NORDVIK

Trondheimsveien 143

2 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Trondheimsveien 143

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.06.2026

Nøkkelinformasjon



Nylig oppusset og lekker 3-roms eierleilighet på Rosenhoff | Gjennomgående planløsning | Fyring & v.vann inkl.

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**125 970,-**
Totalpris	**5 111 531,-**
Fellesgjeld	**235 561,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 781,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Trondheimsveien 143! En lekker og nylig oppusset 3-roms eierleilighet med gjennomgående planløsning på Rosenhoff.

Sentralt på Rosenhoff med butikker, kafeer og servicetilbud rett utenfor døren. Det er gangavstand til Grünerløkka, Torshov og sentrum, samt kort vei til Torshovdalen og turmulighetene langs Akerselva. Kollektivtilbudet er utmerket, med trikk- og busstopp kun få minutter unna.

Høydepunkter:

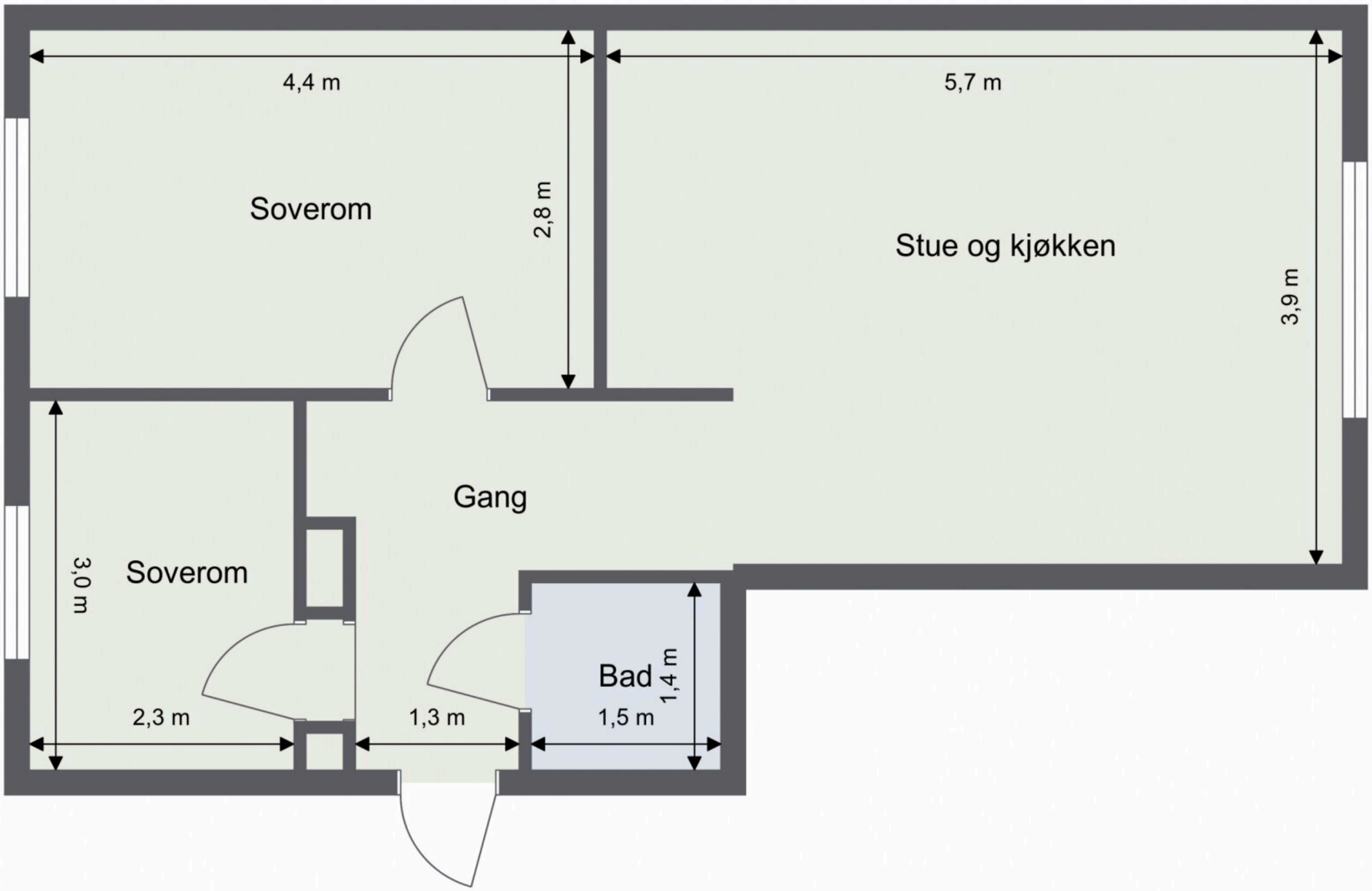
- Lekkert kjøkken med eikefronter og benkeplate i stein
- Gjennomgående en-stavs eikeparkett
- Fyring, varmtvann og internett er inkludert
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- To soverom og arealeffektiv planløsning
- Kjellerbod og tilgang til fellesvaskeri

Velkommen til visning!





Trondheimsveien 143, 0570 Oslo
2. Etasje



Arealene som fremkommer i rommene er omtrentlige, maskinelt utregnede og kan avvike fra faktiske arealer. Tegningen er ment som en illustrasjon og er ikke måleriktig.




HOME
FAMILY
love














CHANEL






Madonna







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0313/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 143, 0570 OSLO
Gnr 83, bnr 159, snr 35 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Tatjana AS
Eva Andenæs Todd
Kjell Andenæs
Tor Andenæs
Mads Erik Andenæs

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
235 561,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 985 561,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
124 620,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 970,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 111 531,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 124 531,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, to soverom, stue/kjøkken, bad
Total BRA: 50 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod (nr 35)
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i kjeller ca. 2,6 kvm. (boden er innvendig målt dvs. nettoareal innvendige vegger).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:
(Nettoareal er areal mellom veggenes innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).
SOVEROM: To soverom på ca. 7 kvm. og ca. 12,4 kvm.
VÅTROM: Bad ca. 2,3 kvm. STUE OG KJØKKEN: Stue og kjøkken på ca. 22 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Stue og kjøkken i åpen løsning på ca. 22 m², to soverom (ca. 7 m² og ca. 12,4 m²) og bad på ca. 2,3 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3 m².

Standard

En gjennomgående 3-roms selveier i en klassisk murgård fra 1939, overflateoppusset i 2026 med en-stavs eikeparkett, nye eikefronter på kjøkkenet og friske overflater i samtlige rom. Planløsningen er praktisk og uten sløseri: gang, to rom, bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Oppvarmingen skjer via vannbåren varme til radiatorer i stue og begge soverom.

Entré:
Gangen er løst med et innebygd garderobemøbel i lys eik som strekker seg fra gulv til tak. Åpne nisjer gir plass til hyller, kroker for yttertøy og skap med lukkede fronter under og over. Det er parkett på gulvet, og gangen leder rett frem mot soverommene og badet, med stuen og kjøkkenet tilgjengelig til siden.

Stue:
Stuen har store vinduer, noe som gir god lysinnslipp gjennom dagen. Rommet har plass til sofagruppe og spisebord side om side, og radiator langs vindusvegg sørger for jevn varme. Parketten er lagt i ett stavs mønster og løper gjennom hele den åpne løsningen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er flyttet inn i stuen og utgjør nå en integrert del av den åpne løsningen. Innredningen har glatte fronter fra gulv til tak, med skap både over og under benken og et høyskap som rommer kjøleskap og fryser. Benkeplate av sten. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, ovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter er montert over kokesonen. Nye rør til kjøkkenet ble lagt i 2025.

Soverom 1:
Det største soverommet har vinduer mot bakgården, der trærne skaper et grønt og rolig utsyn. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, og radiator under vinduet. Hvite formpressede fyllingsdører og malte vegger er gjennomgående i leiligheten.

Soverom 2:
Det andre rommet er et kompakt rom med vindu mot bakgården og grønt utsyn. Rommet har plass til en seng og et skrivebord ved vinduet, og egner seg godt som gjesterom eller hjemmekontor. Radiator på veggen.

Bad:
Badet har flislagte vegger og gulv, dusjhjørne med rette innsvingbare glassdører montert i 2026, gulvmontert wc og baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg fra 2026. Servantskapet og blandebatteriet ble skiftet i 2026. Elektriske varmekabler i gulvet. Opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Parkett.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater og betongdekke.

Lagring:
Ektern bod (nr. 35) i kjeller på ca. 3 m². Merk at det ikke er fremvist dokumentasjon på at boden tilhører boenheten. I tillegg disponerer beboerne sykkelparkering og vaskekjeller i bygget.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se vedlagt tilstandsrapport.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Overflateoppgradering av leiligheten, med unntak av baderommet
- Ny kjøkkeninnredning med glatte fronter, steinbenkeplate og integrerte hvitevarer
- Ny kjøkkenventilator med kullfilter
- Nye glassdører i dusjhjørne samt ny baderomsinnredning med heldekkende servant og speil

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2025-2026:
- Oppgradering av elektrisk anlegg med utskifting av kabler til stikkontakter, nye sikringer med jordfeilbryter samt ekstra sikringer, utført av Proffelektrikeren AS

2025:
- Kjøkken flyttet til stuen, utført av AMI Prosjekt AS
- Nye rør lagt til kjøkkenet, utført av J.VVS AS

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges med fullmakt og egenerklæringen er fylt ut av noen som ikke har kjennskap til eiendommen.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad / våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, kun av faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AMI Prosjekt AS v. VVS AS, 04.2026. Byttet servantskap og blandebatteri.
Spørsmål 1.1: Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Nei.
Spørsmål 1.2: Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Nei.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proffelektrikeren AS, 2025-2026. Byttet kabler to stikkontaktene fra 1,5 mm2 til 2,5 mm2. Lagt inn ekstra sikringer og byttet alle sikringene til med sk. med jordfeilbryter.
Spørsmål 4.1: Vet du om det el.anlegget har blitt kontrollert? Svar: Nei.
Spørsmål 4.2: Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Nei.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, kun av faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: J. VVS AS, 2025. Lagt nye rør til kjøkkenet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, kun av faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AMI Prosjekt AS, 2025. Kjøkken er flyttet til stuen.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 17.06.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter fra 1939. Yttervegger er oppført i armert mur/betong forblendet utvendig med teglstein. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygget er ikke utført med radonsperre. Bygget har normal standard ut ifra alder/konstruksjon og er jevnlig vedlikeholdt.

Tak:
Flatt tak.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør. Innvendige dører er hvite formpressede fyllingsdører.

VVS-installasjoner:
Vannrør er av kobber og noen rør i rør. Avløpsrør er av Pvc (plast) og noen eldre avløpsrør av stål. Det er vannvarme inn til boligen som leverer varmtvann.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken med kjøkkenventilator med kullfilter. Forøvrig er det naturlig ventilasjon med lufteluker/spalter i boligen. Badet har naturlig ventilering.

Tekniske detaljer:
Det er vannvarme inn til boligen, denne leverer vannbåren varme til radiatorovner. Det er radiator i stue og på begge soverom.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert ute i felles trappe gang. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring pa° arbeidene. Det forutsettes a° være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt. Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK (Direktoratet for byggkvalitet) sin veiledning.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Da undertegnede ikke innehar tilstrekelig med fagkompetanse på elektriske arbeider, anbefales det

videre undersøkelser på det elektriske anlegget. Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting av eldre rør ved behov, for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer som følge av alder og slitasje. Siden deler av røropplegget ligger skjult, er det økt risiko for skjulte skader eller lekkasjer som ikke oppdages før de gir større konsekvenser.

- Vannbåren varme | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget bør følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting eller større vedlikehold på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å utbedre er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og kostbare reparasjoner.

- Avtrekk, stue/kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Overflater gulv, bad | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Sluk, membran og tettesjikt, bad | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Ventilasjon, bad | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner, bad | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Vannbåren varme og elektrisitet. Det er levert vannvarme inn til boligen som gir vannbåren varme til radiatorer i stue og på begge soverom. Videre er det elektriske varmekabler på baderom.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 781,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer internett, kommunale avgifter og bygningsforsikring.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr 4 670,-
Internett: kr 111,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene til en kostnad på kr 111,- per måned. Sameiet har en kostnadspost for "TV og bredbånd" i regnskapet, men det er ikke spesifisert om en kollektiv TV-avtale er inkludert for beboerne.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Trondheimsvn. 141-151, orgnr. 975664376

Om sameiet
Sameiet Trondheimsvn. 141-151 er et eierseksjonssameie som består av 77 seksjoner, hvorav 3 er næringsseksjoner. Sameiet er registrert med organisasjonsnummer 975 664 376. Forretningsfører er PHM Forvaltning AS.

På årsmøtet 21. april 2026 ble følgende saker vedtatt:

- Regnskapet for 2025 og styrehonorar på kr 120 000,- ble godkjent.
- Askebegere ved inngangene ble fjernet.
- Boder i oppgang 149 skal fordeles i henhold til tinglyst eierskap innen 15. juni 2026.
- Styret fikk i oppdrag å undersøke priser for fjerning av tagging, installasjon av lys i boder (individuell kostnad), rydding av vaskerom og nye lys i bakgården. Kostnadene for fjerning av tagging og nye lys i bakgården utsettes til sameiets økonomi er bedre.
- Sakene om gjeninnføring av «container-dag» og installasjon av digitale dørlåser tas opp igjen på neste årsmøte.

Det er en pågående sak om tilbakeføring av kjellerboder i oppgang 149 i henhold til tinglyst eierskap. Det er avdekket at fordelingen og bruken av bodene over tid har vært i strid med det tinglyste eierskapet, noe som har ført til at enkelte seksjonseiere har blitt fratatt tilgang til boder som fulgte med salget. Årsmøtet i 2026 har gitt styret instruks om å rette opp i situasjonen.

Sameiet har fellesvaskeri som kan benyttes mandag-fredag kl. 08:00-21:00 og lørdag kl. 08:00-20:00. Hver seksjon disponerer en kjellerbod. Det er en bakgård i sameiet, og vaktmester har ansvar for renhold av utearealene.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill, og ikke dersom det er til vesentlig sjenanse. Røyking er forbudt i felles innearealer og utenfor oppgangene. Det er ikke tillatt å sette opp antenne eller parabol på fasader eller fellesarealer. Inngrep i bærende konstruksjoner må ikke foretas. Endringer som påvirker byggets utseende, som maling, skilt og vinduer, krever styrets godkjenning.

I henhold til eierseksjonsloven § 23 kan ingen erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Unntak gjelder for stat, kommune, fylkeskommune eller arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse. Styret skal informeres før overdragelse og/eller innflytting finner sted.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 235 561,-pr. 31.12.2025

Sameiet har følgende lån:

Lånenummer: 9820.78.34920
Restsaldo pr. 30.04.2026: kr 17 321 101,-
Andel av saldo: kr 235 561,-
Innfrielsesdato: 13.11.2040
Rente: 6,45 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

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

Fellesformue
Kr 4 800,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025 er vedlagt salgsoppgaven.

* Årsresultat for 2025: underskudd på kr 300 513,-
* Årsresultat for 2024: underskudd på kr 669 603,-
* Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 95 158,-

Sameiet hadde per 31.12.2025 negativ egenkapital på kr 17 392 709,-. Det er opplyst at den negative egenkapitalen skyldes gjennomførte rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som er finansiert med låneopptak. Sameiets disponible midler var positive per 31.12.2025.

Vedtekter og husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Minimum en gang i året vil styret sørge for spesialcontainere ved dugnad, som også vil være til beboernes disposisjon for eget avfall.

Dyrehold
Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av dyr må ikke skje i oppganger og i nærheten av inngangspartier. Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på sameiets område må straks fjernes.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring NUF
Polisenr. 6596465

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 041 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet på 2041 m². Tomten er opparbeidet med asfalterte gangstier, beplantning og trær. Sameiet har felles utearealer, inkludert en bakgård.

Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Trondheimsveien 143. Leiligheten ligger i et attraktiv boligområde på Rosenhoff/Sinsen, like ved

Carl Berners plass og kort vei til alt av nødvendige fasiliteter. I nærmiljøet er det et godt utvalg av forretnings- og servicetilbud. Like utenfor døren finner du også SATS og Fresh fitnes treningssenter, samt flere butikker, serveringssteder og umiddelbar nærhet til et rikt kollektivtilbud.

Fra Trondheimsveien 143 er det dessuten gangavstand til blant annet Grünerløkka, Tøyen, Torshov, Sentrum m.m. Dagligvarebutikker i nærheten er Rema 1000, Kiwi og Coop mega samt søndagsåpen Joker. Ellers finner du også W.B. Samson, Narvesen, apotek, vinmonopol, m.m. i nærheten. Kort vei til Storo Storsenter med et rikt shoppingutvalg.

Det er gangavstand til Rodeløkka med sin sjarmerende trehusbebyggelse og nostalgiske atmosfære og går du et par minutter til kommer du til Grünerløkka som er kjent for sine mange hyggelige kafeer, restauranter og utesteder. Noen som er verdt et besøk er blant annet Südøst, Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso etc. Populære utesteder som Ryes, Aku Aku, Blå og Parkteatret byr på god atmosfære.

Det er mange flotte grøntområder i nærheten. Botanisk Hage ligger også i nærheten og blomstrer flott på vår- og sommeren. Videre finner man Torshovdalen, folkerike Sofienbergparken og Birkelunden med søndagsmarked og andre arrangementer i gangavstand. For øvrig er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva. Er det ønskelig med litt annen type aktivitet kan man besøke Tøyenbadet og Naturhistorisk museum. Det er trikke- og busstopp på Rosenhoff som er like utenfor, og det er ca. 5 minutter til Carl Berner som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon i Oslo. Her finner du T-banestasjonen (Carl Berner) med linjer til Nydalen (BI), Blindern, Ullevål, Sentrum m.m. Samt flere trikk- og bussforbindelser ved Carl Berner-krysset. Her går det både nattbuss og flybuss.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
I henhold til originale byggetegninger er kjøkken flyttet ut til stue, og det er etablert soverom på opprinnelig kjøkken.
Det er utstedt ferdigattest for våningshus datert 01.04.1939. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest (for mindre arbeider) for montering av varevinduer, datert 06.02.1967.
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 15.09.2009.

Det foreligger byggetegninger for bygget, anmeldt 03.12.1935.

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 boligbebyggelse i plan S-5239, «Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen», vedtatt 20.11.2024.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-3261, «Reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset», vedtatt 18.09.1991. Planen regulerer offentlig trafikkområde i tilknytning til Trondheimsveien og er ikke primærplan for bebyggelsen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. I planen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, og ligger innenfor utviklingsområde for indre by (U2).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17, «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009. Planen er en overordnet temaplan som fastsetter struktur og retningslinjer for torg og møteplasser i Oslo kommune.

Eiendommen berøres av hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø.
Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget. Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Pågående byggesaker:

Trondheimsveien 151 - mulig ulovlig planløsning i utleiebolig.
Saksnummer: 2025/04722 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202557394
Status: Under behandling

Trondheimsveien 164A - forespørsel om søknadsplikt og behov for dispensasjoner, trikkelinjer

Tiltaket omfatter utbedring av trikketraséen i Trondheimsveien i bydel Grünerløkka.
Saksnummer: 2026/01849 - Byggesak
Mottatt sak: 17.02.2026
Status: Under behandling

Trondheimsveien 164 A-C - ominnredning av 33 leiligheter
Vesentlig endring/reparasjon. Omgjøring av leiligheter fra 1-roms til 2-roms og fra 2-roms til 3-roms - kjøkken flyttes inn i
stue.
Saksnummer: 2025/09797 - Byggesak
Mottatt sak: 16.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 200905610
Status: Under behandling

Konghellegata 3 - bruksendring fra verksted til danseskole
Saksnummer: 2026/03103 - Byggesak
Mottatt sak: 17.03.2026
Status: Under behandling

Sinsenveien 6 - etablering av uteservering
Saksnummer: 2026/03319 - Byggesak
Mottatt sak: 23.03.2026
Status: Under behandling

Sinsenveien 6 - bruksendring fra nærmiljøkontor til butikk og servering
Saksnummer: 2025/15477 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202458105
Status: Under behandling

Trondheimsveien 139 - mulig ulovlig oppdeling av leilighet
Saksnummer: 2025/05002 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202556834
Status: Under behandling

Trondheimsveien 139 B - mulig ulovlig bruksendring og ombygging til hybler
Saksnummer: 2025/06130 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202461253
Status: Under behandling

Trondheimsveien 137 - forhåndskonferanse - Bruksendring av kontor til kompaktboliger
Gårdeier ønsker å utvikle kompaktboliger i deler av eksisterende
bygning i Trondheimsveien 137.
Saksnummer: 2025/14189 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202552436
Status: Under behandling

Trondheimsveien 155 - mulig ulovlig hyblifisering
Saksnummer: 2025/05153 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202554529
Status: Under behandling

Båhusveien 2 - bruksendring av areal i kjeller til bolig
Saksnummer: 2026/06483 - Byggesak
Mottatt sak: 05.06.2026
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1936/3067-1/105 10.03.1936 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 159

1958/4338-1/105 22.04.1958 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 159

1975/12004-9/105 27.06.1975 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 3,000
MED PRIORITET ETTER 85% AV OFF. VERDITAKST, TIL ENHVER TID
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/12004-2/105 27.06.1975 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/7900
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 77 SEKSJONER

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for rikig 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
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 1,75% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 100,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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.

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 17. juni 2026

Ansvarlig megler
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler 2
Ida Basilier, Sjef for backoffice/ Kvalitet /Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Trondheimsveien 143

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 193 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	**8 min** 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**11 min** 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	**14 min** 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**12 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**13 min** 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**20 min** 1.6 km
Hersleb videregående skole	**20 min**

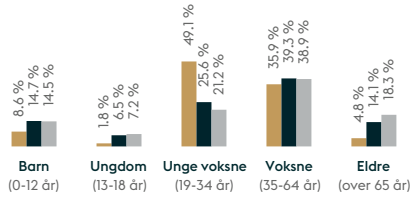
Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	**1 min** 0.1 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	**1 min** 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	**8 min** 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**17 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 3.5 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	**4 min** 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	**4 min** 0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schouterrassen	2 315	1 475
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

Rosenhoff	4 min
Torshovdalen	6 min
Fresh Fitness Sinsen	2 min
SATS Carl Berner	2 min

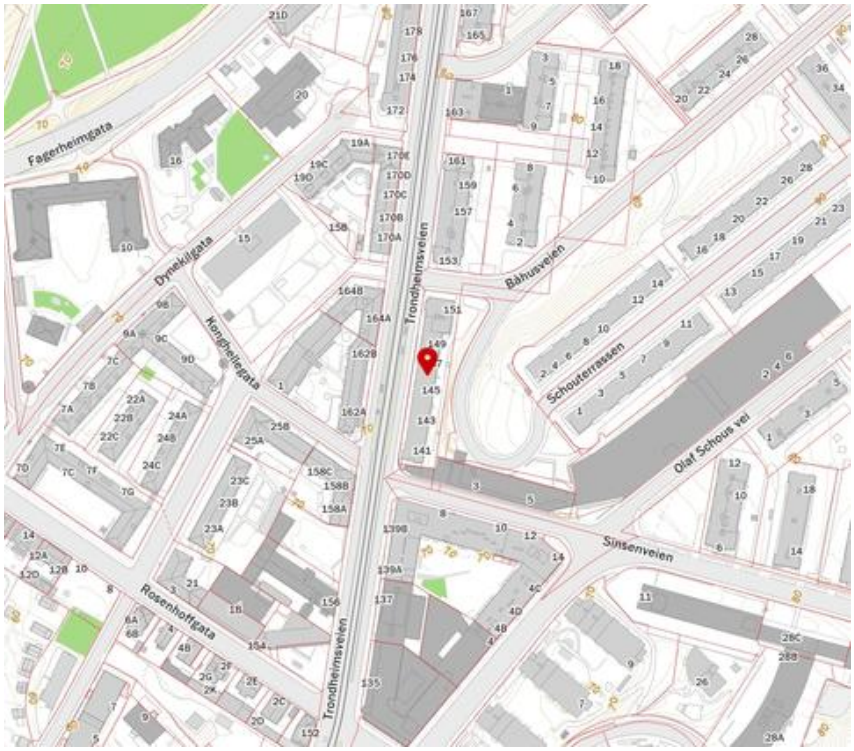
«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Trondheimsveien 143, 0570 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 159, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20041-2005 **Eiendomsverdi ref nr:** JT2608

Foretak: Bad & Boligtakst AS **Takstingeniør:** Joachim Tollefsen

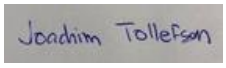
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.
Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig



Joachim Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
post@badogboligtakst.no
913 15 705

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 2. etg. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje.
Leiligheten er fra 1939 men er overflate renovert i senere tid og
innehar 2 soverom, gang, bad, kjøkken og stue.
Det er bod i kjelleren som er tilgjengelig med trapp.

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til
leiligheten, som eks. overflater
på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Flatt tak.

YTTERVEGGER:
Yttervegger er oppført i armert mur/betong forblendet utvendig med teglstein.

VINDUER
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

YTTERDØRER:
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

INNVENDIGE OVERFLATER:
GULV:
Fliser på bad ellers parkett.
VEGGER:
Fliser på bad ellers malte flater.
HIMLINGER:
Malte flater og betongdekke.

ETASJESKILLERE:
Etasjeskiller er av betongdekke.

INNVENDIGE DØRER:
Hvite formpressede fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte vegger og gulv.
UTSTYR:
Det er montert rette, innsvingbare glassdører i dusjhjørnet (2026).
Gulvmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg (2026).
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av sten
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANNRØR:
Kobber-rør og noen rør i rør.

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast) og noen avløpsrør av stål.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker/spalter i boligen.

VANNVARME:
Det er vannvarme inn til boligen, denne leverer varmtvann og vannbåren varme til radiatorovner. Det er radiator i stue og på begge
soverom.

ELEKTRISITET:
Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert ute i felles trappe gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

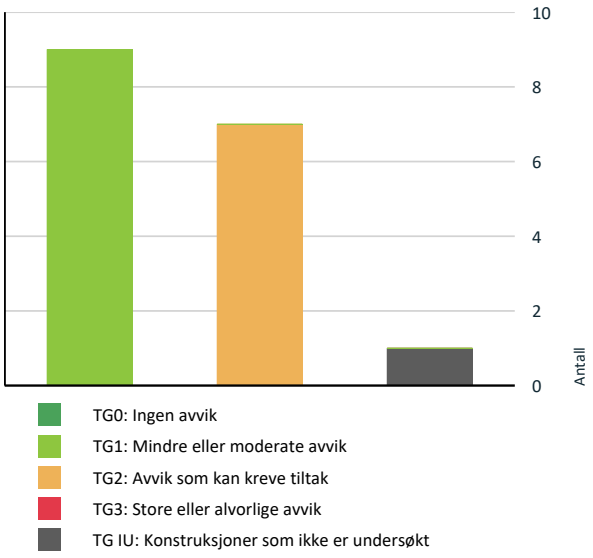
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 2. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

INNVENDIGE OVERFLATER:
GULV:
Fliser på bad ellers parkett.
VEGGER:
Fliser på bad ellers malte flater.
HIMLINGER:
Malte flater og betongdekke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

INNVENDIGE DØRER:
Hvite formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad med teknisk forskrift i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt innvendig tak.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 15 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje/elde over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

UTSTYR:
Det er montert rette, innsvingbare glassdører i dusjhjørnet (2026).
Gulvmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg (2026).
Opplegg for vaskemaskin.

2. ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

2. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av sten
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

VANNRØR:
Kobber-rør og noen rør i rør.
BEGRENSNINGER:
Det er kun synlige vannrør inne i boligen som er beskrevet.

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

Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast) og noen eldre avløpsrør av stål.
BEGRENSNINGER:
Det er kun synlige avløpsrør inne i boligen som er beskrevet.
Da det meste av rør ligger skjult i vegg/gulv og er derfor ikke besiktiget.

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

Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder.

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting av eldre rør ved behov, for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer som følge av alder og slitasje.
Siden deler av røropplegget ligger skjult, er det økt risiko for skjulte skader eller lekkasjer som ikke oppdages før de gir større konsekvenser.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker/spalter i boligen.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

VANNVARME:
Det er vannvarme inn til boligen, denne leverer varmtvann og vannbåren varme til radiatorovner. Det er radiator i stue og på begge soverom.

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

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

Anlegget bør følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting eller større vedlikehold på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å utbedre er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og kostbare reparasjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert ute i felles trappe gang.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Da undertegnede ikke innehar tilstrekelig med fagkompetanse på elektriske arbeider, anbefales det videre undersøkelser på det elektriske anlegget.
   Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.
Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK (Direktoratet for byggkvalitet) sin veiledning.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er krav til sikkerhet på bygg (TEK17, Plan- og bygningsloven), som handler om stabilitet, fallbeskyttelse, brannsikring og at utstyr/bygningsdeler er forsvarlig montert, med boligeier/boretslag som er hovedansvarlig for å sikre at bygget/eiendommen er trygg i henhold til gjeldene regelverk til en vær tid.
Kommunen fører tilsyn og kan gi pålegg for å sikre at fare for liv og helse unngås, spesielt for allmennheten, som barn og naboer.

Det er i trå med Tryggere bolighandel laget en NS3600 som legger føringer på hva en bygningssakkyndig skal undersøke og hvordan. På grunn av skade/ulykkesstatistikk er følgende punker ekstra kontrollert.
Bygningsdeler (balkonger/terrasser/utvendig trapper/innvendig trapper/radon/Elektrisk anlegg/Brannteknisk/Brannceller/Rømningsvei/Forstøtningsmurer/Flomfare/Rasfare) er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet (TEK17/kommunedelsplan/NVE).

Under befaring ble følgende avvik avdekket/oppdaget:

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

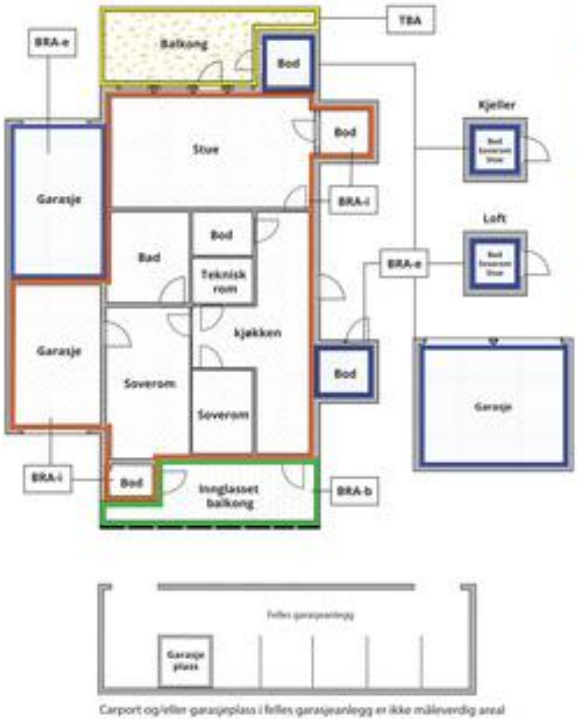
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etg.	50			50	
U. etg.		3		3	
SUM	**50**	**3**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etg.	Gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
U. etg.		Bod (nr 35)	

Kommentar

Bod i kjeller ca. 2,6 kvm. (boden er innvendig målt dvs. nettoareal innvendige vegger).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:
(Nettoareal er areal mellom veggenes innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).
SOVEROM:
To soverom på ca. 7 kvm. og ca. 12,4 kvm.
VÅTROM:
Bad ca. 2,3 kvm.
STUE OG KJØKKEN:
Stue og kjøkken på ca. 22 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er nylig overflate renovert, med unntak av bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Joachim Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	159		35	2039 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trondheimsveien 143

Hjemmelshaver

Todd Eva Andenæs, Andenæs Kjell, Andenæs
Mads Erik, Andenæs Tor, Tatjana AS

Kommentar

Det er ikke fremlagt papirer fra forretningsfører.
Ved spørsmål vedrørende fellesgjeld og annet kan en kontakte megler.
Dette er ikke hensyntatt da det ikke skal vurderes noe verdi/pris på eiendommen, men kun en tilstandsvurdering av boligmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, og samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Carl Berner - en by i byen
Carl Berner opplever stor utvikling og forventes å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud, alle med minutters gange fra leiligheten. Carl Berner Torg åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et stort utvalg av dagligvarer, apotek, Kaffebrenneriet og Fly Chicken. I tillegg til dette finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi, frisør, apotek, blomsterforretning og Vinmonopolet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet.
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Om tomten

TOMT:
Opplyst tomteareal er felles for sameiet.
Frittliggende boligbebyggelse med grøntarealer mellom bebyggelsen.
Parkering på anviste plasser etter områdets gjeldende regler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Trondheimsveien 143

Postnummer: 0570 Sted: Oslo

Gr.nr.: 83 B.nr.: 159 Seksjonsnr.: 35

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1936

Selger og kjennskap

Navn på selger: Tatjana AS

Er selger hjemmelshaver? ☑ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver: Tatjana AS, Eva Andenæs, Kjell Andenæs, Mads Andenæs

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☑ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): TOR ANDENÆS

Meglerfirma: NORDVIK v/ Majorstuen Eiendomsmegler AS

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 1975

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☑ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☑ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Polisenummer:

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☑ Selveierleilighet, eiersaksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☒ Nei

Meglers oppdrags nr: 8-0313/25

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av fagiært
- [ ] Ja, både fagiært og ufagiært/egeninnsats
- [ ] Ja, både fagiært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Byttet servantskap og blandebatteri.
APH Rosjild AS J-VVS AS 04.2026.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av fagiært
- [ ] Ja, både fagiært og ufagiært/egeninnsats
- [ ] Ja, både fagiært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av fagiært
- [ ] Ja, både fagiært og ufagiært/egeninnsats
- [ ] Ja, både fagiært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

2025 - 2026 Proff elektriker AS
Byttet kobele til stikkontaktene fra 1,5 mm² til 2,5 mm² Lagt inn
ekstra sikringer og byttet alle sikringene til med sk, med jordfeilbryter

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

2025. J. VVS AS ~~Lagt~~ Det er lagt nye rør til kjøkkenet

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 ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av fagl.ert
☐ Ja, både fagl.ert og ufagl.ert/egeninnsats
☐ Ja, både fagl.ert/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

AMI Prosjekt AS 2025 Kjøkken er flyttet til stuen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold

☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold

☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: Oslo 20/5-26

Signatur	Signatur
TOR ANDENÆS FOR TATTANAS	
Blokkbokstaver	Blokkbokstaver

Majorstuen Eiendomsmegling AS
avd. Nordvik Majorstuen
v/ Ida Basilier Øydna
tlf. 41227415
i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0313/25
Vår ref.: 069-1-35 04.06.2026

Sameiet Trondheimsvn. 141-151 – seksjon 35 – selger Tatjana AS

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

Boligselskap:	Sameiet Trondheimsvn. 141-151
Org.nr.:	975664376
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	35
Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring NUF
Polisenr.:	6596465
Eier:	Tatjana AS
Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 143, 0570 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	235.561
Andel formue pr 31.12.2025	4.800

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER FRA 01.06.2026	4.670
INTERNETT	111
Totale felleskostnader pr. mnd:	4.781

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:

Sameiets lån : konto nr. 9820.78.34920
Restgjeld pr. april 2026 kr. 17.321.101,-

Rente 6,45%.

Lånet forventet innfridd i 2044.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Martin Thorsrud Johansen: martinthorsrud@gmail.com

Andre opplysninger

Se Lettstyrt.

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt.

Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling

Årsmøte 2026

Trondheimsveien 141-151

Tidsrom	21. april 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	13. apr. 21:23
Møteform	Fysisk
Møteleder	Martin Thorsrud Johansen
Referent	Martin Thorsrud Johansen
Protokollvitner	Rolf Hassan Braathu Eirik André Johansen



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Martin Thorsrud Johansen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Martin Thorsrud Johansen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Rolf Hassan Braathu, Eirik André Johansen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport 2025

Beskrivelse
Siden forrige ekstraordinære årsmøte har styret vært som følger:
-Leder: Per Almerud
-Styremedlem: Milla Blegen
-Styremedlem: Rolf Braathu
-Styremedlem: Martin Johansen
-Varamedlem: Viktor Almerud Tveit

Generelle opplysninger om Sameiet Trondheimsvn. 141-151:
-Sameiet består av 77 seksjoner.
-Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 664 376 og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune
-Gårds- og bruksnummer: 83 - 159
-Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
-Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
-Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS

Lettstyrt
Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Lettstyrt.no

Styrets arbeid siden sist ordinære årsmøte har blant annet bestått i:
-Vi har hatt tett dialog i styret og tatt unna forefallende oppgaver oss i mellom.
-Oppfølgingen vaskeri/service og betalingsystemer.
-Oppfølging ifm. innbrudd, forsterkning dører, vurdert kameraovervåkning
-Vi har svart på mailer og tlf fra beboere/meglere ved salg av leiligheter etc. Oppfølging henvendelser fra naboer, herunder naboklager
-Vi har fulgt opp avvik registrert av Elvia knyttet til HMS samt utarbeidet lovpålagt internkontrolldokumentasjon
-Oppfølging ifm. feil på brannalarmsystemet og feilutløsninger av alarmen
-Div ifm. fratredener fra årsmøtet og ekstraordinært årsmøte
-Oppfølging ifm. bodproblematikk
-Oppfølging flere forsikringssaker, herunder løpende kontakt med forsikringsselskap, seksjonseiere og rørlegger

Flertallskrav
Orienteringssak

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsoppgjør 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak
Kr 120 000

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Fjerne tagging

Beskrivelse
"Tagging på bygget, dette burde jo ikke være en sak på generalforsamlingen, men det ser ikke ut som styre følger opp dette dag til dag lenger."

Forslag til vedtak
Leie inn firma til å fjerne all tagging på bygget

Styrets innstilling
Styret undersøker pris.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Fjerning av askebeger

Beskrivelse
"Fjerning av askebeger utenfor hovedinngangene. Disse er overfylte og lukter surt. Det ligger sneiper rundt ute ved inngangene som ikke blir plukket opp. Det motsier budskapet når vi ble enige om å sette opp skilt om at det er røyking forbudt ved dørene, men allikevel har askebeger hengene ved dørene."

Forslag til vedtak
"Fjerne alle askebeger som henger ved inngangene."

Styrets innstilling
Styret har tatt ned disse.

Vedlegg
image (4).png

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Lys i bodene

Beskrivelse
"Lys i bodene. Det er mange boder som ikke har lys, det er noen få som har og noen som har "hobbykoblet" seg til med egne løsninger. Dette er brannfarlig og det er ikke rettferdig at noen boder har lys mens andre ikke.
Forslag: Her tenker jeg at vi ikke installerer lys i regi av sameiet, men at styret finner en elektriker som kan gjøre dette på fastpris, så blir det opp til den individuelle enhet å velge om man ønsker å få montert lys og bekoster dette selv. Foreslår at det monteres like bevegelsesstyrte led-lys slik at det ikke blir en belastning for sameiet med tanke på strøm. De gamle lysne og kablene fjernes av elektriker."

Vedlegg
image (1).png
image (2).png

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

8. Rydding i vaskerommet (i oppgang 143)

Beskrivelse
"Rydding i vaskerommet. Det står nesten et flyttelass med ting nede i vaskerommet, her er det blant annet brennbar veske som står. Dette burde vært fjernet. Og det burde vært adressert som del av styrets HMS-gjennomgang av bygget. Det er jo selvfølgelig synd at dette blir en kostnad for sameiet, men så lenge vi ikke vet eller klarer finne ut hvem som har satt dette der så må vi nesten bare ta den kosten."

Forslag til vedtak
Styret tar en HMS-runde gjennom bygget og fjerner det som trengs.

Styrets innstilling
Styret kjenner til saken og vil sende ut varsel om fjerning av eiendelene på vaskerommet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

9. Lys i bakgården

Beskrivelse
"Lys i bakgården. På høst og vinter er det veldig mørkt i bakgården. Her kunne vi tatt en diskusjon på om vi skal sette opp nye lys med bevegelsesstyring slik at det lyses godt opp. Forslag: Vi stemmer over om dette er noe som er interessant for flere, hvis ja, så starter styret en prosess på dette."

Styrets innstilling
Lampene i bakgården ved inngangsdørene lyser, med unntak av lampen ved inngang nr. 145. Styret følger opp denne. Styret har ikke vurdert at mer belysning er nødvendig.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

10. Container-dag

Beskrivelse
"Innfører en "container-dag" igjen. Ofte er det behov for å kaste søppel etc fra både bolig og bod. Tidligere hadde vi en dag hvor vi bestilte inn en container slik at vi kunne kaste avfall. Jeg vet det var problemer med at andre kastet avfall i disse, men mener dette må kunne løses. Oslo kommune tilbyr også container for farlig avfall og småelektrisk, dette er en gratis tjeneste. https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/farlig-avfall-hos-borettslag-sameier-og-velforeninger/

Forslag: Vi stemmer over om vi vil gjeninnføre en "container-dag", hvis ja, styret ordner det praktiske og kommer med et forslag om hvordan dette kan gjøres uten at containeren fylles av andre eller med ulovlig innhold. Styret tar uansett på seg å søke om henting av farlig avfall og småelektrisk fra Oslo kommune."

Styrets innstilling
Styret har vurdert at det meste av avfallet som regel har oppstått i forbindelse med flytting eller oppussing, og at det ikke er sannsynlig at alt er klart for en slik container-dag. Styret er imidlertid åpne for å vurdere det nærmere.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

11. Digitale dørlåser

Beskrivelse
" Digitale dørlåser på hoveddørene. Nøkler mistes og glemmes. Med digitale kodelåser på hoveddørene så kan vi slippe å ha med oss nøkler og konsekvensene av at disse glemmes. Digitale låser kan også gi av en alarm om døren ikke går i lås, da er det mye lettere å forsikre oss om at dørene er lukket og låst.
Forslag: Vi stemmer over om dette er av interesse for oss beboere. Hvis ja så henter styret inn tilbud og finner det som er mest aktuelt. Avgjørelsen tas når vi vet hva prosjektet evt koster, Styret kommer med en innstilling og finansieringsmodell."

Styrets innstilling
Styret vurderer at dette blir for kostbart og ikke kan la seg forsvare økonomisk.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

12. Fastsetting av eierskap til kjellerboder

Beskrivelse
Se vedlegg.

Forslag til vedtak
Se vedlegg.

Styrets innstilling
Styret undersøker dette. Det vil bli hengt opp lapper på bodene slik at vi får avdekket hvem som benytter hver bod, og saken vil deretter håndteres videre derfra.

Vedlegg
Sak til Årsmøtet 2026_ tilbakeføring av kjellerboder.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

13. Valg

Styreleder

Per Almerud (Fratrer)
Trenger en kanditat (For 2 år)

Styremedlem (2 til valg)

Milla Elisabeth Blegen (Ikke på valg)
Martin Thorsrud Johansen (For 2 år)
Rolf Hassan Braathu (Fratrer)
Potensiell ny person? (For 2 år)

Sameiet Trondheimsvn. 141-151

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Trondheimsvn. 141-151 Org.nr. 975664376

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf

Sameiet Trondheimsvn. 141-151

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		3 137 460	2 901 718	2 670 000	3 091 705
Inntekter kabel tv/ bredbånd		91 476	91 476	0	83 853
Andre inntekter	1	75 803	0	0	0
Sum inntekter		**3 304 739**	**2 993 194**	**2 670 000**	**3 175 558**
Kostnader					
Lønn	2	136 920	136 920	137 000	137 000
Kommunale avgifter		797 259	734 254	800 000	880 000
Strøm og varme	3	737 531	910 554	700 000	565 000
TV og bredbånd		92 584	90 237	90 000	90 000
Andre driftskostnader	4	47 713	58 564	60 000	40 000
Vaktmester og renhold	5	157 492	138 915	150 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold	6	139 874	69 904	70 000	122 000
Honorarer	7	99 413	88 695	90 000	100 000
Forsikring		190 886	144 660	150 000	200 000
Andre kostnader		11 523	10 676	0	2 000
Sum kostnader		**2 411 195**	**2 383 379**	**2 247 000**	**2 286 000**
Driftsresultat		**893 544**	**609 815**	**423 000**	**889 558**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		11 508	4 208	0	3 600
Finanskostnader		1 205 564	1 283 626	800 000	798 000
Sum finans	**8**	**-1 194 056**	**-1 279 418**	**-800 000**	**-794 400**
Resultat		**-300 513**	**-669 603**	**-377 000**	**95 158**

Sameiet Trondheimsvn. 141-151

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		8 633	58 439
Forskuddsbetalte kostnader		95 475	0
Sum fordringer	**9**	**104 108**	**58 439**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**248 496**	**981 811**
Sum omløpsmidler		**352 604**	**1 040 250**
Sum eiendeler		**352 604**	**1 040 250**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf

Sameiet Trondheimsvn. 141-151

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-17 092 196	-17 092 196
Årets resultat		-300 513	0
Sum egenkapital	**10**	**-17 392 709**	**-17 092 196**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		17 485 665	17 885 049
Sum langsiktig gjeld	**11**	**17 485 665**	**17 885 049**
Leverandørgjeld		8 806	32 938
Forskudd fra kunder	12	150 332	92 492
Påløpte renter	12	98 863	0
Annen kortsiktig gjeld	12	1 647	121 967
Sum kortsiktig gjeld		**259 647**	**247 396**
Sum egenkapital og gjeld		**352 604**	**1 040 250**

OSLO, 19.05.2026
Sameiet Trondheimsvn. 141-151

Per Carl Almerud
Styrets leder

Martin Thorsrud Johansen
Styremedlem

Rolf Hassan Braathu
Styremedlem

Milla Elisabeth Blegen
Styremedlem

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Foretaket er et Sameie i kommune 0301-Oslo .

Boligsameiet har til formål og eie og forvalter eiendommen,herunder bygningen og fellesareal til boligformmål til seksjonseierne. Det består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Refusjon kostnad	3 532	0	0	0
Annen driftsinntekt	15 650	0	0	0
Sum andre inntekter	**19 182**	**0**	**0**	**0**

Annen inntekt gjelder vaskeri - kr 15 650 gjelder 2025 og resterende gjleder tidligere år.

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	17 000	17 000
Sum lønnskostnader	**136 920**	**136 920**	**137 000**	**137 000**

Sameie ikke har hatt noen ansatt / årsverk i 2025

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 120 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm	20 997	30 006	0	15 000
Fjernvarme	716 534	880 548	700 000	550 000
Sum strøm og varme	**737 531**	**910 554**	**700 000**	**565 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaskeri	1 375	0	0	0
Skadedyr sanering	13 339	12 436	0	10 000
Brannsentral	25 653	0	0	30 000
Container	0	24 773	0	0
Vintertjenester	7 346	6 368	0	0
Vaktmester	0	2 000	60 000	0
Driftsmateriale	0	12 988	0	0
Sum andre kostnader	**47 713**	**58 564**	**60 000**	**40 000**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	106 444	113 590	150 000	90 000
Vaktmester	51 048	25 325	0	60 000
Sum vaktmester og renhold	**157 492**	**138 915**	**150 000**	**150 000**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold	64 375	0	70 000	70 000
Vedlikehold bygning	12 316	4 625	0	10 000
Vedlikehold VVS	5 307	0	0	5 000
Vedlikehold elektro	37 967	7 943	0	15 000
Vedlikehold ventilasjon	0	5 041	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold	0	52 295	0	0
Vedlikehold vaskerianlegg	19 909	0	0	20 000
Sum vedlikehold	**139 874**	**69 904**	**70 000**	**122 000**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	19 905	17 443	20 000	20 000
Forretningsførsel	70 540	68 752	70 000	80 000
Andre forvaltningstjn.	2 500	2 500	0	0
Honorar annet	6 469	0	0	0
Sum honorar	**99 413**	**88 695**	**90 000**	**100 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	8 110	139	0	0
Renter og purregebyr kunder	3 398	4 069	0	3 600
Sum finansinntekter	**11 508**	**4 208**	**0**	**3 600**
Annen rentekostnad	1 207 511	1 257 110	800 000	800 000
Morarente og purregebyr	-1 947	26 516	0	-2 000
Sum finanskostnader	**1 205 564**	**1 283 626**	**800 000**	**798 000**
Sum finans	**-1 194 056**	**-1 279 418**	**-800 000**	**-794 400**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-141 699	-34 053
Forskudd kunder	150 332	92 492
Sum kundefordringer	**8 633**	**58 439**
Forskuddsbetalt kabelTV og	95 475	0
Sum andre fordringer	**95 475**	**0**
Sum fordringer	**104 108**	**58 439**

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

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-17 092 196	-16 422 593
Årets resultat	-357 134	-669 603
Egenkapital 31.12	**-17 449 330**	**-17 092 196**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Dette er finansiert med låneopptak.

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf

Note 11 Langsiktig gjeld

OBOS lån		
Renter 31.12.25: 6,99%, løpetid 21 år		
Opprinnelig 2019	20 531 479	
Nedbetalt tidligere	2 646 430	
Nedbetalt i år	399 384	
Lånesaldo 31.12		17 485 665
Beregnet innfrielsesdato: 13.11.2040		
Sum langsiktig gjeld		**17 485 665**

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Leverandørgjeld	8 806	32 938
Forskudd fra kunder	150 332	92 492
Påløpt rente	98 863	0
Annen kortsiktig gjeld	1 647	121 967
Sum annen kortsiktig gjeld	**259 647**	**247 396**

Annen kortsiktig gjeld er strøm

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf



Vedlegg: Fjerning av askebeger - image (4).png



Vedlegg: Lys i bodene - image (1).png



Vedlegg: Lys i bodene - image (2).png

Sak til Årsmøtet 2026 for sameiet Trondheimsveien 141-151

(Forslagsstiller: Carina Farnes, seksj.nr 43)

"Tilbakeføring av kjellerboder i henhold til tinglyst eierskap"

Forslag til vedtak:
Styret pålegges å gjennomgå fordelingen av kjellerboder i Trondheimsvn. 149, og sikre at de tilbakeføres til rettmessige eiere i henhold til tinglyst seksjoneringsdokument (Grunnboken, dok.nr. 1975/12004-2/105 SEKSJONERING).

Styret bes samtidig om å:

- legge til rette for en smidig og koordinert omfordeling av boder der dagens bruk avviker fra tinglyst eierskap.
- sikre god informasjon og rimelig frist for berørte beboere
- gjennomføre tiltaket snarest mulig, og senest innen juni 2026.

Styret bes videre om å vurdere behovet for tilsvarende gjennomgang i øvrige oppganger i sameiet etter gjennomføringen av tiltaket i Trondheimsvn. 149.

Bakgrunn:
Det var kjent for styret i mars 2025 at fordelingen/bruken av kjellerboder i Trondheimsvn. 149 over tid har vært i strid med tinglyst eierskap, men dette ble ikke fulgt opp med nødvendige tiltak.

Manglende oppfølging har fått konkrete konsekvenser, ved at seksjonseier(e) er blitt fratatt tilgang til bod som fulgte med salget av deres seksjon i 2012, samtidig som andre eiere disponerer boder de ikke har rettmessig krav på.

Dette representerer et klart avvik fra gjeldende rettighetsforhold i sameiet, og innebærer en risiko både juridisk og praktisk. Feil tilknytning av bod til seksjon kan få direkte betydning ved salg av bolig, noe som kan medføre tvister mellom eiere.

Det er videre avdekket at problemstillingen ikke er begrenset til enkelttilfeller, men gjelder flere seksjoner i oppgangen (minst 8 av 12 boder i Tr.hv 149). Dette understreker behovet for en systematisk og forpliktende gjennomgang.

At forholdet ikke tidligere er ryddet opp i, til tross for at det har vært kjent i snart ett år, gjør det nødvendig at årsmøtet gir en tydelig instruks til styret om å bringe situasjonen i samsvar med tinglyste rettigheter.

Saken har betydning for hele sameiet, da tilsvarende avvik kan forekomme også i andre oppganger.

Protokoll

Årsmøte 2026

Trondheimsveien 141-151

Tidsrom	21. april 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	13. apr. 21:23
Møteform	Fysisk
Møteleder	Martin Thorsrud Johansen
Referent	Martin Thorsrud Johansen
Protokollvitner	Rolf Hassan Braathu Eirik André Johansen



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Martin Thorsrud Johansen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja, flertall

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt, men skal også diskutere ekstraordinær innkreving

1.4. Referent

Martin Thorsrud Johansen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt.

1.5. Protokollvitner

Rolf Hassan Braathu, Eirik André Johansen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
10 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2. Årsrapport 2025

Beskrivelse
Siden forrige ekstraordinære årsmøte har styret vært som følger:
-Leder: Per Almerud
-Styremedlem: Milla Blegen
-Styremedlem: Rolf Braathu
-Styremedlem: Martin Johansen
-Varamedlem: Viktor Almerud Tveit

Generelle opplysninger om Sameiet Trondheimsvn. 141-151:
-Sameiet består av 77 seksjoner.
-Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 664 376 og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune
-Gårds- og bruksnummer: 83 - 159
-Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
-Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
-Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS

Lettstyrt
Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Lettstyrt.no

Styrets arbeid siden sist ordinære årsmøte har blant annet bestått i:
-Vi har hatt tett dialog i styret og tatt unna forefallende oppgaver oss i mellom.
-Oppfølgingen vaskeri/service og betalingsystemer.
-Oppfølging ifm. innbrudd, forsterkning dører, vurdert kameraovervåkning
-Vi har svart på mailer og tlf fra beboere/meglere ved salg av leiligheter etc. Oppfølging henvendelser fra naboer, herunder naboklager
-Vi har fulgt opp avvik registrert av Elvia knyttet til HMS samt utarbeidet lovpålagt internkontrolldokumentasjon
-Oppfølging ifm. feil på brannalarmsystemet og feilutløsninger av alarmen
-Div ifm. fratredener fra årsmøtet og ekstraordinært årsmøte
-Oppfølging ifm. bodproblematikk
-Oppfølging flere forsikringssaker, herunder løpende kontakt med forsikringsselskap, seksjonseiere og rørlegger

Flertallskrav
Orienteringssak

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsoppgjør 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Enstemmig vedtatt.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak
Kr 120 000

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Enstemmig vedtatt.

5. Fjerne tagging

Beskrivelse
"Tagging på bygget, dette burde jo ikke være en sak på generalforsamlingen, men det ser ikke ut som styre følger opp dette dag til dag lenger."

Forslag til vedtak
Leie inn firma til å fjerne all tagging på bygget

Styrets innstilling
Styret undersøker pris.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styret undersøker pris og forplikter seg til å vurdere saken når økonomien er bedret

6. Fjerning av askebeger

Beskrivelse
"Fjerning av askebeger utenfor hovedinngangene. Disse er overfylte og lukter surt. Det ligger sneiper rundt ute ved inngangene som ikke blir plukket opp. Det motsier budskapet når vi ble enige om å sette opp skilt om at det er røyking forbudt ved dørene, men allikevel har askebeger hengene ved dørene."

Forslag til vedtak
"Fjerne alle askebeger som henger ved inngangene."

Styrets innstilling
Styret har tatt ned disse.

Vedlegg
image (4).png

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Ja, fjernet.

7. Lys i bodene

Beskrivelse
"Lys i bodene. Det er mange boder som ikke har lys, det er noen få som har og noen som har "hobbykoblet" seg til med egne løsninger. Dette er brannfarlig og det er ikke rettferdig at noen boder har lys mens andre ikke.
Forslag: Her tenker jeg at vi ikke installerer lys i regi av sameiet, men at styret finner en elektriker som kan gjøre dette på fastpris, så blir det opp til den individuelle enhet å velge om man ønsker å få montert lys og bekoster dette selv. Foreslår at det monteres like bevegelsesstyrte led-lys slik at det ikke blir en belastning for sameiet med tanke på strøm. De gamle lysne og kablene fjernes av elektriker."

Vedlegg
image (1).png
image (2).png

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Ja, styret undersøker pris hos elektriker for å få et tilbud som hver seksjonseier selv kan betale for å få lys i sin bod. Styret skal også engasjere en elektriker til å vurdere om dagens oppsett med lys er brannfarlig.

8. Rydding i vaskerommet (i oppgang 143)

Beskrivelse
"Rydding i vaskerommet. Det står nesten et flyttelass med ting nede i vaskerommet, her er det blant annet brennbar veske som står. Dette burde vært fjernet. Og det burde vært adressert som del av styrets HMS-gjennomgang av bygget. Det er jo selvfølgelig synd at dette blir en kostnad for sameiet, men så lenge vi ikke vet eller klarer finne ut hvem som har satt dette der så må vi nesten bare ta den kosten."

Forslag til vedtak
Styret tar en HMS-runde gjennom bygget og fjerner det som trengs.

Styrets innstilling
Styret kjenner til saken og vil sende ut varsel om fjerning av eiendelene på vaskerommet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Ja, det skal ryddes. Styret engasjerer vaktmester til å fjerne det som skulle ligge der.

9. Lys i bakgården

Beskrivelse
"Lys i bakgården. På høst og vinter er det veldig mørkt i bakgården. Her kunne vi tatt en diskusjon på om vi skal sette opp nye lys med bevegelsesstyring slik at det lyses godt opp. Forslag: Vi stemmer over om dette er noe som er interessant for flere, hvis ja, så starter styret en prosess på dette."

Styrets innstilling
Lampene i bakgården ved inngangsdørene lyser, med unntak av lampen ved inngang nr. 145. Styret følger opp denne. Styret har ikke vurdert at mer belysning er nødvendig.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styret innhenter pristilbud fra elektriker. Kostnader til dette utsettes til sameiet har fått opparbeidet en solid økonomisk buffer på konto.

10. Container-dag

Beskrivelse
"Innfører en "container-dag" igjen. Ofte er det behov for å kaste søppel etc fra både bolig og bod. Tidligere hadde vi en dag hvor vi bestilte inn en container slik at vi kunne kaste avfall. Jeg vet det var problemer med at andre kastet avfall i disse, men mener dette må kunne løses. Oslo kommune tilbyr også container for farlig avfall og småelektrisk, dette er en gratis tjeneste. https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/farlig-avfall-hos-borettslag-sameier-og-velforeninger/

Forslag: Vi stemmer over om vi vil gjeninnføre en "container-dag", hvis ja, styret ordner det praktiske og kommer med et forslag om hvordan dette kan gjøres uten at containeren fylles av andre eller med ulovlig innhold. Styret tar uansett på seg å søke om henting av farlig avfall og småelektrisk fra Oslo kommune."

Styrets innstilling
Styret har vurdert at det meste av avfallet som regel har oppstått i forbindelse med flytting eller oppussing, og at det ikke er sannsynlig at alt er klart for en slik container-dag. Styret er imidlertid åpne for å vurdere det nærmere.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styret undersøker muligheter og pris. Saken tas opp på årsmøtet neste år når vi har bedre økonomi og nødvendigheten er undersøkt nærmere.

11. Digitale dørlåser

Beskrivelse
" Digitale dørlåser på hoveddørene. Nøkler mistes og glemmes. Med digitale kodelåser på hoveddørene så kan vi slippe å ha med oss nøkler og konsekvensene av at disse glemmes. Digitale låser kan også gi av en alarm om døren ikke går i lås, da er det mye lettere å forsikre oss om at dørene er lukket og låst.
Forslag: Vi stemmer over om dette er av interesse for oss beboere. Hvis ja så henter styret inn tilbud og finner det som er mest aktuelt. Avgjørelsen tas når vi vet hva prosjektet evt koster, Styret kommer med en innstilling og finansieringsmodell."

Styrets innstilling
Styret vurderer at dette blir for kostbart og ikke kan la seg forsvare økonomisk.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Tas opp igjen på neste årsmøte når økonomien er bedret. Styret undersøker muligheter og pris.

12. Fastsetting av eierskap til kjellerboder

Beskrivelse
Se vedlegg.

Forslag til vedtak
Se vedlegg.

Styrets innstilling
Styret undersøker dette. Det vil bli hengt opp lapper på bodene slik at vi får avdekket hvem som benytter hver bod, og saken vil deretter håndteres videre derfra.

Vedlegg
Sak til Årsmøtet 2026_ tilbakeføring av kjellerboder.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Enstemmig vedtatt at boder fordeles i henhold til det som er tinglyst i bodrommet til oppgang 149 innen 15. juni 2026, og at bodene markeres med rett seksjonsnummer. Styret undersøker hensiktsmessigheten av samme tiltak i andre oppganger.

13. Valg

Styreleder

Per Almerud (Fratrer)
Trenger en kanditat (For 2 år)

Vedtak
Martin Thorsrud Johansen velges enstemmig som styreleder.

Styremedlem (2 til valg)

Milla Elisabeth Blegen (Ikke på valg)
Martin Thorsrud Johansen (For 2 år)
Rolf Hassan Braathu (Fratrer)
Potensiell ny person? (For 2 år)

Vedtak
Viktor Almerud Tveit velges enstemmig som styremedlem for to år.
Ingvild Østgård velges enstemmig som styremedlem for to år.
Lars Vattøy velges enstemmig som varamedlem for to år.

Signaturer

Martin Thorsrud Johansen /sign	21.04.2026 20:12
Rolf Hassan Braathu /sign	21.04.2026 20:12
Eirik André Johansen /sign	21.04.2026 20:13

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVN. 141-151

Gnr: 83, Bnr: 159
Vedtatt endret 17.04.2007
Vedtatt endret 22.04.2008

§ 1
Sameiet består av 77 seksjoner, hvorav 3 seksjoner er næringsseksjoner.

§ 2
Sameiet ledes av at styre som har fullmakt til å opptre på samtlige seksjonseieres vegne i henhold til vedtak på sameiermøtet. Den daglige virksomhet utøves av styrets leder. Styret består av inntil 4 medlemmer og en vararepresentant. Styremedlemmer og varamedlemmer kan kun utnevnes blant seksjonseiere eller deres husstandsmedlemmer. Styremedlemmer som avhender sin seksjon trer automatisk ut av styret.
Styret fordeler selv interne verv ved behov.

§ 3
Sameiets regnskap skal føres av OBOS Eiendomsforvaltning. Regnskapsoversikt legges frem på hvert styremøte eller på forespørsel fra styrets medlemmer.

§ 4
Sameiemøte avholdes 1 gang hvert år før utgangen av april måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med min. 14 dagers, maks. 20 dagers varsel, vedlegges kopi av årsregnskapet for siste år, samt forslag til budsjett og saksliste for øvrig.

Sameiermøtet behandler:
1. Valg av møteleder.
2. Gjennomgåelse av regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og varamenn.
   Styreleder velges særskilt.
4. Saker som er nevnt i innkallelsen.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel. Likeledes skal ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom minst 1/10 av seksjonseiere skriftlig krever dette, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Beslutninger på sameiermøter treffes ved alminnelig flertall, ved stemmelikhet er styreleder stemme utslagsgivende. Det kan kun avgis en stemme per eierseksjon. Sameiermøtet vedtar husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan likeledes vedta endringer i vedtektene, beslutninger treffes ved alminnelig 2/3 flertall.

§ 5
Den enkelte seksjoneier har full rettslig råderett over sin seksjon, men den kan ikke benyttes til formål som skaper ulemper eller sjenanse. Seksjonseier kan fritt leie ut sin leilighet/forretningslokale. Slik utleie må dog på forhånd godkjennes av styret. Styret **skal** informeres før overdragelse og/eller innflytting finner sted.

§ 6

Enhver seksjonseier plikter å vedlikeholde sin egen seksjon. Unnlater seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne ved styret, sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

§ 7

Beboerne plikter å følge de husordensregler som er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 8

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter utregning i forhold til sameierbrøken. Styret fastsetter à konto beløp som innbetales hver måned forskuddsvis av den enkelte seksjonseier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgifter etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

§ 9

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Spesialfullmakter kan gis til forretningsfører eller den som utøver denne funksjon.

§ 10

For å sikre et enhetlig preg på eierseksjonenes fasader, så som seksjonenes ytterdører og vinduer, vil enhver utskifting av disse til annen type enn eksisterende kreve skriftlig godkjenning av sameiets styre.

§ 11

Sameiermøtet kan vedta et honorar til styremedlemmene. Honoraret fastsettes ved hvert sameiermøte.

§ 12

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen. Styreleder velges særskilt for to år av gangen. For å sikre kontinuitet bør det tilstrebes at to av styremedlemmer velges årlig for en toårs periode.

§ 13

Ingen kan erverve mer enn 2 – to boligseksjoner i henhold til § 22 i lov om eierseksjoner med unntak av stat, kommune, fylkeskommune eller arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte

Lov om eierseksjoner av 04.oktober 2005 (i kraft 01.januar 2006)
LOV 1997-05-23 nr 31: Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Vedtektstilføyelse § 13 vedtatt på ordinært årsmøte 28.04.2009.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVN. 141-151

Vedtatt på ordinært sameiermøte 13.04.2016
Oppdatert på årsmøte 19.03.19

1.
Beboerne er pliktige til å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2.
Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som så endelig vedtas på følgende sameiermøte.

3.
Vaktmesteren har fullmakt til å påse at husordensreglene følges med hensyn til renhold av utearealer samt håndtering av søppel samt sikre frie rømningsveier.

4.
Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skjer skriftlig etter at det først er forsøkt å løse problemene selv.

5.
Parkering må kun skje i gaten, eller på faste parkeringsplasser. Det skal alltid være mulighet for ut- og innkjøring til oppgangene.
Parkeringsbestemmelsene håndheves av det til enhver tid ansvarlige parkeringsfirma, og beboere oppfordres til å melde ifra til parkeringsfirmaet ved brudd på reglementet.

6.
Avfall skal sorteres og pakkes inn etter gitte sorteringsregler før det legges i søppelcontainere. Plassering av avfall utenfor disse skal ikke forekomme.
Søppel utenfor containere tiltrekker seg skadedyr.
Minimum en gang i året vil styret sørge for spesialcontainere ved dugnad, som også vil være til beboernes disposisjon for eget avfall.

7.
I den kalde årstid må alle rom holdes oppvarmet slik at det ikke oppstår frost i vannledninger.

8.

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.
Lufting av dyr må ikke skje i oppganger og i nærheten av inngangspartier.
Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på sameiets område må straks fjernes.

9.

Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygningen fra **kl 23:00 til kl 07:00**.
Vis hensyn og ikke sett radio/TV/musikkanlegg på så høyt at det sjenerer naboene.
Ved planlagt støyende aktivitet som kan være til sjenanse for naboer (fester, oppussing o.l.) må nabovarsel henges opp i oppgangen i god tid. Eventuelt i kombinasjon med at man varsler den enkelte i oppgangen muntlig.

10.

Fellesvaskeriet skal brukes etter gitte retningslinjer.
Vaskeri kan bare benyttes mellom følgende tider:

Man- fredag: 08:00-21:00
Lørdag: 08:00-20:00
Søndag: Stengt
(det korrigeres ikke for sommer-/vintertid)

11.

Trapperom er hovedrømningsvei og skal holdes fri. Trappeoppganger skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander. Det skal ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer (f.eks. sykler, skotøy, papir og søppel). Styret tar ikke ansvar for eiendeler som plasseres i fellesarealer. Eiendeler som plasseres til hinder for nødutganger blir fjernet av vaktmester/HMS ansvarlig.

12.

Styrets godkjenning må innhentes før det foretas forandringer som har innvirkning på byggets utseende, så som maling, skilt, vinduer eller andre utvendige faste endringer. Det er ikke tillatt å sette opp antenne eller parabol på eiendommens fasader eller fellesarealer. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

13.

Det er alle beboeres plikt å påse at utgangsdørene holdes låst til enhver tid, dette gjelder også dører til kjellerboder, samt vaskeri. Dørpumper skal aldri frakobles.
Ikke gi uvedkommende adgang til fellesarealene. Hver eier plikter å holde sin bod markert med seksjonsnummer fra leiligheten. Dette med bakgrunn i at fagpersoner (elektrikere, rørleggere osv) kan få tilgang ved behov. Eiere som er usikre på hvilken bod de eier må først kontakte styret.

All ferdsel på taket er strengt forbudt.

14.

Eier/beboer plikter å overholde brannvernloven med tilhørende forskrifter og sameiets branninstruks. Det er påbudt at alle boenheter skal ha minst en godkjent brannvarsler / alternativt et brannalarmanlegg og godkjent slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom i boligen. Det skal foretas jevnlig kontroll av røykvarslere og manuelt slokkeutstyr ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier/beboer skal være kjent med hvordan brannvarsler/brannslokkeutstyr brukes. Slokkeutstyr skal være lett tilgjengelig. Det er ikke tillatt å demontere eller å koble ned røykvarslere. Beboer må selg betale de kostander det koster å få dette reparert.

15.

Beboer plikter å vise varsomhet ved bruk/oppbevaring av brannfarlige stoffer. Det er særskilte bestemmelser for hva man kan oppbevare av farlige stoffer i sin bolig. Brannfarlig stoff er ikke tillatt i rom eller steder som benyttes som rømningsvei under brann, slik som korridorer, trapper eller portrom.
Det er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlig gass eller brannfarlige gjenstander i sin kjellerbod.

16.

Det er den enkelte beboer som ha ansvar for å holde sanitæranlegget i orden i sin egen leilighet. Styret må straks varsles om feil og mangler som kan få betydning for øvrige beboere. Vannklosetter og avløp må ikke benyttes til avfall som kan skade avløpsrør/føre til forstoppelse. Gjenstander som f.eks. Q-tips, våtservietter, bomullsdotter, maling, mørtel, kjemikalier, farlig etsende væsker, legemidler mat- og fettrester skal ikke i do av avløp.

17.

Stengte ventiler og avtrekk kan føre til fukt/soppskader, dårlig innemiljø og luftveisproblemer. Det er derfor viktig å få den fuktige luften ut. Sørg for god luftsirkulasjon i din leilighet. Hold lukene til avtrekkskanalene og veggventiler åpne. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte og kolbe dette til luftekanaler.

18.

Det er ikke tillatt å røyke i felles innearealer som inngangsparti, trappeoppganger, kjeller og alle rom som folk er innom.
Røyking på felles utearealer må ikke være til sjanse for andre beboere. Ved røyking på uteareal tilhørende sameiet, må sigarettstumper fjernes. Det er ikke tillatt å røyke utenfor sameiets oppganger.

19.

Grilling på balkong er ikke tillatt dersom dette er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på balkongen.

20.

Mat må ikke legges ut til fuglene da dette lett rekker mus og rotter til eiendommen. Ikke oppbevar matvarer i kjellerboder, da dette kan tiltrekke seg skadedyr eller skape lukt.

21.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer, verken inne eller ute. Skadedyr tiltrekkes raskt. Om skadedyr (rotter, mus veggdyr, kakerlakker eller lignende) blir observert i sameiet, bes dette rapporter til styrets snarest.

22.

For å opprettholde et godt inntrykk, skal navneskilt på postkassene være ensartet. Styret kan være behjelpelig med å bestille navneskilt.

23.

Det er alles ansvar å bidra til trivsel i vårt bomiljø og ta være på sameiets bygning, materiell og det ytre miljø. Beboer blir erstatningspliktig for skader som påføres felleseiendommen.

24.

Røyking forbudt utenfor sameiets oppganger.

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1 00975664376

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Trondheimsvn. 141-151
Epost:
stabekk@sefbo.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.78.34920

På grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter vi ned renten på lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 30.10.2025.

Ny rentesatser blir:

Nominell rente: 6,450 % p.a.
Effektiv rente: 6,650 % p.a.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

UL421

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1 00975664376

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Trondheimsvn. 141-151
Epost:
stabekk@sefbo.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.78.34920

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 17.562.747,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,650 %
Ny rente fra 30.10.2025	6,450 %
Ny eff. rente 30.10.2025	6,650 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	19 år og 1 mnd
Innfrielsesdato	30.10.2044
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 135.551 frem til 30.10.2025
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	13.11.2019

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS		:	6,450 %		
30.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			133.519	(RENTER OG AVDRAG)	
30.10.2025	135.601	95.994	50		39.557	17.523.190
30.11.2025	133.569	95.994	50		37.525	17.485.665
30.12.2025	133.569	92.698	50		40.821	17.444.844
SUM 2025	402.739	284.686	150		117.903	17.444.844
30.01.2026	133.569	95.564	50		37.955	17.406.889
28.02.2026	133.569	89.204	50		44.315	17.362.574
30.03.2026	133.569	92.046	50		41.473	17.321.101
30.04.2026	133.569	94.886	50		38.633	17.282.468
30.05.2026	133.569	91.621	50		41.898	17.240.570
30.06.2026	133.569	94.445	50		39.074	17.201.496
30.07.2026	133.569	91.192	50		42.327	17.159.169
30.08.2026	133.569	93.999	50		39.520	17.119.649
30.09.2026	133.569	93.783	50		39.736	17.079.913
30.10.2026	133.569	90.547	50		42.972	17.036.941
30.11.2026	133.569	93.329	50		40.190	16.996.751
30.12.2026	133.569	90.107	50		43.412	16.953.339
SUM 2026	1.602.828	1.110.723	600		491.505	16.953.339
SUM 2027	1.602.828	1.078.066	600		524.162	16.429.177
SUM 2028	1.602.828	1.043.368	600		558.860	15.870.317
SUM 2029	1.602.828	1.006.093	600		596.135	15.274.182
SUM 2030	1.602.828	966.501	600		635.727	14.638.455
SUM 2031	1.602.828	924.263	600		677.965	13.960.490
SUM 2032	1.602.828	879.343	600		722.885	13.237.605
SUM 2033	1.602.828	831.175	600		771.053	12.466.552
SUM 2034	1.602.828	779.959	600		822.269	11.644.283
SUM 2035	1.602.828	725.326	600		876.902	10.767.381
SUM 2036	1.602.828	667.184	600		935.044	9.832.337
SUM 2037	1.602.828	604.929	600		997.299	8.835.038
SUM 2038	1.602.828	538.676	600		1.063.552	7.771.486
SUM 2039	1.602.828	468.013	600		1.134.215	6.637.271
SUM 2040	1.602.828	392.770	600		1.209.458	5.427.813
SUM 2041	1.602.828	312.291	600		1.289.937	4.137.876
SUM 2042	1.602.828	226.591	600		1.375.637	2.762.239
SUM 2043	1.602.828	135.192	600		1.467.036	1.295.203
SUM 2044	1.334.255	38.552	500		1.295.203	0
TOTAL	30.587.898	13.013.701	11.450		17.562.747	0

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1166-1936.

Ferdigattest.

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

under 3/12.1935. *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Sinsen,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 159,

tomt nr. - *vei* kvartal ~~XXVI~~,

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

er opført under lovmessig tilsyn.

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

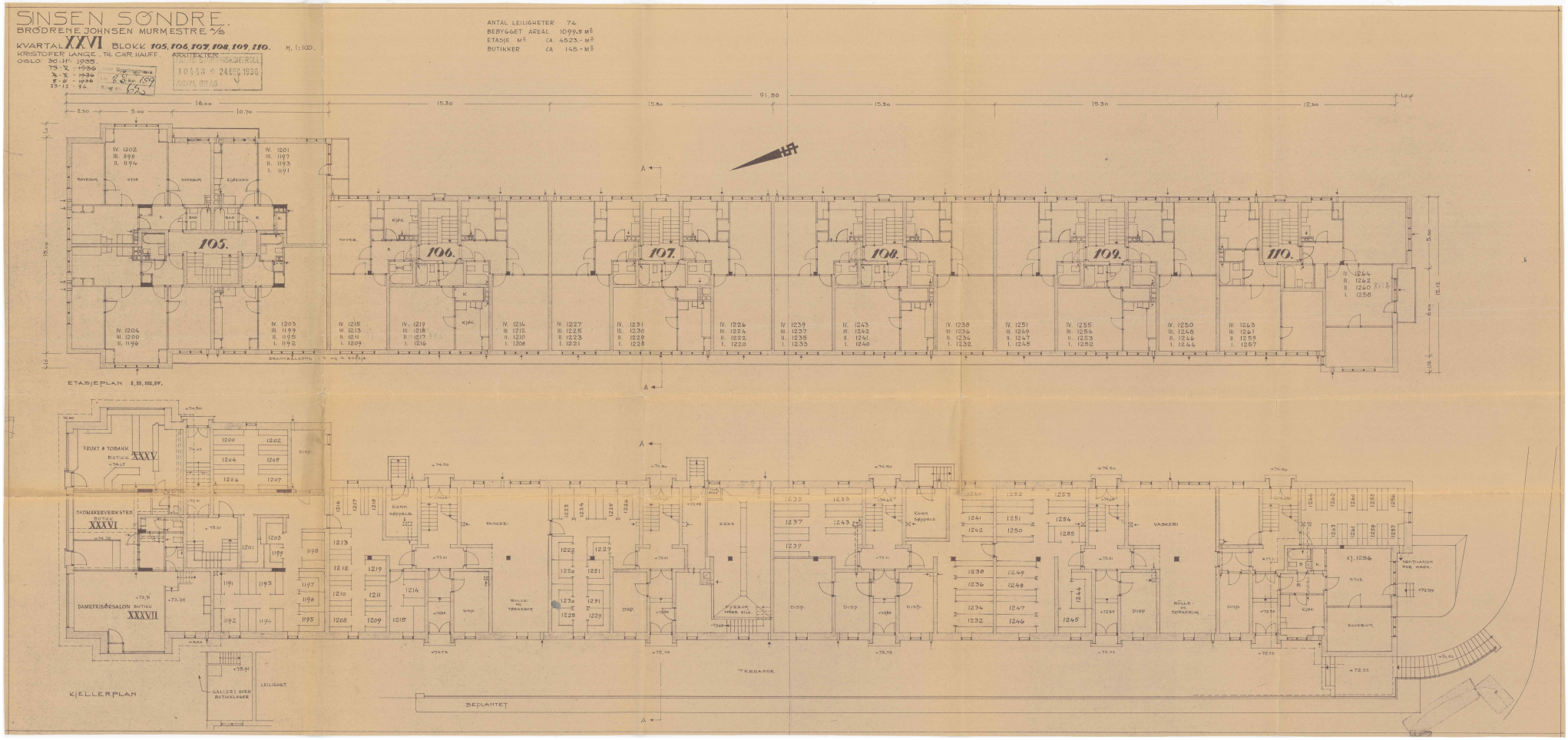
Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 21 april 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Levert 22/4.39.


SINSEN SØNDRE.
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S
KVARTAL XXVI BLOKK 105, 106, 107, 108, 109, 110. M. 1:100.
KRISTOFER LANGE . TH. CHR. HAUFF. ARKITEKTER
OSLO 30-IX- 1935.
ANTAL LEILIGHETER 74
BEBYGGET AREAL 1099.5 M²
ETASJE M² CA 452.3.- M²
BUTIKKER CA 145.- M²
105.
106.
107.
108.
109.
110.
ETASJEPLAN I, II, III, IV.
KJELLERPLAN
FRUKT & TOBAKK BUTIKK XXXV
SKOMAKERVERKSTED BUTIKK XXXVI
DAMEFRISØRSALON BUTIKK XXXVII
GALLERI OVER BUTIKKLAGER
LEILIGHET
VASKERI
KOKS
FYRROM
TERRASSE
BEPLANTET

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Klara Brandrud
TRONDHEIMSVEIEN 143

Dato: 27.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512999
8555494

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 159

Vi viser til bestilling av 20250527 for TRONDHEIMSVEIEN 143.

GNR. 83 BNR. 159

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1935.

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

2041 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

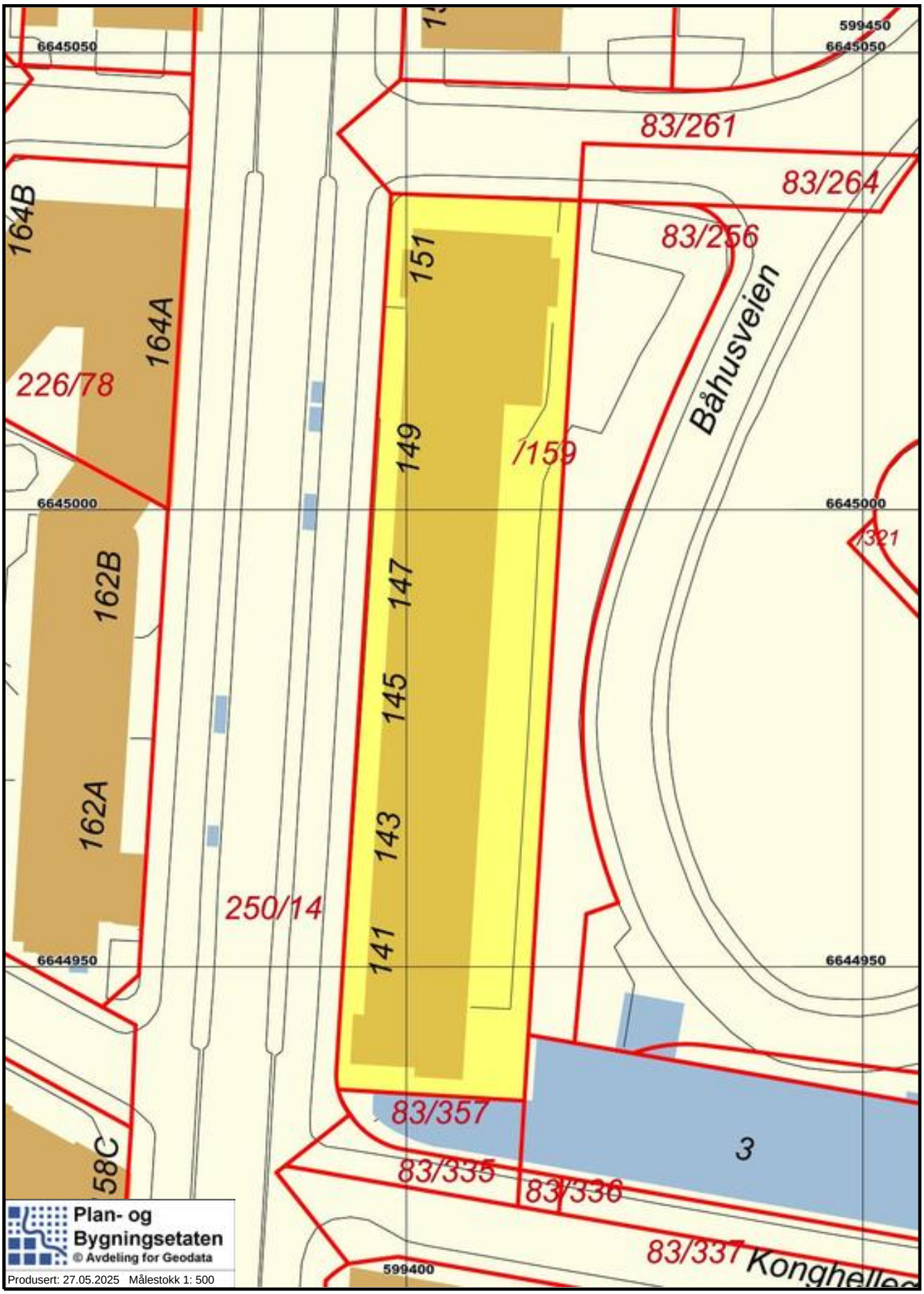
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

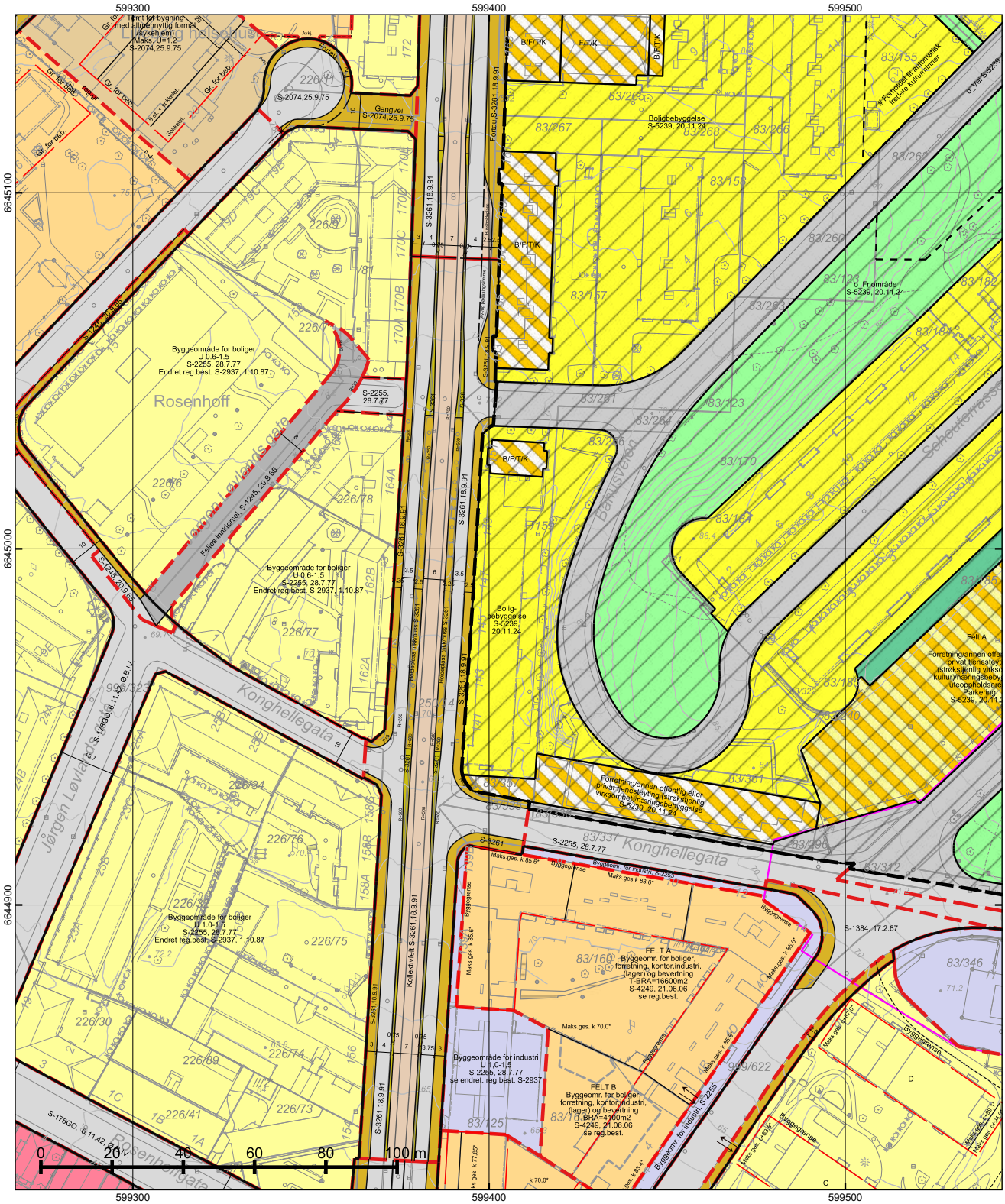
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

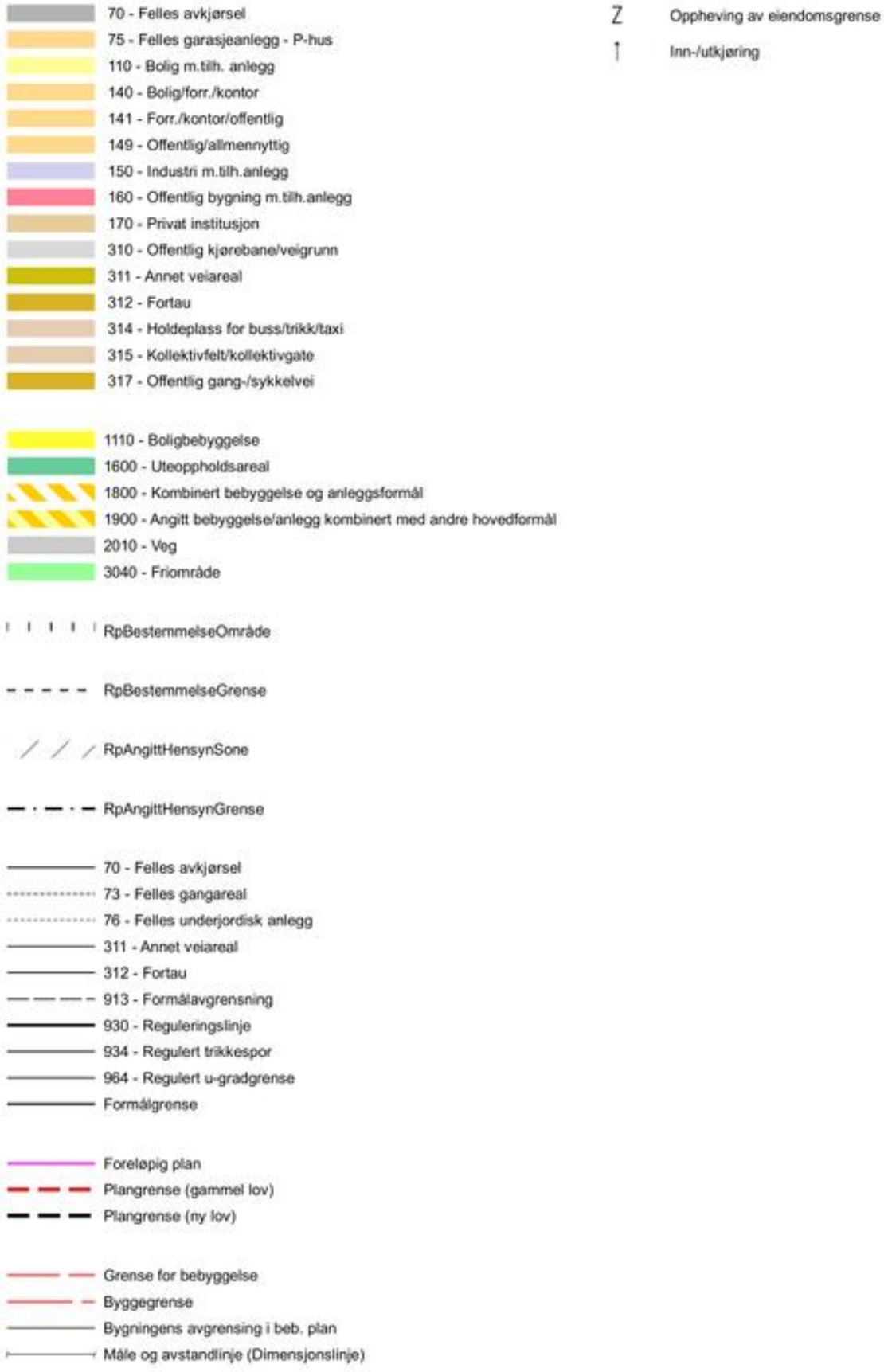
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

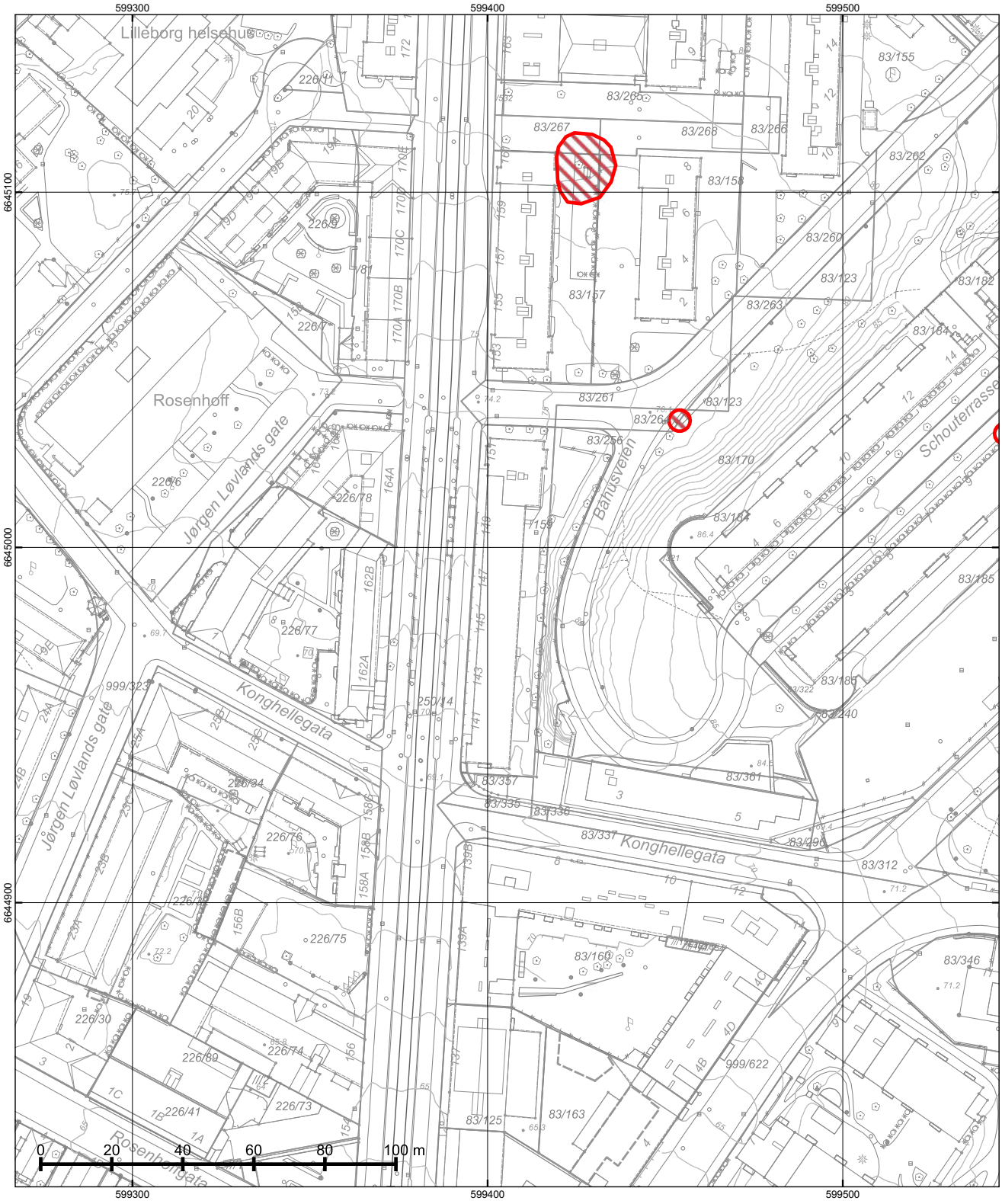
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599450
6645050
6645050
83/261
83/264
83/256
164B
164A
226/78
151
149
/159
Båhusveien
6645000
6645000
/321
162B
147
145
162A
143
250/14
141
6644950
6644950
83/357
3
58C
83/335
83/336
83/337
Konghelle
599400
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.05.2025 Målestokk 1: 500


599300
599400
599500
6645100
6645000
6644900
Rosenhoff
Konghellegata
Jørgen Løvlands gate
Byggeområde for boliger U 0.6-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 se endret. reg.best. S-2937
Boligbebyggelse S-6239, 20.11.24
Bolig-bebyggelse S-6239, 20.11.24
Felles innkjørsel, S-1245, 20.9.65
Kollektivfelt S-3261,18.9.91
Gangvei S-2074,25.9.75
Fortau,S-3261,18.9.91
Fri Fremføring av strømmer fredete kulturminner
Fri Fremføring av strømmer
Grønnstruktur
Friområde S-6239, 20.11.24
FELT A Byggeomr. for boliger, forretning, kontor,industri, (lager) og bevertning T-BRA=16600m2 S-4249, 21.06.06 se reg.best.
FELT B Byggeomr. for boliger, forretning, kontor,industri, (lager) og bevertning T-BRA=4300m2 S-4249, 21.06.06 se reg.best.
Felt A
Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/strøkstjenlig virksomhet/næringsbebyggelse S-6239, 20.11.24
Byggeområde for boliger for inntil 2 boliger S-2074,25.9.75
Maks. Ut=1.2
Gr. for bebygning (mm for bygning med allmennyttig format (sykehjem)
Gr. for bebygning
Gr. for bebygning
Gr. for bebygning

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

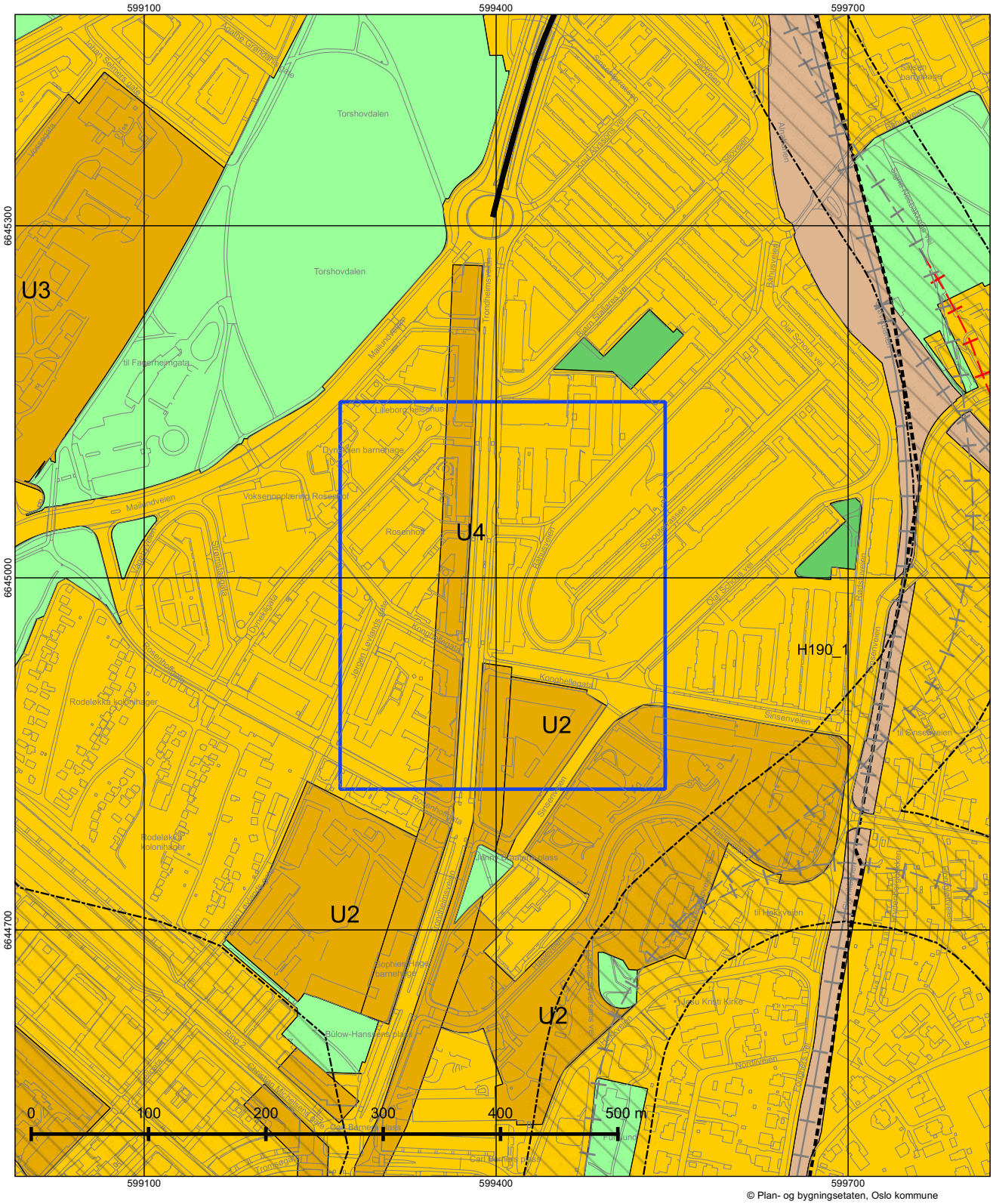
Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 232391/ 86512999
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 143
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/159

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232391/86512999
Deres ref.: 41245/ KB@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



S-5239

Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen,

Vedtaksdato: 20.11.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202100768

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 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

Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

4.3 Fortau

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

Bestemmelser til hensynssoner

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparing til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

Takterrasser

Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

Balkonger

Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstilte, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygningssokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrystning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vinduså̊pning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerretsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trerekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trerekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

Oslo

S-3261

Reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset.

Vedtaksdato: 18.09.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850263
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V060606

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I tilknytning til forslag til endret reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset (Oslo byplankontors tegning T-89008, datert 15.11.89, revidert 08.03.91.)

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: vei, annet veiareal, fortau, gang- og sykkelvei, kollektivfelt, av og pålessingslomme.

§ 3. Kollektivfeltene i Trondheimsveien reserveres for buss og trikk og taxi.

§ 4. For eksisterende bebyggelse der det ikke allerede er gjennomført fasadeisolering/vindusutskifting skal det gis tilbud om dette slik at retningslinjene i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet overholdes. Tiltakene skal følge støyplan utarbeidet for Statens Vegvesen (O. Wingaard A/S Asker 7.3.91, R23). For framtidig bebyggelse skal også Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy følges.

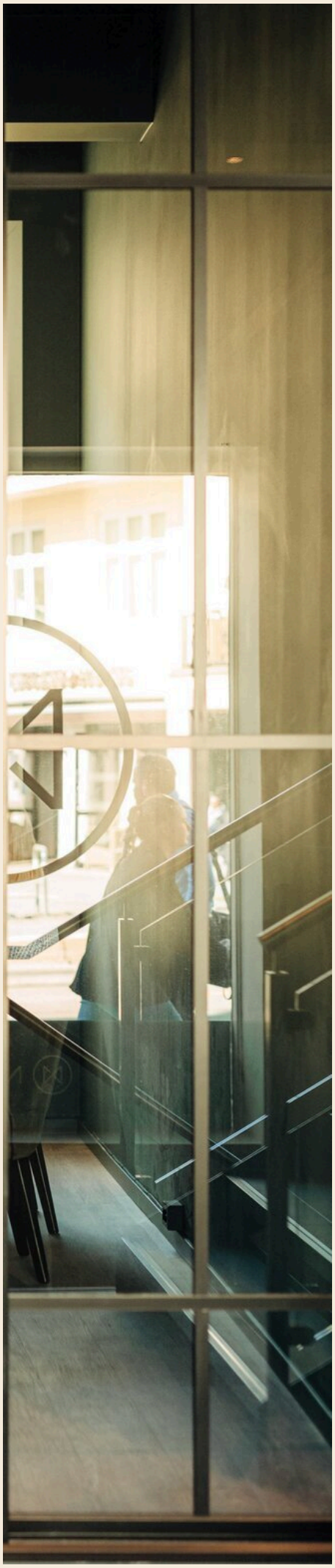
§ 5. Det skal lages en beplantningsplan i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Utforming og materialvalg på øyer, gjerder, kollektivfelt osv. skal gjøres i samarbeid med byplankontoret.

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0313/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trondheimsveien 143 0570 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 159, snr 35 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858



Ida Basilier

Sjef for backoffice/ Kvalitet /Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

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