under kjellergulv var helt oppsmuldret. Renovering av avløpsrør medfører store praktiske og økonomiske konsekvenser for beboerne og må planlegges år i forveien. Styret må innhente mer informasjon og erfaringer fra andre bygårder om ulike løsninger og firmaer.

Utskifting av vinduer er ønsket av flere seksjonseiere. Styret har innhentet tilbud, men ikke tilstrekkelig til å ha oversikt over totalkostnad. Styret mener at vinduene ikke kan gis prioritet foran piperehab.

Hvordan prosjektene skal finansieres er pt. ikke fastsatt, men styret undersøker betingelser for låneopptak. Det må derfor påregnes at det enten vil bli låneopptak som fører til fellesgjeld/høyere felleskostnader eller ekstraordinære innbetalinger.

Følgende er gjort i sameiet de siste årene:
2024: Nye inngangsdører til 15 leiligheter. Alle overfelt til inngangsdører brannsikret. Akutt reparasjon/utskifting av del av kjøkkenavløpsrør og bunnledning i 2A, venstre side. Utskifting avløpsrør bad mellom leil A 0101 og kjeller, samt reparasjon av etasjeskiller (v/Oslo kommune). Skiftet låser i alle dører med systemlås (pga innbrudd).
2023: Utbedring av murskade over balkong i 2c, 1 etg. Nye brannsikre dører til loft. Utbedret tak innerst i vaskeromsavdeling i 2A og alle hull i murvegger etter gjennomføring av kabler inn til leilighetene (brannsikringstiltak). Reparasjon (på snekkerverksted) av råtne balkongdører for leilighet i 4.etg i 2B.
2022: Oppussing av trappeoppgangen i 2b
2022: Sikring med netting mm i tillegg til eksisterende snøfangere på tak og fjerning av løs murpuss på piper.
2022: Utskifting av sprukket soilrør i kjøkken i 2A (seksjon H0201)
2022: Beskjæring av trærne i bakgården
2022: Utskifting av taklampe i trapp, 2A
2021: Oppussing av trappeoppgangen i 2c
2021: Skiftet taknedløp i 2A (venstre) mot bakgård
2020: Reparert varmekabler i takrenner
2019: Installasjon av vannmåler
2019: Reparasjon av tak og oppussing av sykkelboder i 2A og 2B
2018: Utbedring og oppussing av trappeløp og gelender i del av baktrapp i 2c
2018: Ekstern tilstandsvurdering og enkel el-vurdering av fellesanlegg
2017: Fasaden mot sørøst pusset opp
2017; Vedlikehold av hovedinngangsdørene
2014: Skiftet alle låser i ytterdører
2014: Satt på pipehatter
2014: Oppussing av alle baktrapper/ganger samt maling av vinduer og dørkarmer i hovedoppgang
2014: Satt opp smijernsgjerde rundt plenene på gatesiden
2014: Skiftet og sjekket varmekabler i samtlige takrenner
2012: Stoppekraner skiftet, flyttet ut i fellesområder og skiltet. Nye kraner på utevann. Nye ovner i bakgangene for å hindre frost i rør. Alle pipeløp ble oppgradert og nødvendige feieluker skiftet.
Før 2007: Oppussing av fasade og oppganger

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån ifølge oplysninger mottatt fra forretningsfører den 13.05.25.

Fellesformue
Kr 31 967,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2024 viste et underskudd på kr. 25 416,-. Underskuddet ble dekket ved overføring fra sameiets egenkapital. For år 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 43 783,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet praktiserer dugnad mai hvert år. Sameiere som ikke dekker sin dugnadsinnsats vil bli belastes.

Dyrehold
Husdyrhold tillattes ikke uten på forhånd å ha innhentet styrets godkjenning og etter sameiets bestemte retningslinjer. Av hensyn til barn som leker i bakgården, er det ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets fellesområder som gårdsplass og forhager.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3228259-2.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 720 kvm (Eiertomt)
Sameiet har idyllisk, skjermet og pent opparbeidet bakgård med store grøntområder, lekeplass og sittegrupper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv og etterspurt beliggenhet. Det er umiddelbar nærhet til Bogstadveien med et rikt utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra de store, rimelige kleskjedene, til nisjebutikker, og fasjonable motehus som du ikke finner andre steder i byen.

Nye Valkyrien senter ligger i umiddelbar nærhet. Senteret som åpnet i 2020 har lokaler på 6500 kvadratmeter som strekker seg over 3 plan. Her er det nye spennende konsepter, både når det gjelder butikker og serveringssteder. En stor high-end multibrand butikk, vinmonopol, kaffebrenneri og en spennende mathall er noe av det du møter.

Området har et svært godt kollektivtilbud med buss, trikk, T-bane og flybuss. Majorstuen krysset ligger bare noen få minutters gange fra boligen og er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Med bil fra Majorstuen tar det ca. 9 min til Oslo S, 9 min til Bygdøy og 46 min til Oslo Lufthavn.

Videre er det kort vei til Marienlystparken og Frognerparken. Sistnevnte ligger kun en tusletur fra boligen, og inneholder populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum. Bislett bad, Slottsparken, Stensparken og St. Hanshaugen Park ligger også alle godt innen rekkevidde.

Barn ved adressen sokner til Marienlyst barne- og ungdomsskole som ligger innen kort gangavstand. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I gangavstand ligger også Blindern, Politihøyskolen, samt privat Høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 19.08.1921. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det forligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 19.02.1999.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Sameiet har mottatt nabovarsel vedr. Bruksendring av loft i Ole Vigs gate 19B. Nabovarsel ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ole Vigs gate 19 B - Bruksendring av loft til bolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460758

Trudvangveien 2 A - Brannteknisk oppgradering av dører
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455122

Sorgenfrigata 18 B – Fasadeendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201006259

Sorgenfrigata 20 A - Utskifting av sluk og branntetting
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460846

Sorgenfrigata 20 B - Flytting av bad og kjøkken
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552282

Trudvangveien 2 A - Brannteknisk oppgradering av dører
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455122

Sorgenfrigata 22 A – Loftsutbygging
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202206598

Jacob Aalls gate 23 B - Skifte av sluk
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460320

Jacob Aalls gate 19 A - Rehabilitering av brannskiller og etasjeskiller
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315719

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/361/2:
08.01.1920 - Dokumentnr: 901697 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:361
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1984 - Dokumentnr: 65205 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 40,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2025 - Dokumentnr: 562616 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.12.1984 - Dokumentnr: 65205 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/48
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Bygget er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, 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.

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.

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. 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.

Eiendommen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at arealet er vesentlig mindre enn opplyst. 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.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 96 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 312,-

Samlet skal selger betale kr. 182 602,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mai 2025

Ansvarlig megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Megler

Oskar Johansson, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Trudvangveien 2A

Trudvangveien 2A

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	14 min

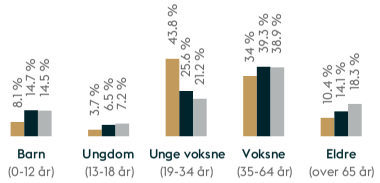
Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	3 min 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	7 min 0.6 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.6 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

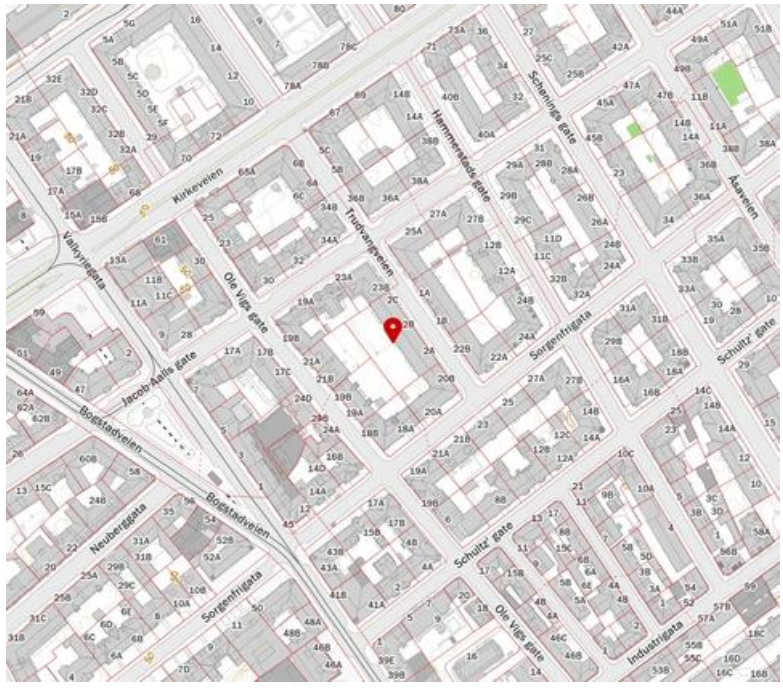
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	6 min
Majorstua skole	7 min
Synergy	3 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Trudvangveien 2 A, 0363 OSLO

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10713

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i god stand i forhold til alder.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Sanitær - bad - klosett	Manglende dreneringsspalte.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		10		
1. etasje	103			6
Loft		7		
Sum	**103**	**17**		**6**
Totalt bruksareal	**120**			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 12 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, kjøkken, stue, tre soverom og entré		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	103	103		Bad, kjøkken, stue, tre soverom og entré	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1923 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 1. etasje med sydvestvendt balkong. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i naturstein/teglstein. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i betong. Baktrapp i tre. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad og entré. Varmefolie i øvrige rom. Peisovn i stuen.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 10 m² og ca. 7 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Rehabilitert badet. Nye vann- og avløpsrør. Ny Kvik kjøkkeninnredning. Lagt fliser i entré, og parkett (Moland Wideplank Burghley EIK) i øvrige rom. Oppgradert det elektriske anlegget.	Håndverker	Fremvist
2022	Lydisolert enkelte vegger. Overflatebehandlet vegg- og himlingsoverflater. Ny entrédør. Nye innvendige dører. Ny varmtvannsbereder.	Håndverker	Ikke fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Ja, det mangler brannsertifisering av dør mot baktrappen. Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

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

Entrédør

TG 1 *

Entrédør i brannklasse EI30 med 38 desibel lydmotstand.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

TG 2 *

Ytterdør i tre til baktrapp.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1998.

Vurdering
Dørhåndtak til balkongdøren er ikke festet, og flere deler mangler. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2 *

Vindu med enkelt glass mot balkongen, av eldre dato.
Vinduer med tolags isolerglass mot balkongen, produsert i 1998.
Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 1979.

Vurdering
Det mangler enkelte håndtak. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke, og har behov for justering. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1 *

Profilerte innvendige dører.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Totalt avvik i ett soverom er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

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

Gulv — TG 1

Flislagte overflater i entréen. Enstavs parkett for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde er målt til 2,68 meter i stuen og til 2,63 meter i kjøkkenet.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

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

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Det er fremvist tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten, datert 23.04.2025, under tilsynet ble ingen avvik avdekket på fyringsanlegget.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert over klosettet i badet. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2022. Berederen er montert i overskap i badet. Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk/fuktstyrt avtrekk med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Tilluft via åpning av vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Høyskap med glassfronter og belysning. Belysning under overskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2022.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, ca. 6 m².
Betongdekke. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,03 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier rehabilitert i 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon. FDV dokumentasjonen er noe mangelfull.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert mindre område med soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med skillevegg i herdet glass. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær - klosett

TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap og overskap med glatte fronter. Innfliset hyller. Speil med belysning over servant.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG IU

Sikringsskap i entré med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og entré. Varmefolie i øvrige rom.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Elvia, datert 04.02.2025. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Rett Elektro AS, datert 22.12.2022, på følgende opplyste arbeider: Oppgradert det elektriske anlegget.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	13. mai 2025
Selger/eier til stede	Eiers sønn
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Trudvangveien 2 A, 0363 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-215/361/0/2
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	1720.2 m²
Hjemmelshaver	Anita Woll

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Woll, Anita	9578-5993-4-3389563	2025-05-15 08:41:35

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. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0256/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trudvangveien 2A, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Anita Woll

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 13447
Forsikret i: Frende

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: Oslo oppussing AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo oppussing AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo oppussing AS som totalentreprenør. Badet hadde behov for ny membran så det ble oppgradert, arbeidet utført i perioden sept-okt 22.

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

Eventuell kommentar: Ingen endringer har vært gjort. Eneste er bytte til branndør på boden i kjeller i regi av sameiet.

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

Eventuell kommentar: Nei ikke kjent med at sameiet har gjort arbeid på drenering.

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: Oslo oppussing AS som totalentreprenør. Arbeidet ble utført i perioden sept-okt 22.

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

Når ble kontrollen utført? Mars 25 av eltilsynet.

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

Eventuell kommentar: Bor i sameiet. Bruker gateparkering.

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

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

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

Eventuell kommentar: Tilknyttet offentlig kommunale vannforsyning.

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

Eventuell kommentar: N/A dette finnes ikke i vårt sameie. Bruker elektrisitet og peis for oppvarming.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Vinduene i leiligheten er fra tidligere årgang, og vinduenee har ikke dagens standard. Disse må skiftes ut i regi av Sameiet så har derfor ikke kunne skifte/oppgrradere disse selv.

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?
Nei

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra mai 25.

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? Oppmåling ble gjort under tilstandsvurdering av takstmann i mai 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0256/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Woll, Anita	**2025-05-15**

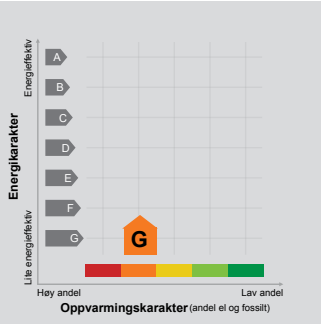
Identifikasjon

bankID Woll, Anita

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

ENERGIATTEST

Adresse	Trudvangveien 2A
Postnummer	0363
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	361
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	361
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-125598
Dato	24.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Sameiet Trudvangveien 2	**Vår ref.:**	596/2	**Fødselsdato eier:** 23.06.1975
TRUDVANGVEIEN 2 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0363 OSLO	**Eiere:**	Anita Woll	
Organisasjonsnr: 912 001 326	**Seksjonsnr:**	2	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 000**

Felleskostnader: Felleskostnader 4 000

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Elisabeth Fahlstrøm

Adresse: Trudvangveien 2 A

Postnr/-sted: 0363 OSLO

E-post: trudvangveien2@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	859
Annen formue:	31 967	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/361 - seksjon:2

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3228259

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

FLYTTEGEBYR
Gebyr ved salg (vedtektene §2). Gebyret er satt til 1000,-. Belastes selger. Faktureres megler ved salgsoppgjør.

VAKTMESTER, RENHOLD
Sameiet har avtale med Kim Jessen som vaktmester og Rene Trapper AS om vasketjenester.

KABEL-TV, BREDBÅND
Sameiet har kollektiv avtale med Telia som inkluderer kabel-tv og bredbånd.
Avtaleperioden er 3 år med en kostnad på 489 kr/husstand/mnd. Kostnader justeres i hht kpi. Kostnadene inngår i felleskostnadene.
Hver enkelt husstand kan velge et alternativ bland følgende tre alternativer:
1. DTV Start 50 med mulighet for bl.a. HBO Nordic og Premium sport + bredbånd 200Mbps, Telia boX dekoder
2. Bredbånd XL750Mbps - uten tv
3. DTV Start 50 + Familie (60 ekstra poeng) med mulighet for bl.a. Hbo Nordic og Premium sport og Telia boX dekoder.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Sameiet Trudvangveien 2	**Vår ref.:**	596/2	**Fødselsdato eier:** 23.06.1975
TRUDVANGVEIEN 2 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0363 OSLO	**Eiere:**	Anita Woll	
Organisasjonsnr: 912 001 326			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør bestilles hos styreleder. Skilt til ringeklokke bestilles hos styreleder (Datacall).
Skilt til postkasse bestllles av beboer/seksjonseier fra Posten, Jernia eller Hegdehaugen Jern. Standard gravert.

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

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

FOR
SAMEIET TRUDVANGVEIEN 2

Sist endret iht. vedtak på sameiermøte 14.mars 2019

§ 1

Sameiets navn er Sameie! Trudvangveien 2 (gnr. 215, bnr. 361).
Eiendommen er gnr. 215, bnr. 361, Trudvangveien 2 i Oslo. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er I henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at de sameiere som berøres av endringen samtykker i det.

For to av seksjonene, snr, 6 og snr,7 utgjør sameiebrøken 1/48.
For de resterende 23 seksjoner som er snr, 1 - 5 og 8 - 25 utgjør sameiebrøken 2/48.

§2
En sameier kan kun erverve to seksjoner.

Bare fysiske personer kan erverve og være eier av seksjoner i sameiet. Utleie kan bare skje til fysiske personer.

Overdragelse av seksjon skai meldes sameiestyret uten unødig opphold.

Ved eierskifte betales gebyr som skal dekke omkostninger for sameiet. Beløpet fastsettes av styret i Sameiet og er p.t kr. 1.000. I tillegg må det ved eierskifte betales for omkostninger for sameiets forretningsfører ihht forretningsførers satser.

§3
Det skal opprettes et vedlikeholdsfond som skal fordeles etter sameiebrøken. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet bestemmes av sameiermøtet.

Sameierstyret sørger for at beløpene blir innkrevet hos seksjonseierne. Bruken av vedlikeholdsfondet bestemmes av årsmøtet, , dog skal Sameiestyret ha muligheter til å benytte vedlikeholdsfondet til dekning av utbedringer ved plutselig oppstått større skade som må utbedres umiddelbart.
Sameiestyret skal sørge for at midlene i vedlikeholdsfondet forvaltes best mulig.

Sameiestyret ivaretar forsikringsoppgjør og annen regress som naturlig hører inn under sameiet.
§4
Vedlikehold av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte seksjonseier, jfr. Lov om eierseksjoner, § 32. . Vedlikehold av dør eller dører som leder inn til den enkelte seksjon, samt vinduer fra den enkelte seksjon mot gate og/eller gårdsplass, påhviler den enkelte seksjonseier. Endring av disse dører og vinduer samt endring av andre elementer som er synlige for andre sameiere skal meldes til styret før endring utføres.

Alle endringer knyttet til ildsteder skal godkjennes av styret før endring utføres.

§5
Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiebrøken, jfr. Lov om eierseksjonsloven § 29. Sameiermøtet bestemmer hvor stort beløp som er nødvendig til dekning av fellesutgiftene.
Sameiestyre skal sørge for at forholdsmessige andeler av fellesutgiftene blir innkrevet hos seksjonseierne og at alle Sameiets fellesutgifter blir dekket.

Styret og forretningsfører i Sameiet sender ut all skriftlig informasjon kun elektronisk. Hver sameier må informere styret om sin e-postadresse. For de som krever papirkopier kan styret/forretningsfører kreve gebyr for dekking av merkostnader.

§6
Seksjonseier skal gjøre boligen tilgjengelig for nødvendig ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av boligen

§7
Den enkelte seksjonseier gir pant i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor Sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner, §31. 2. Panteforbeholdet fremgår av Oppdelingsbegjæringen *).

§ 8

Årsmøtet bestemmer om og i hvor stor grad dugnad skal nyttes i driften av Sameiet og hvordan sameiere som ikke dekker sin dugnadsinnsats skal belastes. Sameiestyret sørger for at dugnaden iverksettes og at den fungerer på en effektiv måte.

§ 9

Sameiestyret skal bestå av tre medlemmer med to varamedlemmer, 1. varamann og 2. varamann. Varamedlemmene inntrer i styret i nevnt rekkefølge. Om styrets leder må erstattes i styreperioden, velges ny styreleder av og blant styremedlemmene.
Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 2017-06-16, § 58.

*) Følgende panteforbehold er tinglyst på oppdelingsbegjæringen:
"Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor Sameiet, gis pant i hver seksjon for kr, 40_000,-_ Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av lånetakst til enhver tid over seksjonen

Husordensregler for Sameiet Trudvangveien 2

1. Alle dører mot gaten skal være låst døgnet rundt. Kontroller hvem som kommer inn i oppgangen. Slipp ikke inn uvedkommende.
2. Gårdsrom, sportsbod , trappeoppgang og kjelleroppganger skal til enhver tid være ryddige. Etter bæring av brensel, søppel eller lignende sørger sameieren for at ethvert spill straks blir fjernet
3. Sportsbodene skal til enhver tid være låst og ryddige. Det er ikke tillatt å lagre møbler/kasser etc der uten nærmere avtale med styret.
4. Sameieren er forpliktet til å medvirke til at det til enhver tid hersker ro og orden i huset, spesielt etter kl 23:00.
   Undervisning i sang, musikk m.v. må kun skje med styrets samtykke og på vilkår fastsatt av styret. Bruk av musikkinstrumenter, fjernsyn, radio, musikkanlegg m.v. skal skje på en slik måte at andre sameiere ikke sjeneres.
5. I hver leilighet skal det forefinnes et brannslukningsapparat og være installert en eller flere røykvarslere.
6. Private vaskemaskiner og oppvaskmaskiner skal være forskriftsmessig installert. Skade pga av feil installasjon kan medføre erstatningsansvar.
7. Banking av tepper o.l. må ikke skje slik at uthengt klesvask blir tilsmusset.
8. Bruk av elektrisk grill eller gassgrill på balkongene tillates når dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboer. Branninstruksen må følges og spesiell varsomhet må utøves.
9. Tøy som er tørt bør fjernes fra tørkesnorene så snart det er tørt. Tørking av tøy på loft skal først skje når tøyet er dryppfritt.
10. Husdyrhold tillattes ikke uten på forhånd å ha innhentet styrets godkjenning og etter sameiets bestemte retningslinjer. Av hensyn til barn som leker i bakgården, er det ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets fellesområder som gårdsplass og forhager.
11. Søppel skal legges i de oppstilte søppelkasser. Skulle disse være fulle, skal det ikke settes søppel ved siden av søppel kassene eller i kjellergangene. Det er heller ikke tillatt å lagre søppel utenfor egen dør i kjøkkenoppgangen.
12. Barnevogner skal fortrinnsvis plasseres i mellomganger, og skal aldri plasseres slik at de hindrer adkomst til postkassene (postbudet vil da nekte å levere post).
13. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3-tre-måneders skriftlig varsel påleqqes å flytte og selge seksjonen jfr. Eierseksjonsloven paragraf 16.
14. Navneskilt postkasser**.** Alle beboere/brukere av seksjonene i sameiet plikter å skilte tilhørende postkasse med standard gravert skilt

Styret

Rev, 11. mai 2016

Sameiet Trudvangveien 2

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 07.04.2025, kl 17:30

Sted: Tørkeloftet i Trudvangveien 2 A

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

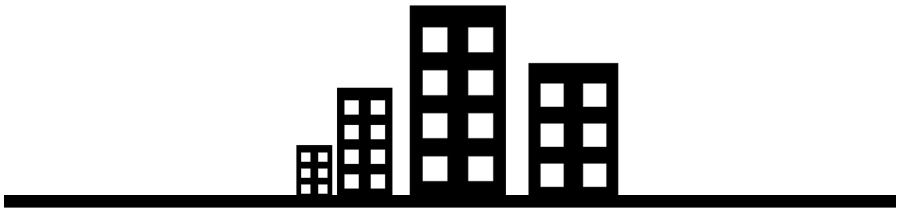
Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til trudvangveien2@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _ _ _



Årsmøte i Sameiet Trudvangveien 2

Mandag 07.04.2025, kl 17:30
Tørkeloftet i Trudvangveien 2 A

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Trudvangveien 2

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årsresultat i 2024 er på kr - 25416.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar årsresultatet 2024 til etterretning.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 50 000 for perioden mars-24 til april-25.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov

Flere større vedlikeholdstiltak må gjennomføres de neste årene. Styret vil trolig prioritere utbedring av piper over tak for å unngå ytterligere forvitring av sement og fare for nedfall. Det ble gjennomført sikringstiltak mot nedfall i 2022, men det må også gjøres arbeid på selve pipene. Dette kan bli omfattende, og det kreves en grundig prosess med ekspertise og anbudsinnhenting. Styret vil i 2025 arbeide med å framskaffe beslutningsgrunnlag og forberede beslutningsprosess.

Styret har innhentet tilbud på renovering (v/strømpe) av alle avløpsrør. Dette pga at lekkasje nederst i kjellerrom i A fra avløpsrør for kjøkken avslørte at bunnledningen fra lekkasjested og ca 1.5 m under kjellergulv var helt oppsmuldret. Renovering av avløpsrør medfører store praktiske og økonomiske konsekvenser for beboerne og må

planlegges år i forveien. Styret må innhente mer informasjon og erfaringer fra andre bygårder om ulike løsninger og firmaer.

Utskifting av vinduer er ønsket av flere seksjonseiere. Styret har innhentet tilbud, men ikke tilstrekkelig til å ha oversikt over totalkostnad. Styret mener at vinduene ikke kan gis prioritet foran piperehab.

Det er en stor utfordring å velge riktige tiltak og i rett rekkefølge. Styret har utarbeidet en oversikt over identifiserte vedlikeholdsbehov, basert på ekstern rapport fra 2019 og informasjon framkommet/erfart de siste årene. Oversikten kan fås på forespørsel.

Diskusjon om tiltak og muligheter kan tas på beboermøtet i etterkant av årsmøtet.

5. Forslag

5.1 Finansiering av de nye boddørene i 0.etasje

Kostnaden for utskiftingen av boddørene i 0.etasje er om lag kr. 550 000. Boddørene måtte skiftes med brannklassifiserte dører for å oppfylle brannsikringskrav. Tiltaket er allerede gjennomført og betalingsfrist til Aspira er 29.april 2025. Seksjonseierne ble varslet om kostnader og finansieringsalternativer i melding av 22. januar iår.

Sameiet har i dag innestående kr 585 000 på en bufferkonto (vedlikeholdsfond). Det forrige årsmøtet bestemte at denne kontoen bør være- og opprettholdes- på om lag kr 300 000. Det betyr at vi i dag kan bruke kr 285 000 herfra til å finansiere boddørene.

Det resterende beløpet som forfaller til betaling 29.april er på kr 265 000 og kan betales enten ved

Alternativ 1:

Kapitalinnhenting fra seksjonseierne. Seksjonseiere med 2/48 eierandel innbetaler kr 11100 og seksjonseiere med 1/48 seksjon innbetaler kr 5550. Frist 28.april

eller

Alternativ 2:

Ingen kapitalinnhenting nå, men restbeløpet 'lånes' fra bufferkontoen slik at denne blir tilnærmet 0. Bufferkontoen må raskt bygges opp igjen, noe som kan gjøres ved å øke felleskostnadene med kr 2000/måned for 2/48 seksjonene og kr 1000/måned for 1/48 seksjonene i en periode på 6 mnd. Økningen på kr 2000 (1000) er da kun med formål å bygge opp bufferkonto og utelukker ikke at det i samme periode, og av andre årsaker, kan oppstå behov for ytterligere økning (uten at dette er planlagt i dag).

Styret anbefaler at alternativ 1 velges. Dette er i samsvar med hva årsmøtet bestemte om bufferkontoen i fjor og sikrer at vi raskt kan ta kostnad- eller første del av en større kostnad- ved akutt og uventet reparasjonsbehov eller annen uventet hendelse.

Dersom alternativ 2 velges, innebærer dette at selv et mindre, uventet reparasjonsbehov kan utløse behov for rask kapitalinnhenting inntil bufferkontoen er bygd opp igjen.

Årsmøtet velger alt. 1 eller alt. 2 ved avstemming.

Forslag til vedtak: Boddørene finansieres ved:

Alt 1: Bruk av kr 285 000 fra bufferkonto og kapitalinnhenting på kr 11100 (2/48 seksjon) og kr 5550 (1/48 seksjon) med betalingsfrist 28.april 2025

subsidiært

Alt. 2: Bruk av tilnærmet hele beløpet på bufferkontoen og gjenoppbygging av denne ved at felleskostnadene økes med kr 2000 pr måned for 2/48 seksjonene (respektive kr 1000 pr måned for 1/48 seksjonene) i en periode på 6 måneder (iverksatt så snart praktisk mulig).

5.2 Forslag fra seksjonseiere om bruk av areal i vaskeromsavdelingene

Styret har mottatt forslag fra to seksjonseiere (hhv Peder Bergstrøm og Elisabeth Fahlstrøm) som gjelder hvordan vaskeromsavdelingen bør kunne benyttes bedre enn idag.

Forslaget fra PB gjelder å innrede/tilrettelegge innerste bod til enten verksted eller treningsrom.

Forslaget fra EH gjelder å benytte innerste bod til lagring av f.eks bildekk

Styret er enig i at arealene i vaskeromsavdelingen har potensial for bedre utnyttelse enn idag. Styret ser ikke at dagens vedtekter eller husordensregler er til hinder for dette. Styret ønsker å bruke beboermøtet (rett etter årsmøtet) til å lodde stemningen for hva ledig areal bør brukes til og hvordan vi i praksis organiserer opprydning og tilrettelegging.

Forslag til vedtak: Styret bestemmer den videre prosess for å frigjøre areal i vaskeromsavdeling (er) for bruk til spesifikke formål

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Anne-Grethe Kolstad (stiller ikke til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Som styreleder for 2 år velges: Elisabeth Fahlstrøm

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ingvild Rooth (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har fullført sin periode:

Camilla I. Moen (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer for 2 år velges:

Ingvild Rooth

og

Camilla I. Moen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Frode. T. Lie (stiller til gjenvalg)

Ole Lillejordet (stiller ikke til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Som varamedlem 1 for 1 år velges:

Frode T. Lie

Som varamedlem 2 for 1 år velges

Marius Bragli

6.4 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

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, 21.03.2025

Styret i Sameiet Trudvangveien 2

Styreleder, Anne Grethe Kolstad
Styremedlem, Camilla Ingeborg Moen
Styremedlem, Ingvild Rooth
Varamedlem, Frode Thue Lie
Varamedlem Ole Lillejordet

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Trudvangveien 2

Årsmelding for 2024 for sameiet Trudvangveien 2

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 årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Anne Grethe Kolstad
Styremedlem, Camilla Ingeborg Moen
Styremedlem, Ingvild Rooth
Varamedlem, Frode Thue Lie
Varamedlem, Ole Lillejordet

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på trudvangveien2@gmail.com

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 Sameiet Trudvangveien 2

Sameiet Trudvangveien 2 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 912001326. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 25 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Sameiet benytter plattformen Naborom (www.naborom.no) for formidling og utveksling av informasjon. Mail brukes når det er nødvendig å nå alle seksjonseiere.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Trudvangveien 2 har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Kim Jessen og kan treffes på 90014266.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, justering av dørpumper, skifte lyspærer og batterier i røykvarslere i fellesområdene.

Sameiet Trudvangveien 2 har avtale om renholdstjeneste med Rene Trapper. Renholdet skjer regelmessig som angitt i oppslag på oppslagstavlene.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Trudvangveien 2 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til hovedinngangsdører og sideinngangene bestilles hos styret fra Servicesentralen Lås og Nøkkel og betales av den enkelte. Nøkler til sportsboder, vaskerom og loft kan kopieres på egenhånd. Skilt til postkasse bestilles hos Jernia eller Posten. Skilt til ringepanel bestilles hos styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt.

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.

Hver enkelt eier skal selv sørge for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr i boenheten og skal kunne dokumentere for styret at dette er iorden.

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 Sameiet Trudvangveien 2, 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:

- Styret har gjennomført HMS-runder (vernerunder) ihht sjekkliste, (se Naborom),
- Styret påser at vaktmester regelmessig (1.april) skifter batterier i røykvarslere i fellesområdene

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Trudvangveien 2 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3228259.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

- Nye inngangsdører til 15 leiligheter
- Alle overfelt til inngangsdører brannsikret
- Akutt reparasjon/utskifting av del av kjøkkenavløpsrør og bunnledning i 2A, venstre side
- Utskifting avløpsrør bad mellom leil A 0101 og kjeller, samt reparasjon av etasjeskiller (v/Oslo kommune)
- Skiftet låser i alle dører med systemlås (pga innbrudd)

2023:

- Utbedring av murskade over balkong i 2c, 1 etg
- Nye brannsikre dører til loft
- Utbedret tak innerst i vaskeromsavdeling i 2A og alle hull i murvegger etter gjennomføring av kabler inn til leilighetene (brannsikringstiltak)
- Reparasjon (på snekkerverksted) av råtne balkongdører for leilighet i 4.etg i 2B

2022:

- Oppussing av trappeoppgangen i 2b
- Sikring med netting mm i tillegg til eksisterende snøfangere på tak og fjerning av løs murpuss på piper
- Utskifting av sprukket soilrør i kjøkken i 2A (seksjon H0201)
- Beskjæring av trærne i bakgården
- Utskifting av armatur/taklampe i trapp, 2A

2021 Oppussing av trappeoppgangen i 2c
2021 Skiftet taknedløp i 2A (venstre) mot bakgård
2020 Reparert varmekabler i takrenner
2019 Installasjon av vannmåler
2019 Reparasjon av tak og oppussing av sykkelboder i 2A og 2B
2018 Utbedring og oppussing av trappeløp og gelender i del av baktrapp i 2c
2018 Ekstern tilstandsvurdering og enkel el-vurdering av fellesanlegg
2017: Fasaden mot sørøst pusset opp
2017; Vedlikehold av hovedinngangsdørene
2014:

- Skiftet alle låser i ytterdører
- Satt på pipehatter
- Oppussing av alle baktrapper/ganger samt maling av vinduer og dørkarmer i hovedoppgang
- Satt opp smijernsgjerde rundt plenene på gatesiden
- Skiftet og sjekket varmekabler i samtlige takrenner

- 2012: Stoppekraner skiftet, flyttet ut i fellesområder og skiltet. Nye kraner på utevann.
Nye ovner i bakgangene for å hindre frost i rør.
- Alle pipeløp ble oppgradert og nødvendige feieluker skiftet.
- Før 2007: Oppussing av fasade og oppgange

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 20 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på effektiv gjennomføring av den nødvendige utskiftingen av inngangsdører og boddører for å oppfylle krav til brannsikkerhet.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 43783, og endringer i disponible midler på kr -300 000. Endringen i disponible midler er basert på at årsmøtet 2025 godtar styrets forslag om kapitalinnkreving på kr 11100 (2/48 seksjon) og kr 5550 (1/48 seksjon) med innbetaling i april 2025.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

26.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Trudvangveien 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 630 920	1 008 500	1 168 000	1 151 975
Sum		**1 630 920**	**1 008 500**	**1 168 000**	**1 151 975**
Sum		**1 630 920**	**1 008 500**	**1 168 000**	**1 151 975**
Forretningsførsel og revisjon	2	75 392	73 058	62 425	72 800
Lønn og honorar	3, 4	57 050	45 640	57 050	57 262
Vedlikehold	5	739 408	148 122	255 100	202 500
Eksterne tjenester	6	191 270	106 915	115 390	118 000
Kabel-tv og bredbånd		190 122	181 632	190 122	195 000
Forsikring		118 612	140 406	118 612	127 000
Kommunale avgifter		251 067	224 896	229 000	288 000
Brensel og strøm		21 573	44 422	42 000	30 000
Andre driftsutgifter	7	32 465	20 784	24 990	17 630
Sum		**1 676 958**	**985 874**	**1 094 689**	**1 108 192**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-46 038**	**22 626**	**73 311**	**43 783**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-46 038**	**22 626**	**73 311**	**43 783**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	20 622	13 338	1 000	0
Andre finansposter	9	0	-14 310	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**20 622**	**27 648**	**1 000**	**0**
Årsresultat	**10**	**-25 416**	**50 273**	**74 311**	**43 783**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**-25 416**	**50 273**	**74 311**	**43 783**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 869	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	163 664	150 299
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		252 406	114 770
Innestående på særvilkår		585 873	565 886
Sum omløpsmidler		**1 005 812**	**830 955**
SUM EIENDELER		**1 005 812**	**830 955**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		792 635	742 361
Årets resultat	10	-25 416	50 273
Sum egenkapital		**767 219**	**792 635**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 000	0
Andre forskuddsbetalte leier		134	0
Leverandørgjeld		228 451	30 421
Annen kortsiktig gjeld		2 008	7 900
Sum kortsiktig gjeld		**238 593**	**38 320**
Sum gjeld		**238 593**	**38 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 005 812**	**830 955**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Trudvangveien 2

Sted:_____, dato:_____

Anne Grethe Kolstad	Ingvild Rooth	Camilla Ingeborg Moen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

596 Sameiet Trudvangveien 2

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 128 000	1 008 000	1 168 000	1 151 975
3630 Dugnadsbidrag	-7 500	0	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	502 420	0	0	0
3690 Andre inntekter	6 000	6 000	0	0
3691 Dugnadsgebyr	0	-7 500	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	2 000	2 000	0	0
Sum	**1 630 920**	**1 008 500**	**1 168 000**	**1 151 975**

Andre inntekter gjelder leie av bod.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	9 580	9 132	8 725	8 900
Forretningsførerhonorar	50 532	49 788	46 700	51 000
Annen regnskapsførsel	15 280	14 138	7 000	12 900
Sum	**75 392**	**73 058**	**62 425**	**72 800**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	50 000	40 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640	7 050	7 262
Sum	**57 050**	**45 640**	**57 050**	**57 262**

Noter 596 Sameiet Trudvangveien 2

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder for perioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	703 255	57 189	250 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 189	0	100	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 964	1 776	5 000	2 500
6640 Periodisk vedlikehold	0	2 844	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	86 313	0	0
Sum	**739 408**	**148 122**	**255 100**	**202 500**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	66 825	60 729	67 600	70 000
6360 Renhold	48 144	45 936	47 790	48 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	250	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	76 301	0	0	0
Sum	**191 270**	**106 915**	**115 390**	**118 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 184	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	598	598	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	1 990	2 130
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	3 090	3 000	3 500
7770 Bank og kortgebyrer	3 014	3 473	0	0
7772 Andre gebyrer	11 490	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 411	5 000	2 000
7790 Andre driftskostnader	12 144	8 038	15 000	10 000
Sum	**32 465**	**20 784**	**24 990**	**17 630**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	19 987	13 338	1 000	0
8059 Andre renteinntekter	635	0	0	0
Sum	**20 622**	**13 338**	**1 000**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	0	-14 310	0	0

Noter 596 Sameiet Trudvangveien 2 Orgnr: 912001326

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	**0**	**-14 310**	**0**	**0**

Noter 596 Sameiet Trudvangveien 2

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**792 635**	**742 361**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-25 416	50 273
B. Årets endring i disponible midler	**-25 416**	**50 273**
C. Disponible midler 31.12	**767 219**	**792 635**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	131 153	118 612
1749 Forskuddsbetalte kostnader	32 511	31 687
Sum	**163 664**	**150 299**

Noter 596 Sameiet Trudvangveien 2 Orgnr: 912001326

Resultat og balanse med noter for Sameiet Trudvangveien 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Trudvangveien 2

Styreleder	Anne Grethe Kolstad (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Camilla Ingeborg Moen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Ingvild Rooth (sign.)	19.03.2025

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Trudvangveien 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Trudvangveien 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers 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 sameiets 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: H6CN1-I6YW2-K90OH-42Z5W-JFTNI-AAM2C

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H6CN1-16YW2-K90OH-42Z5W-JFTNI-AAM2C

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-20 13:38:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H6CN1-16YW2-K90OH-42Z5W-JFTNI-AAM2C

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Trudvangveien 2 mandag 07.04.2025 kl. 17:30 - Tørkeloftet i Trudvangveien 2.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Trudvangveien 2

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut-Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere/ og 3 representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Knut-Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Elisabeth Fahlstrøm valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årsresultat i 2024 er på kr - 25416.

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av tidligere års overskudd.
.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 50 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov

Flere større vedlikeholdstiltak må gjennomføres de neste årene. Styret vil trolig prioritere utbedring av piper over tak for å unngå ytterligere forvitring av sement og fare for nedfall. Det ble gjennomført sikringstiltak mot nedfall i 2022, men det må også gjøres arbeid på selve pipene. Dette kan bli omfattende, og det kreves en grundig prosess med ekspertise og anbudsinnhenting. Styret vil i 2025 arbeide med å framskaffe beslutningsgrunnlag og forberede beslutningsprosess.

Styret har innhentet tilbud på renovering (v/strømpe) av alle avløpsrør. Dette pga at lekkasje nederst i kjellerrom i A fra avløpsrør for kjøkken avslørte at bunnledningen fra lekkasjested og ca 1.5 m under kjellergulv var helt oppsmuldret. Renovering av avløpsrør medfører store praktiske og økonomiske konsekvenser for beboerne og må planlegges år i forveien. Styret må innhente mer informasjon og erfaringer fra andre bygårder om ulike løsninger og firmaer.

Utskifting av vinduer er ønsket av flere seksjonseiere. Styret har innhentet tilbud, men ikke tilstrekkelig til å ha oversikt over totalkostnad. Styret mener at vinduene ikke kan gis prioritet foran piperehab.

Det er en stor utfordring å velge riktige tiltak og i rett rekkefølge. Styret har utarbeidet en oversikt over identifiserte vedlikeholdsbehov, basert på ekstern rapport fra 2019 og informasjon framkommet/erfart de siste årene. Oversikten kan fås på forespørsel.

Diskusjon om tiltak og muligheter kan tas på beboermøtet i etterkant av årsmøtet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Finansiering av de nye boddørene i 0.etasje

Kostnaden for utskiftingen av boddørene i 0.etasje er om lag kr. 550 000. Boddørene måtte skiftes med brannklassifiserte dører for å oppfylle brannsikringskrav. Tiltaket er allerede gjennomført og betalingsfrist til Aspira er 29.april 2025. Seksjonseierne ble varslet om kostnader og finansieringsalternativer i melding av 22. januar iår.

Sameiet har i dag innestående kr 585 000 på en bufferkonto (vedlikeholdsfond). Det forrige årsmøtet bestemte at denne kontoen bør være- og opprettholdes- på om lag kr 300 000. Det betyr at vi i dag kan bruke kr 285 000 herfra til å finansiere boddørene.

Det resterende beløpet som forfaller til betaling 29.april er på kr 265 000 og kan betales enten ved

Alternativ 1:

Kapitalinnhenting fra seksjonseierne. Seksjonseiere med 2/48 eierandel innbetaler kr 11100 og seksjonseiere med 1/48 seksjon innbetaler kr 5550. Frist 28.april

eller

Alternativ 2:

Ingen kapitalinnhenting nå, men restbeløpet 'lånes' fra bufferkontoen slik at denne blir tilnærmet 0. Bufferkontoen må raskt bygges opp igjen, noe som kan gjøres ved å øke felleskostnadene med kr 2000/måned for 2/48 seksjonene og kr 1000/måned for 1/48 seksjonene i en periode på 6 mnd. Økningen på kr 2000 (1000) er da kun med formål å bygge opp bufferkonto og utelukker ikke at det i samme periode, og av andre årsaker, kan oppstå behov for ytterligere økning (uten at dette er planlagt i dag).

Styret anbefaler at alternativ 1 velges. Dette er i samsvar med hva årsmøtet bestemte om bufferkontoen i fjor og sikrer at vi raskt kan ta kostnad- eller første del av en større kostnad- ved akutt og uventet reparasjonsbehov eller annen uventet hendelse.

Dersom alternativ 2 velges, innebærer dette at selv et mindre, uventet reparasjonsbehov kan utløse behov for rask kapitalinnhenting inntil bufferkontoen er bygd opp igjen.

Årsmøtet velger alt. 1 eller alt. 2 ved avstemming.

Vedtak:
Alternativ 1 ble vedtatt

En seksjonseier ønsket protokollert ønske om en generelle økning av felleskostnadene, for å bygge bufferkonto for fremtidige prosjekter.

5.2 Forslag fra seksjonseiere om bruk av areal i vaskeromsavdelingene

Styret har mottatt forslag fra to seksjonseiere (hhv Peder Bergstrøm og Elisabeth Fahlstrøm) som gjelder hvordan vaskeromsavdelingen bør kunne benyttes bedre enn idag.

Forslaget fra PB gjelder å innrede/tilrettelegge innerste bod til enten verksted eller treningsrom.

Forslaget fra EH gjelder å benytte innerste bod til lagring av f.eks bildekk

Styret er enig i at arealene i vaskeromsavdelingen har potensial for bedre utnyttelse enn idag. Styret ser ikke at dagens vedtekter eller husordensregler er til hinder for dette. Styret ønsker å bruke beboermøtet (rett etter årsmøtet) til å lodde stemningen for hva ledig areal bør brukes til og hvordan vi i praksis organiserer opprydning og tilrettelegging.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Anne-Grethe Kolstad (stiller ikke til gjenvalg)

Vedtak:
Elisabeth Fahlstrøm ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode:

Ingvild Rooth (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har fullført sin periode:

Camilla I. Moen (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Ingvild Rooth og Camilla Moen ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Frode. T. Lie (stiller til gjenvalg)

Ole Lillejordet (stiller ikke til gjenvalg)

Vedtak:
Frode. T. Lie og Som varamedlem 1 for 1 år velges:

Frode T. Lie

Som varamedlem 2 for 1 år velges

Marius Bragli ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité
Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

Vedtak:
Vedtatt

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.18.00

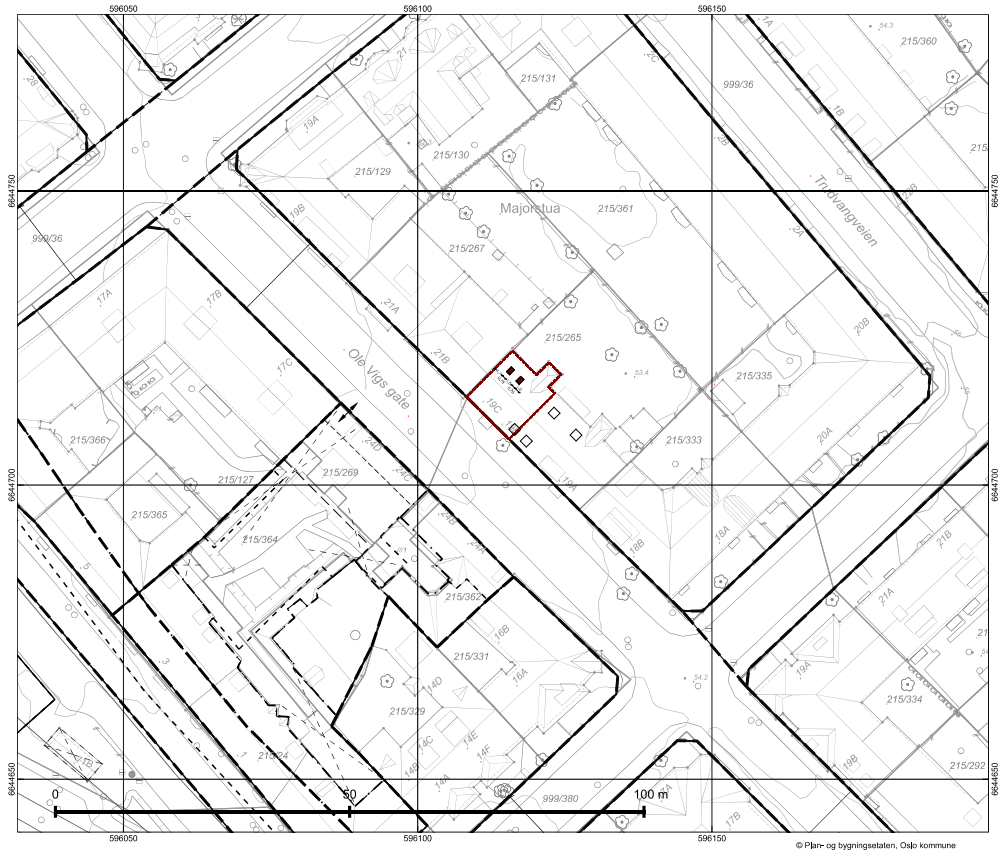
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Elisabeth Fahlstrøm
Styremedlem, Camilla Ingeborg Moen
Styremedlem, Ingvild Rooth
Varamedlem, Frode Thue Lie
Varamedlem, Marius Bragli

Protokoll for Sameiet Trudvangveien 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut-Arne Eriksen (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Elisabeth Fahlstrøm (sign.)	08.04.2025



Oslo

Dato: 29.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: OLE VIGS GATE 19B
Gnr/Bnr: 215/265
PlottID/Best.nr: 323610/ 86497304
Deres ref.:
Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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.

Beskrivelse:

NR: A10 - 0.1
Dato: 24.09.2024
Revidert dato: 11.12.2024



Vedlegg: 0 - 2

Skapa

Tiltakshaver: Andreas Tøt og Silje Nicolle Hårås

Fnr:

Rømmeskread

Adresse:

Ole Vigs Gate 19b

Tegning:

Fasade bakgård - Planlagt status

Gnr/Bnr: 215/265
Dato: 04.09.2024
Prosjektleder: KH
Ark: A3
Konstruert av:
Målestokk: 1:100

Skapa

Vedlegg: B-1
Ole Vigs gate 19b
11.12.2024

Søknad om dispensasjon

Ole Vigs gate 19b
Gnr./bnr. 215/265

Det følger av pbl. § 19-2 annet ledd at kommunen kan gi dispensasjon fra lov og plan, dersom to vilkår er oppfylt. Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Annet vilkår er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold:

Pbl. § 29-4

Plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd gir at hvis annet ikke er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand til nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Hensynene bak bestemmelsen er i hovedsak å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, brannvernhensyn, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Tiltaket omfatter innsetting av to takvindu der det ene ligger nærmere nabogrense mot Ole Vigs gate 21 (gnr./bnr. 215/267) enn gitt i lov.

Takvinduet har avstand 1,7m til nabo og vil ikke påvirke deres lys- og luftforhold.

Fordelene ved å gi dispensasjonen for plassering av vindu nærmere enn 4m muliggjør bruksendring fra loft til boareal for underliggende leilighet og skape en større bolig med mulighet for flere livsløp. Vinduene gir gode dagslys og utsynsforhold.

Sett hen til at bygården er etablert uten noen form for avstand til nabogrensen på begge sider mener vi det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Kenneth Hinkel
Arkitekt
Skapa as

Skapa

Vedlegg: F-2
Ole Vigs Gate 19b
11.12.2024

Tilleggsinformasjon

Ole Vigs gate 19b
Gnr./bnr. 215/265

Innledning

På vegne av tiltakshaver Andreas Yan søkes det om:

- Bruksendring del av loft til boareal for underliggende leilighet
- Dispensasjon §29-4

Nytt tiltak

Vi viser til tidligere nabovarslet søknad om bruksendring av loft og innsetting av to takvinduer.

Det presiseres at det søkes om bruksendring av deler av loft til boareal for underliggende leilighet. Det er ingen endringer fra tidligere sendte tegninger, men for ordens skyld legger vi ved situasjonskart og fasadetegning.

Det er utført brannprosjektering og erklært ansvarsrett av Brannkonsult som ligger vedlagt søknaden til pbe.

For boliger bygget eller søkt før 1.juli 2011 stilles det ikke krav til dagslysberegning og i henhold til dibk er det nok med ett vindu i hvert rom.

Bruksendringen bidrar til å skape en utvidelse av dagens leilighet med nytt soverom og et oppholdsrom for eiere av leiligheten. Utvidelsen gjør at man kan få 29 m^2 BRA som gjør at eiere kan bli boende i boligen i mange år og gjennom mange faser i livet.

Dispensasjon §29-4

Se vedlegg B-1

Vennlig hilsen
Kenneth Hinkel
Arkitekt
Skapa

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

11.12.2024 13:21:15 AR651843783

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Ole Vigs gate 19b, 0366 Oslo

Kommune: Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
215	265	0	0

Eier: Flere eiere

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se vedlegg F-2 og B-1

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse:

Se vedlegg B-1

Begrunnelse:

Se vedlegg B-1

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

11.12.2024 13:21:15 AR651843783

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: SKAPA AS v/Kenneth Hinkel

E-post: kenneth@skapa.no

Telefon: 92247102

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: SKAPA AS

Organisasjonsnummer: 918617175

E-post: kenneth@skapa.no

Postadresse: Maridalsveien 122, 0461 Oslo

Nabovarselet er signert av

KENNETH YEO HINKEL på vegne av SKAPA AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

11.12.2024 13:21:15 AR651843783

11.12.2024 13:21:15 AR651843783

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A40-02 Fasade bakga?rd - Planlagt status.pdf
F-2 Tilleggsinformasjon.pdf
B-1 Søknad om dispensasjon.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
TRUDVANGVEIEN 2A

Dato: 13.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512024
8519569

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 361

Vi viser til bestilling av 20250513 for TRUDVANGVEIEN 2A.

GNR. 215 BNR. 361

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.03.1918.

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

1720 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

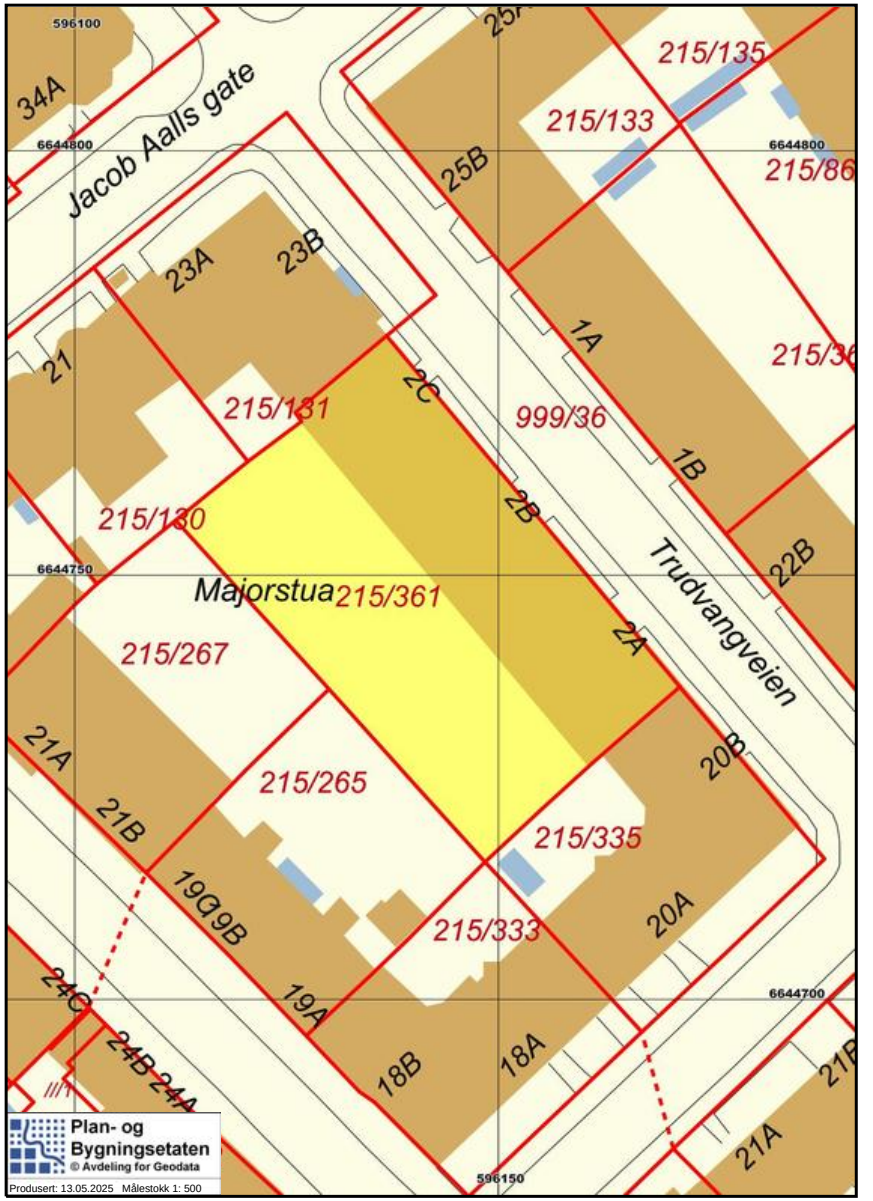
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Ivar Søvold
Bekkelagsterrassen 17
1177 OSLO

Deres ref

Vår ref (saksnr): 199705861-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Dato 18 APR. 2000

Arkivkode

Byggeplass: Trudvangveien 2A Eiendom: 215/361

Tiltakshaver: Søvold, Ivar Adresse: Bekkelagsterrassen 17, 1177 OSLO
Søker: Søvold, Ivar Adresse: Bekkelagsterrassen 17 , 1177 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltakskort: Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 01.03.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

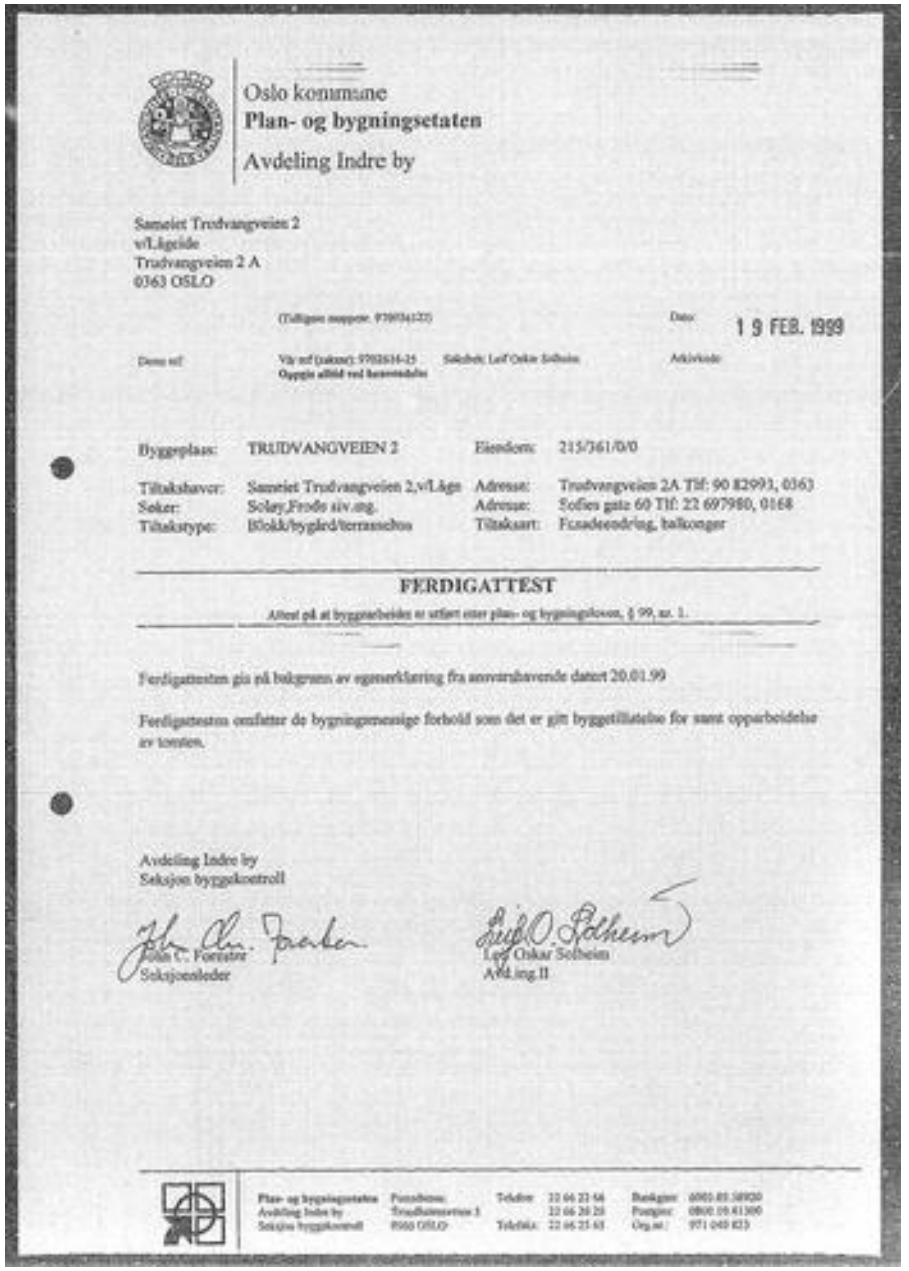
Kopi til: Bjørn Thore Haugen, Paulus pl. 5, 0554 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Tinnelbrannsveien 3
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks 22 66 15 15

Bankgiro: 6007.05.58920
Postgiro: 0809.18.41309
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Sameiet Trudvangveien 2
v/Lågeide
Trudvangveien 2 A
0363 OSLO

(Tidligere saksnr. 9709341/23) Dato: 19 FEB. 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9702834-25 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: TRUDVANGVEIEN 2 Eiendom: 215/361/0/0

Tiltakshaver: Sameiet Trudvangveien 2,v/Låge Adresse: Trudvangveien 2A Tlf: 90 82993, 0363
Søker: Solay,Frode siv.ing. Adresse: Sofies gate 60 Tlf: 22 697980, 0168
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring, balkonger

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 20.01.99

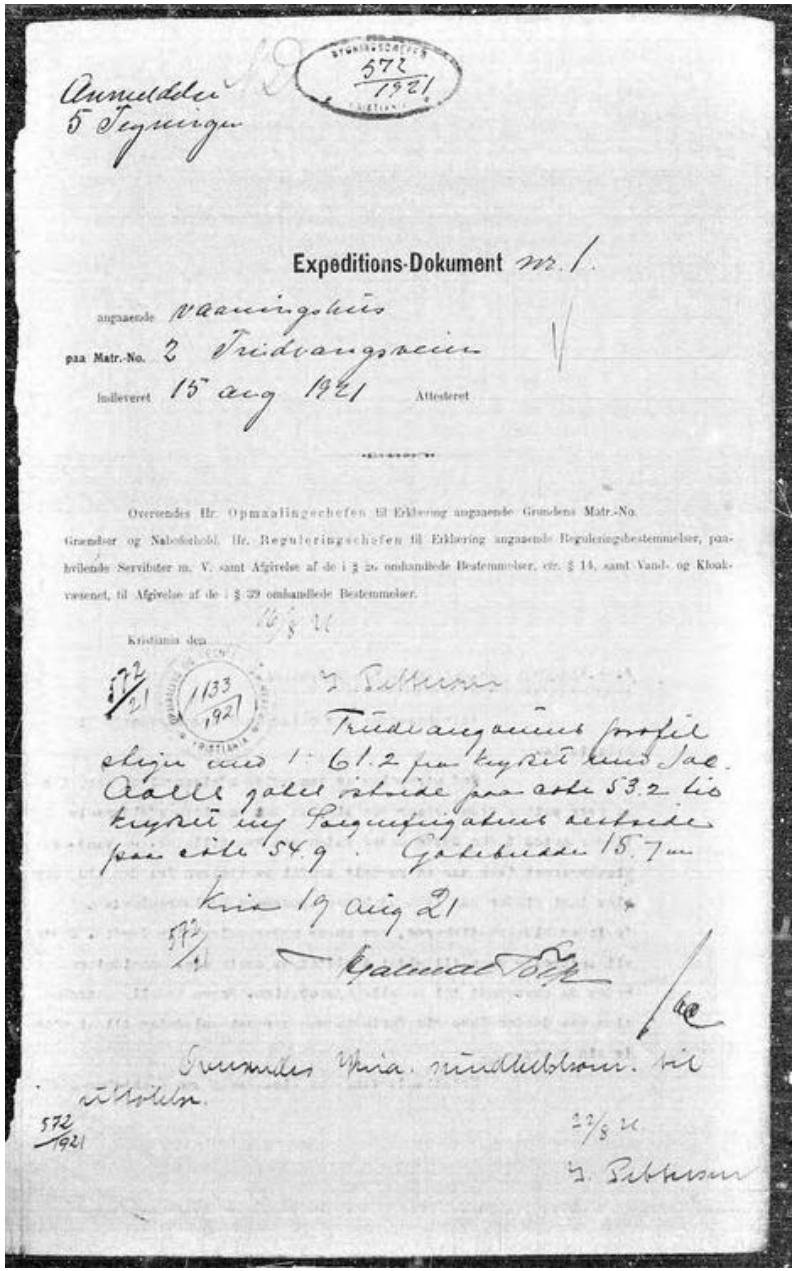
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forestø
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Ark.ing.II

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll
Postadresse:
Fredtunsvingen 3
0160 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 23 63
Bankgiro: 6001.05.58920
Postgiro: 0800 16 41309
Org.nr.: 971 040 823



Anmeldes
5 Tegninger

572
1921

Expeditions-Dokument m. l.

angaaende Naaningshus

paa Matr.-No. 2 Trædvangsveien

Indleveret 15 aug 1921 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 16/8 21

572/1 1133/1921

H. Pettersen

Trædvangveiens profil skjær ind i 1-61.2 pa tegnet kund Jac. Aall gaar istede paa cote 53.2 lio tegnet ny Reguleringslinie istede paa cote 54.9. Gatebredden 15.7 m.

Kria 19 aug 21

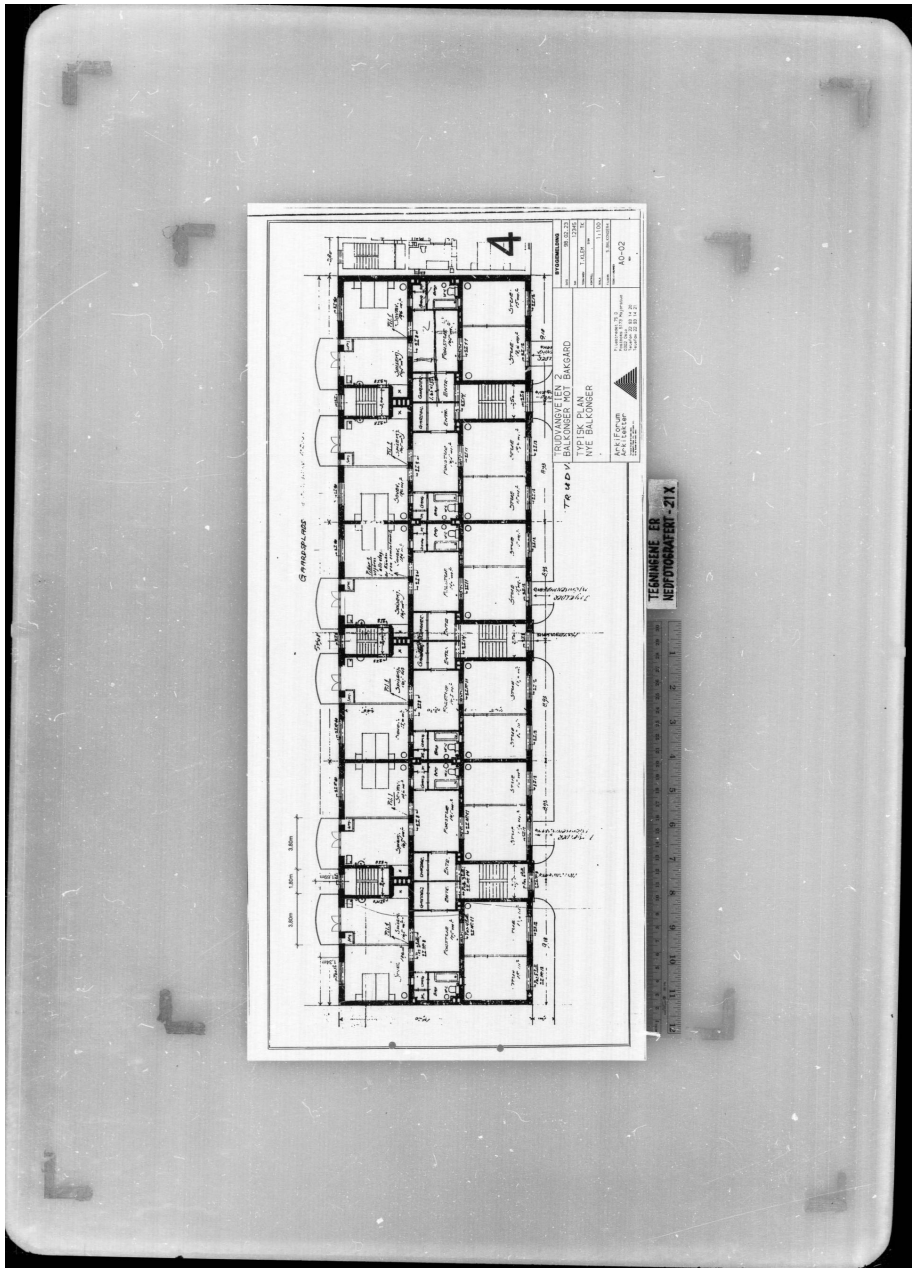
572/1 Halvard Dahl

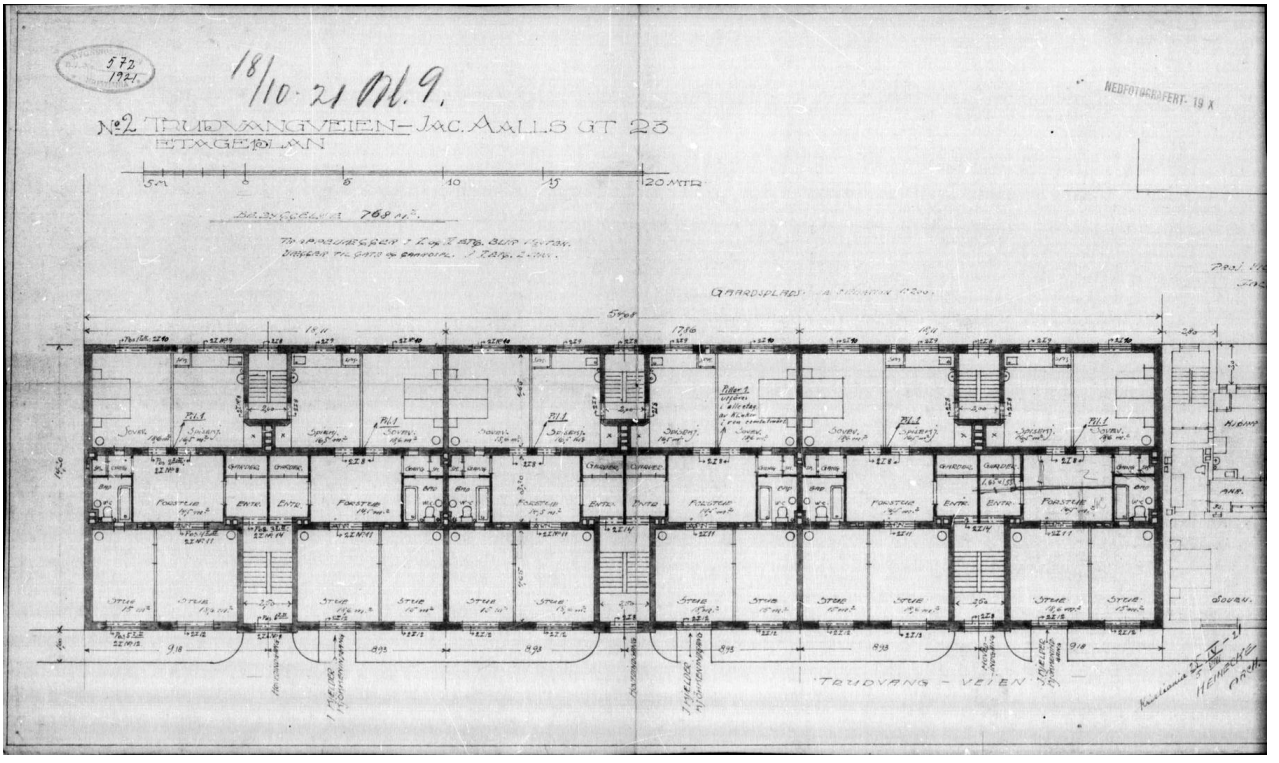
Overmaaler Maria Myndelsbrun. til Vedkommende.

572/1921

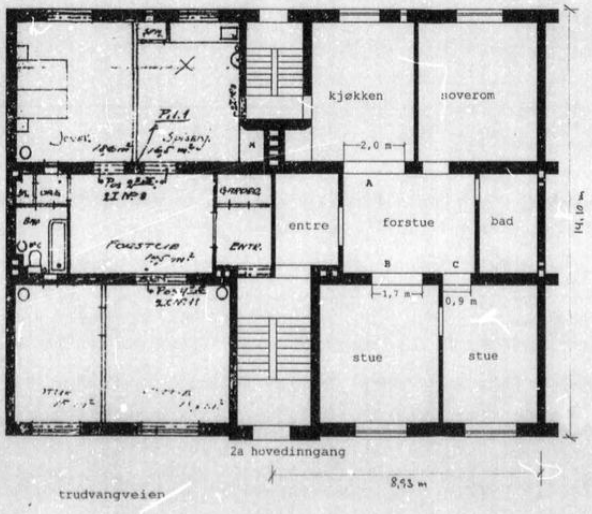
22/8 21

H. Pettersen


TRUDVANGVEIEN 2
BALKONGER MOT BAKGÅRD
TYPISK PLAN
NYE BALKONGER
A-02
4
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


18/10-21 M. 9.
№2 TRUDVANGVEIEN – JAC. AALLS GT 23
ETASJEPLAN
5 M
0
5
10
15
20 METER
TRUDVANG - VEIEN

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 11 MARS 1997

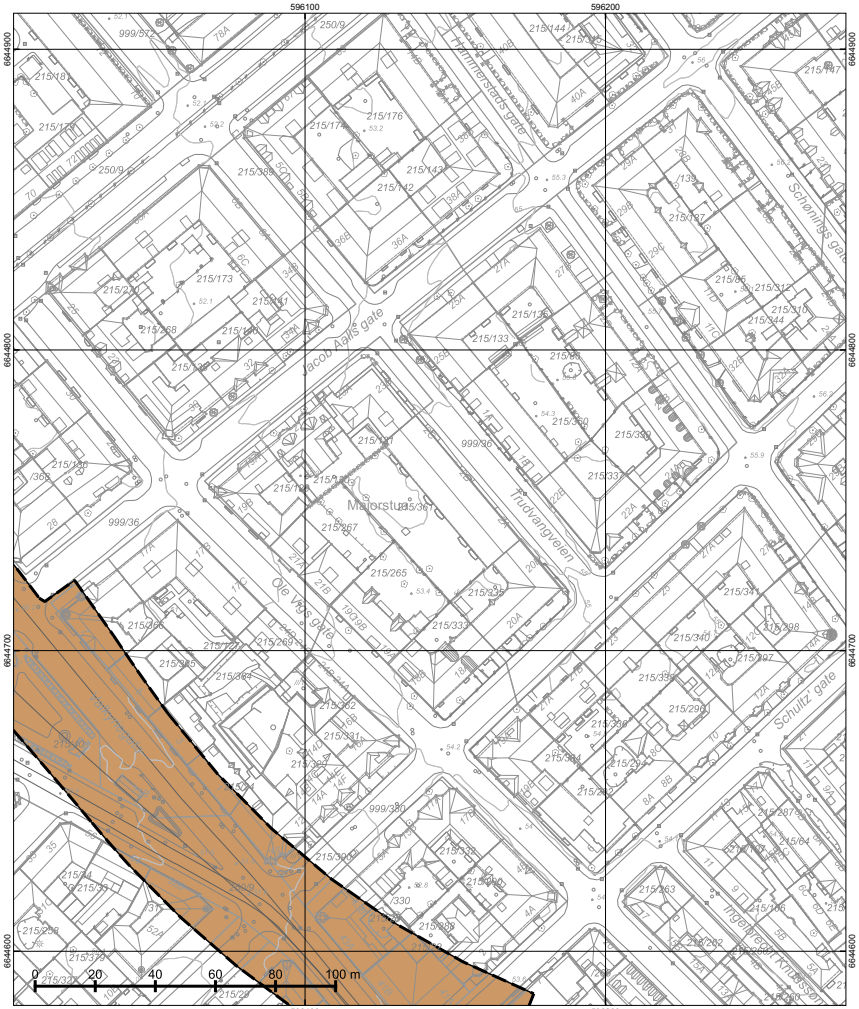


1

gnr. 215, bnr. 361
Trudvangveien 2A, 2. etg, høyre leilighet
Endring av døråpninger i bærevegg
Nye åpninger i bærevegg (A-C)
Målestokk 1:100
10. mars 1997, Ivar Søvold, Tlf. 22 77 81 20

Byggherre Formann i styret

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT 24X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

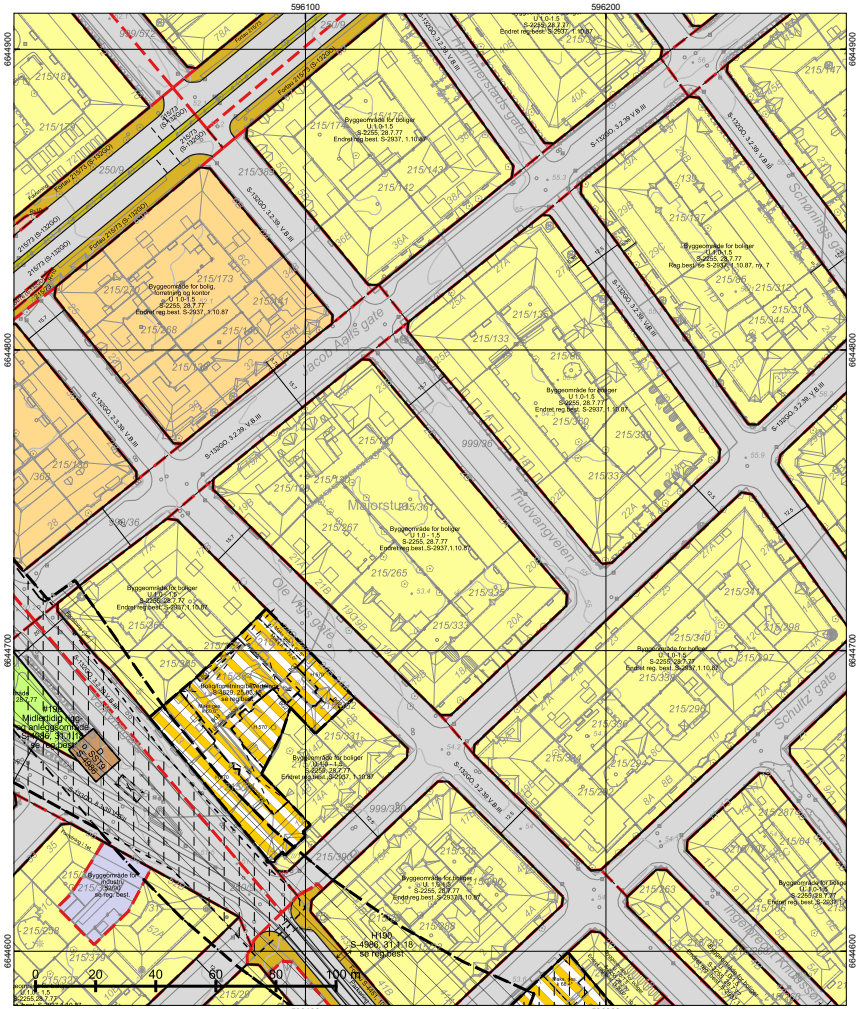
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142908/ 86512023
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: TRUDVANGVEIEN 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/361

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: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142908/ 86512023
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: TRUDVANGVEIEN 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/361

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

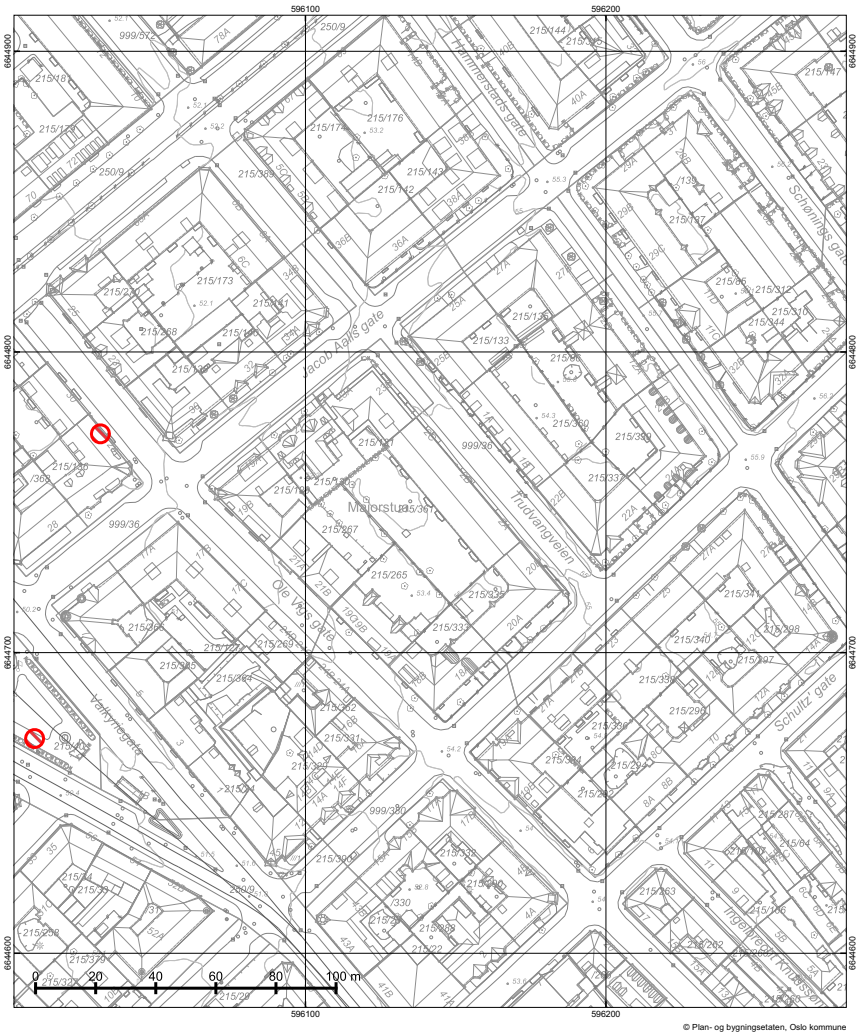
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

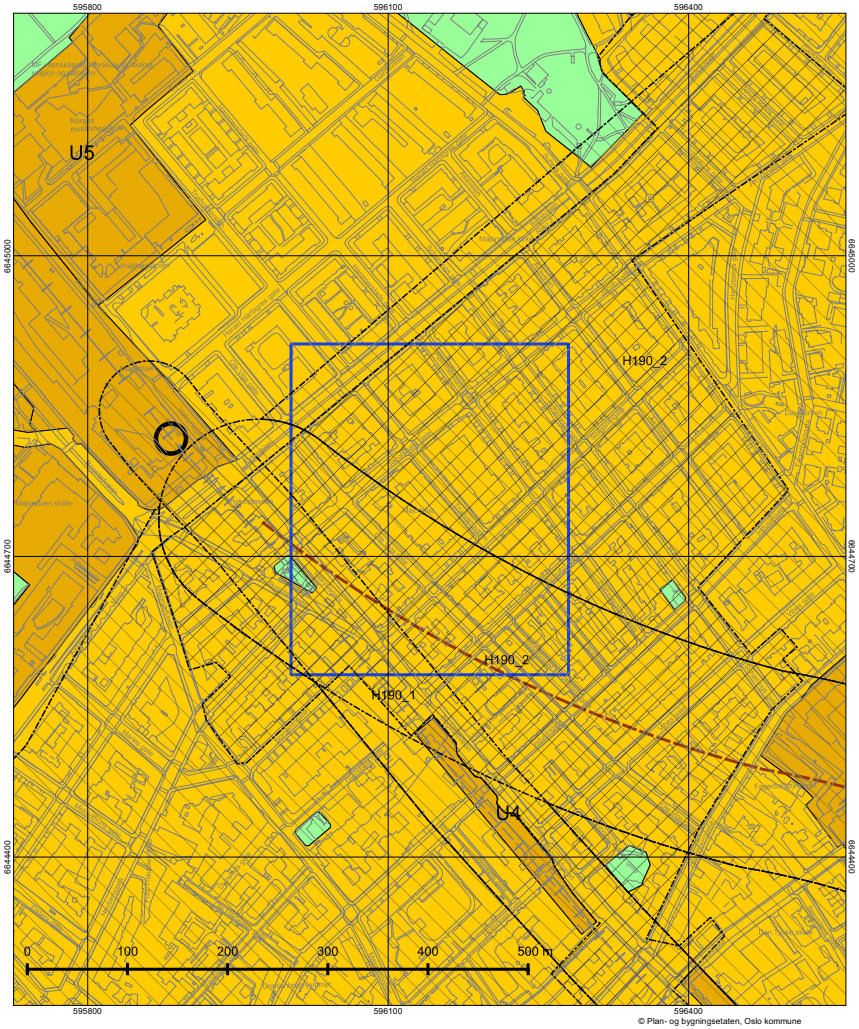
Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142908/ 86512023
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: TRUDVANGVEIEN 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/361

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.



Oslo

Dato: 13.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142908/86512023
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 13-0256/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trudvangveien 2A 0363 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 361, snr 2 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no