NORDVIK

Trondheimsveien 163

3 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Trondheimsveien 163

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.04.2026









Nøkkelinformasjon

Spennende toppleilighet! Mulighet for leieinntekter på ca 40k i mnd. Vinduer fra 2017. Fyring, internett og TV ink. Heis

Prisantydning	**5 950 000,-**
Omkostninger	**153 050,-**
Totalpris	**6 220 176,-**
Fellesgjeld	**117 126,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 227,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

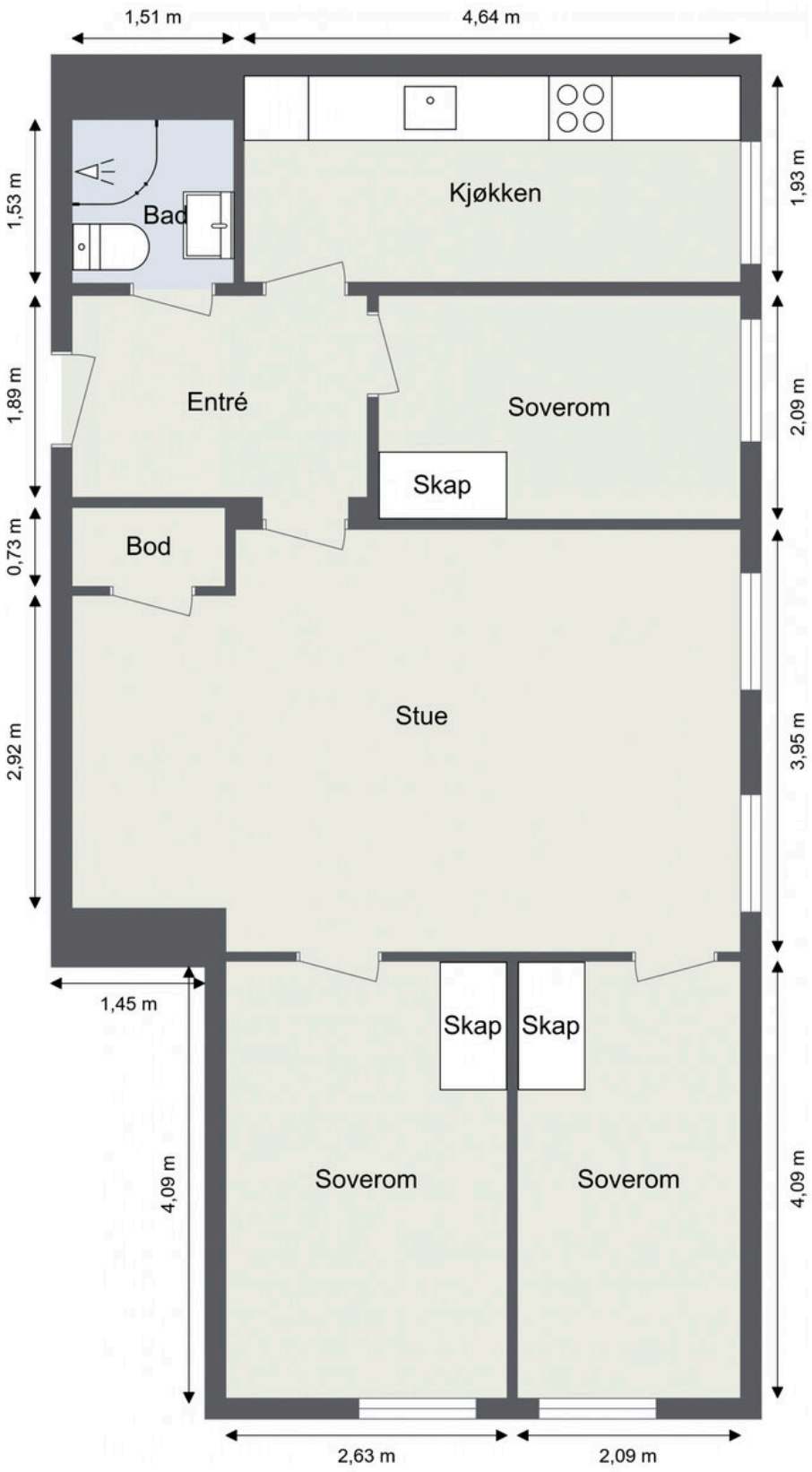
Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Trondheimsveien 163 - En spennende topp-hjørneleilighet med upåklagelig utsikt. Leiligheten har i dag 3 soverom og godt potensiale for utleie. Det er gode muligheter for ombygging av leiligheten til bedre utleieobjekt. Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Rosenhoff/Sinsen, med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvare, servicetilbud og hyggelige grøntområder!

- Heis i bygget
- Nye vinduer fra 2017
- Internett og TV inkludert i leien
- Tak rehabilitert i 2019
- Varmtvann og fyring inkludert (a-konto)
- Populær beliggenhet på Rosenhoff/Sinsen
- Potensielle leieinntekter på kr 40.000,- per mnd
- Kort vei til butikker, parker og offentlig kommunikasjon

Planløsning

Bra-i: 70 kvm
Bra-e: 3 kvm

Tyder



Gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord.





Stuen har store vinduer som gir rikelig med naturlig belysning og flott utsikt utover.

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.







Stort og praktisk kjøkken med rikelig med arbeidsflater.





Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate.

Det første soverommet ligger i tilknytning til entréen.



Det er god plass på soverommet til dobbeltseng, skrivebord og garderobeskap. Illustrasjonsbilde. Bildet er digitalt bearbeidet ved bruk av kunstig intelligens (AI) og viser en mulig møblering. Avvik i detaljer og proporsjoner kan forekomme.





Garderobeskap medfølger.

Utsikt fra soverommet.



Soverom 2 er også møblert med garderobeskap og har plass til seng og nattbord.





Det er god plass på soverommet til dobbeltseng, skrivebord og garderobeskap. Illustrasjonsbilde. Bildet er digitalt bearbeidet ved bruk av kunstig intelligens (AI) og viser en mulig møblering. Avvik i detaljer og proporsjoner kan forekomme.

Utsikt fra soverom 2.



Det største soverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende soveromsmøblement.





Rommet er innredet med store garderobeskap.

Illustrasjonsbilde. Bildet er digitalt bearbeidet ved bruk av kunstig intelligens (AI) og viser en mulig møblering. Avvik i detaljer og proporsjoner kan forekomme.



Utsikt fra soverom 3.





Praktisk innvendig bod i stuen.

Innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.












KIWI
7-23


KIWI
7-23





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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0189/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 163, 0570 OSLO
Gnr 83, bnr 154, snr 76 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Waqas Ahmad Chaudhry

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)
117 126,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 067 126,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
151 670,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 220 176,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 233 176,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
8

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 73 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og tre soverom
Total BRA: 70 kvm.

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

Innhold
8. etasje: Bad, entré, kjøkken, stue og tre soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Entré:
Innbydende entré med gode plassforhold og naturlig plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gulv belagt med fliser som er både praktisk og slitesterkt, og som gir et pent førsteinntrykk av boligen. Herfra er det god flyt videre inn i leilighetens øvrige rom.

Stue:
Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og gir en luftig romfølelse. Trestavs parkett på gulv og lyse overflater bidrar til et moderne og tidløst uttrykk. En fondvegg med tapet tilfører rommet karakter.

Kjøkken:
Funksjonelt kjøkken med innredning bestående av glatte fronter som gir et stilrent preg. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og flislagt vegg over benkeskap gjør kjøkkenet både praktisk og lett å vedlikeholde. Det er opplegg for oppvaskmaskin samt ventilator over kokesone. God skap- og benkeplass.

Bad:
Bad med innredning bestående av servant med underskap i glatte fronter. Dusjløsning med innfellbare glassdører gir effektiv utnyttelse av rommet. Gulvstående toalett. Badet fremstår funksjonelt og med en planløsning som gir god brukervennlighet i hverdagen.

Soverom (3 stk.):
Leiligheten har tre gode soverom med fleksible bruksmuligheter, enten som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alle rommene har behagelige lysforhold og plass til seng og tilhørende møblement. Himlingshøyde på ca. 2,60 m gir en ekstra romslig følelse.

Overflater og generelt:
Boligen holder et gjennomgående pent og tidsriktig uttrykk med trestavs parkett i oppholdsrom og fliser i entré og kjøkken. Vegger er i hovedsak sparklet og malt i lyse, delikate farger, kombinert med enkelte effektflater. Himlinger er pusset og malt, og gir et rent og helhetlig preg. Himlingshøyde på ca. 2,50 m i stue bidrar til god romfølelse.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Dører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles trappeoppgang.

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 8 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 10 stykk.
TG0 - 0 stykk

1) Ledningsnett for sanitærinstallasjoner har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Tilstandsvurdering:
Rør i rør systemer skal ved lekkasjer lede lekkasjevannet til fordelerskap/sluk. I dette tilfellet er ikke varerør i kjøkkenet plugget/lekkasjesikret, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet, og kan medføre vannskader.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

2) Utstyr for sanitærinstallasjoner har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i kjøkken.
Tilstandsvurdering: På oppføringstidspunktet var det ikke krav om automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i rom uten sluk, og dette regnes derfor ikke som et avvik. Det anbefales likevel å vurdere installasjon av automatisk vannstopper som et forebyggende tiltak mot vannskader.

TG 2 er gitt på grunn av alder på opplegg.

3) Vannbåren varme har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

4) Overflater på innvendige gulv har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Fliser i entre og kjøkken. Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering: Det er funnet huleromslyd under enkelte fliser i/ved ?. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

5) Våtromsgulv – Bad, 8. etasje har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

6) Våtromsvegger – Bad, 8. etasje har fått TG2(Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

7) Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 8. etasje har fått TG2 (Avvik som akn kreve tiltak):
Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant gulvstående klosett
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

8) Ventilasjon – Bad, 8. etasje har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering: Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. TG 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert nye vinduer i regi av sameiet 2017

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Sterk Elektro AS, Kjøkken-1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Bad-2. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Det er utført elektrisk arbeid på stikkontakter etter eltilsyn i 2022, på bad og kjøkken. Samsvarserklæring foreligger ikke da utførende firma er opphørt. Det foreligger tilsynsrapport fra Elvia hvor avvik er kontrollert og saken er lukket.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 29.03.2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i bygget. 20.03.26 Og problemer med vanntrykket. Utbedret av sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: Har malt. Installert nye vinduer i regi av sameiet 2017.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Beskriv: Kjøkken-1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Bad-2. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Utbedret av fagperson i 2022 etter Elsynskontroll. Elvia har lukket saken.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Lekkasje i bygget. 20.03.26 Og problemer med vanntrykket. Utbedret av sameiet.

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.
Svar: Ja
Beskriv: Skjeggkre: Det har vært funn i bygget i 2023 og da ble det gjennomført skjeggkrebehandling i samtlige boenheter i bygget i regi av sameiet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Radiator lekkasje i bygget Oktober 2024 Fikset i regi av sameiet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann mars 2026

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 26.3.2026

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Mulig utskifting av vannmålere Usikkert om det vil påvirke felleskostnadene.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: I følge tilstandsrapporten fra takstmannen fra mars 2026 er det ikke påvist fukt- eller muggsopp-problematikk i leiligheten. Det har tidligere forekommet fuktrelaterte forhold ved begrenset ventilasjon, herunder ved perioder med mangelfull lufting. Kjøper gjøres oppmerksom på at inneklima og fuktforhold påvirkes av ventilasjon og tilluft, og at utilstrekkelig lufting kan medføre risiko for kondens og muggskader over tid. Dette står det også mer om i sameiets felles Husordensregler.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong konstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kombiskap kjøl/frys, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, mikrobølgeovn | Hvitevarer medfølger handelen slik de er. Disse er funksjonelle på visningstidspunktet, men selger fraskriver seg ansvar for senere feil eller mangler.
Alt innventar medfølger.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

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

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

Oppvarming
Radiatorer på vegg og varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2768 kWh
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 227,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: oppvarming og varmtvann (a-konto), internett (fiber), trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg:
Lån nr.: 9820770030; a-konto avdrag 1 - vinduslån- 265,79
Lån nr.: 9820770030; a-konto renter 1 - vinduslån- 310,38
Innbetalt a-konto fyring - 2 127,00
Felleslån - renter og avdrag - 446,00
Felleskostnader - 2 774,00
Fiber-nett - 304,00

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 673 040,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 692 161,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163, orgnr. 977186994

Om sameiet
Sameiet består av 78 seksjoner. Herav 6 næringsseksjoner og 72 boligseksjoner.
Bjørn Stallares vei 3/9-Trondheimsveien 163 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977186994, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81988950. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid - utdrag fra årsberetning 2024:
· Sirkulasjonspumpe som ble installert i 2023 for Bjørn Stallares vei 3-9 ser ut til å virke som den skal.

· Oppfølging av problemer med heisen. Det har vært få heistans i 2024 sammenlignet med tidligere år, og styret håper å utsette total rehabilitering i flere år

· Det er etablert fiber til alle leilighetene og avtale med Telenor er inngått. Det har blitt rimeligere enn før, og det er opp til den enkelte å velg kun internett eller en kombinasjon av TV/internett.

· Klagesaker mot renholdsfirma. Vi er ikke helt fornøyd enda. Det er foretatt en rundvask og boning av trapper/korridorer som var nødvendig.

· Nordveggen ble påkjørt, og denne er utbedret. Blir malt til sommeren.

· Brannsikring og HMS. Norsk Brannvern har gjennomført årlig kontroll. Fremdeles mange mangler. Alle har fått nye slukkeapparater. Pass på at brannvarslere virker som de skal. Styret har tatt i bruk en HMS-modul fra Lettstyrt, og legger inn nødvendig dokumentasjon der. Det er gjennomført el-sjekk og kontrollrunde med driftsleder. Alle har fått melding om å sørge for at sikringsskapene er låst. Her er det fremdeles mange som ikke har ordnet med det. Styret bestiller elektriker til å utbedre dette, og seksjonseierne får faktura. Branndørene i Trondheimsveien oppfyller ikke dagens krav, men det er også ikke lov å fjerne de gamle dørene. Styret på se på om de kan sikres bedre. Det er viktig at disse dørene ikke står åpne.

· Det er nå mulig å innfri sin del av balkong og vinduslån. Ta kontakt med forretningsfører om det er aktuelt.

· Sameiet byttet forretningsfører til PHM Forvaltning AS fra 1. juli 2024. Styreleder var inhabil i denne saken, og beslutningen er tatt av resterende styre.

Vedlikeholdshistorikk:
2021 Rehabilitering av bunnledning. Bjørn Stallares vei. Oppigging og Strømper i rørene
2021 Rehabilitering av vaskeri. Maling, lys og utbedring av mur
2019 Takrehabilitering (ex mellombygg)
2017 Vindusutskifting
2016 Maling
2016 Fasade Bjørn Stallaresvei 3-9
2016 Balkonger og brannbalkonger
2013 Kanalrens ventilasjonsanlegg
2010 Rehabilitering heis Trondhjemsveien 163
2009 Nye inngangsdører
2009 Oppgradering utomhusområde Oppgradering utomhusområde foran Bjørn Stallaresvei 5 og 7
2008 Ny oljetank Sanering av gammel oljetank og etablering av ny
2007 Nytt søppelhus
2006 Ny fyrkjele
2006 Maling oppganger
2005 Rehabilitering fyringsanlegg
2005 Rehabilitering piper i Tr.Hj.vn.163
2005 Nytt takbelegg på mellombygget
2003 Baderomsrehabilitering

Det er søkt om å bygge boliger i næringsarealet over Kiwi.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Ved innflytting av ny eier eller ny leietaker, betales et flyttegebyr på kr 2000.
Dette gjelder også pr innflytting der det er flere

leieforhold i samme seksjon. Det er seksjonseier som skal betale gebyret.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 117 126,-pr. 31.12.2025

Sameiet har tre lån i OBOS-banken. Spesifikasjon av lån per 07.01.2026:

Lånenr.: 98207700304
Lånetype: Annuitetslån
Nominell rente: 6,650 %
Effektiv rente: 6,920 %
Restsaldo: kr 1.572.749,-
Løpetid: 12 år 1 mnd.
Innfrielsesdato: 30.10.2037

Lånenr.: 98207537438
Lånetype: Annuitetslån
Nominell rente: 6,650 %
Effektiv rente: 6,910 %
Restsaldo: kr 1.905.841,-
Løpetid: 11 år 1 mnd.
Innfrielsesdato: 30.10.2036

Lånenr.: 98207983004
Lånetype: Annuitetslån
12 terminer per år.
Nominell rente: 6,650 %
Effektiv rente: 6,880 %
Restsaldo: kr 4.406.631,-
Løpetid: 16 år 3 mnd.
Innfrielsesdato: 30.12.2041
Type rente: Flytende

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 035,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 332 357. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 639 500.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Får varsel/ i Mai | Spesielle forpliktelser: Generell vedlikeholdsplikt: Se sameiets Husordensregler | |

Dyrehold
Sameiets vedtekter og husordensregler inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 81988950

Tomt

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

Adkomst
Det veil bli skiltet med Nordvik skilt ved visning.

Områdebeskrivelse

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

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

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

Området gir mulighet for kollektivtransport via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Fjellhaug som ligger ca. 3 - 4 min gange fra boligen. Med bil fra Sinsen tar det

ca. 4 min til Storo Storsenter, 5 min til Oslo S, 6 min til Majorstuen og 31 min til Oslo lufthavn.

Offentlig kommunikasjon
Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.03.1939.

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

Videre foreligger det ferdigattest for:
- Utskiftning av balkonger datert 18.12.2017
- Rehabilitering av våtrom, samt utskiftning av rørstammer datert 27.11.2003

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsningen avviker fra original arkitekttegning. Leiligheten er bygget om til 3 soverom uten at det er søkt Oslo Kommune. Dersom Oslo Kommune krever at ett eller flere av soverommene gjøres om til stue, evt at leiligheten bruksendres til næring som følge av andel soverom og utleie, vil ikke kjøper kunne kreve erstatning fra selger/megler for hverken tapte leieinntekter eller tapt salgsverdi. Dette er kjøpers risiko.

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til boligformål under plan S-5239. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/83/154/76:
22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:154
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

24.03.2026 - Dokumentnr: 333622 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.08.1985 - Dokumentnr: 48894 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4062/6555
Ny seksjon:
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/6555

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

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

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

rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 407,-

Samlet skal selger betale kr. 122 932,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. april 2026

Ansvarlig megler
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Megler
Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TRONDHEIMSVEIEN 163, 0570 OSLO

Gnr: 83 Bnr: 154 Seksjon: 76
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	26/03/2026
Utskriftsdato:	27/03/2026
Oppdragsnummer:	99190
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 8. etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1936, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 8. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 8. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 8. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 8. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Utstyr for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Waqas Ahmad Chaudhry
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Waqas Ahmad Chaudhry , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 83 Bnr: 154 Seksjon: 76
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2594.1 m²
Eierbrøk seksjon:	83 / 6555
Hjemmelshaver:	Waqas Ahmad Chaudhry
Adresse:	Trondheimsveien 163, 0570 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	26/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	25/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
8. etasje	70	0	0	0
Sum bolig:	70	3	0	0
Sum BRA:	73			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
8. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Tre soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: 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.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong konstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, soverom og entre.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i inspeksjonsluke i bad. Plastrør i kjøkken. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i benkeskap kjøkken. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er montert i inspeksjonsluke.
Tilstandsvurdering:	Rør i rør systemer skal ved lekkasjer lede lekkasjevannet til fordelerskap/sluk. I dette tilfellet er ikke varerør i kjøkkenet plugget/lekkasjesikret, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet, og kan medføre vannskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	På oppføringstidspunktet var det ikke krav om automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i rom uten sluk, og dette regnes derfor ikke som et avvik. Det anbefales likevel å vurdere installasjon av automatisk vannstopper som et forebyggende tiltak mot vannskader. TG 2 er gitt på grunn av alder på opplegg. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i to soverom. Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue, to soverom og kjøkken. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg eller kanal. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i stue.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

IKEA kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entre og kjøkken.
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er funnet huleromslyd under enkelte fliser i/ved ?. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tapet på en vegg i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,60 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap i tre soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles trappeoppgang. Varmekabler i bad. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 29.03.2022, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 8. etasje

Beskrivelse:	Badet er av ukjent alder. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 8. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 8. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 8. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 8. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant gulvstående klosett
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 8. etasje

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. TG 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Hulltaking – Bad, 8. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Waqas Ahmad Chaudhry	9578-5997-4-366472	2026-03-30 13:23:28

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0189/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 163, 0570 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Waqas Ahmad Chaudhry

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81988950
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert nye vinduer i regi av sameiet 2017

---

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

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Sterk Elektro AS, Kjøkken-1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Bad-2. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Det er utført elektrisk arbeid på stikkontakter etter eltilsyn i 2022, på bad og kjøkken. Samsvarserklæring foreligger ikke da utførende firma er opphørt. Det foreligger tilsynsrapport fra Elvia hvor avvik er kontrollert og saken er lukket.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 29.03.2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i bygget. 20.03.26 Og problemer med vanntrykket. Utbedret av sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: Har malt Installert nye vinduer i regi av sameiet 2017.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kjøkken-1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Bad-2. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Utbedret av fagperson i 2022 etter Elsynskontroll. Elvia har lukket saken.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Ja

Beskriv: Lekkasje i bygget. 20.03.26 Og problemer med vanntrykket. Utbedret av sameiet.

---

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre: Det har vært funn i bygget i 2023 og da ble det gjennomført skjeggkrebehandling i samtlige boenheter i bygget i regi av sameiet.

---

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

Ja

Beskriv: Radiator lekkasje i bygget Oktober 2024 Fikset i regi av sameiet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann mars 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 26.3.2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mulig utskifting av vannmålere Usikkert om det vil påvirke felleskostnadene

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Ja

Beskriv: I følge tilstandsrapporten fra takstmannen fra mars 2026 er det ikke påvist fukt- eller muggsopp-problematikk i leiligheten. Det har tidligere forekommet fuktrelaterte forhold ved begrenset ventilasjon, herunder ved perioder med mangelfull lufting. Kjøper gjøres oppmerksom på at inneklima og fuktforhold påvirkes av ventilasjon og tilluft, og at utilstrekkelig lufting kan medføre risiko for kondens og muggskader over tid. Dette står det også mer om i sameiets felles Husordensregler.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0189/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Waqas Ahmad Chaudhry	**2026-03-30**

Identifikasjon

Waqas Ahmad Chaudhry

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

enova

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 163, 0570 OSLO**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275411**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80201257**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **154**
Seksjonsnummer **76**	Bruksenhetsnummer **H0804**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **242,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 565 kWh**



Trondheimsveien 163, 0570 OSLO

Detaljering

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

Trondheimsveien 163, 0570 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258 OSLO

Att.: Aleksander Brataas

Deres ref.: 14-0189/26
Vår ref.: 121-1-76 Morten Henriksen 23.03.2026

Seksjon 76 i Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

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

Boligselskap:	Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163
Org.nr.:	977186994
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	76
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	81988950
Eier:	Chaudhryy, Waqas
Adresse:	Trondheimsveien 163, 0570 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	117 126
Andel formue pr 31.12.2025	23 035

Felleskostnader pr måned:

LÅN NR: 9820770030; AKONTO AVDRAG 1-VINDUSLÅN	265,79
LÅN NR: 9820770030; AKONTO RENTER 1-VINDUSLÅN	310,38
INNBETALT A KONTO FYRING	2 127,00
FELLESLÅN - RENTER OG AVDRAG	446,00
FELLESKOSTNADER	2 774,00
FIBER-NETT	304,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 227,16

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

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalinsgsplaner.

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

Andre opplysninger

Se Lettstyrt.

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 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

Morten Henriksen /S/

Innkalling

Årsmøte

Bjørn Stallaresvei 3-9/Trondheimsveien 163

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

Kommentar
I lokalene til Målrettet Kompetanse over Kiwi



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Mette Bull Strømnes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Mette Bull Strømnes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Jonas Unstad, Malin Bruvik Danielsen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Styrets arbeid for året 2024.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

Beskrivelse
Det kommer endringer på budsjettet

Vedlegg
Signert regnskap 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Forslag på kr 102 000,-.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. Ekstra innbetaling - næring

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Opparbeidelse av parkeringsplasser

Beskrivelse
Etablere parkeringsplasser på plenene utenfor Bjørn Stallares vei

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Valg

Styreleder

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Styremedlem (2 til valg)

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Varamedlem (2 til valg)

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 4 styremøter og løpende dialog på mail og telefon mellom styremedlemmene. Styret har jobbet med følgende saker:

- Sirkulasjonspumpe som ble installert i 2023 for Bjørn Stallares vei 3-9 ser ut til å virke som den skal.

- Oppfølging av problemer med heisen. Det har vært få heistans i 2024 sammenlignet med tidligere år.

- Det er etablert fiber til alle leilighetene og avtale med Telenor er inngått. Det har blitt rimeligere enn før, og det er opp til den enkelte å velg kun internett eller en kombinasjon av TV/internett.

- Klagesaker mot renholdsfirma. Vi er ikke helt fornøyd enda. Det er foretatt en rundvask og boning av trapper/korridorer som var nødvendig.

- Nordveggen ble påkjørt, og denne er utbedret. Blir malt til sommeren.

- Brannsikring og HMS. Norsk Brannvern har gjennomført årlig kontroll. Fremdeles mange mangler. Alle har fått nye slukkeapparater. Pass på at brannvarslere virker som de skal. Styret har tatt i bruk en HMS-modul fra Lettstyrt, og legger inn nødvendig dokumentasjon der. Det er gjennomført el-sjekk og kontrollrunde med driftsleder. Alle har fått melding om å sørge for at sikringsskapene er låst. Her er det fremdeles mange som ikke har ordnet med det. Styret bestiller elektriker til å utbedre dette, og seksjonseierne får faktura. Branndørene i Trondheimsveien oppfyller ikke dagens krav, men det er også ikke lov å fjerne de gamle dørene. Styret på se på om de kan sikres bedre. Det er viktig at disse dørene ikke står åpne. Egenerklæringsskjemaene må fylle ut om det ikke allerede er gjort.

- Det er nå mulig å innfri sin del av balkong og vinduslån Ta kontakt med forretningsfører om det er aktuelt.

- Sameiet byttef forretningsfører til PHM Forvaltning AS fra 1. juli 2024. Styreleder var inhabil i denne saken, og beslutningen er tatt av resterende styre.

- Det ble avholdt 1 dugnad i året som gikk.

Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

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

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Transaksjon 09222115557544158430 Signert MS1, MR, MS2

Resultatregnskap år 2024

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

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Tomt		30 000	30 000
Andre anleggsmidler		0	55 851
Sum anleggsmidler		**30 000**	**85 851**
Omløpsmidler			
Fordringer		**3 619 564**	**4 647 974**
Kundefordringer		62 762	141 983
Andre fordringer		2 328	21 965
Forskuddsbetalte kostnader		62 320	127 697
Sum fordringer	**10**	**127 409**	**291 645**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**1 462 419**	**730 592**
Sum omløpsmidler		**1 589 829**	**1 022 237**
Sum eiendeler		**1 619 829**	**1 108 088**

Transaksjon 09222115557544158430 Signert MS1, MR, MS2

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-3 752 581	-3 752 581
Årets resultat		332 357	0
Sum egenkapital	**12**	**-3 420 224**	**-3 752 581**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		8 130 962	9 306 020
Sum langsiktig gjeld	**13**	**8 130 962**	**9 306 020**
Leverandørgjeld		225 857	34 015
Forskudd fra kunder		97 912	77 323
Skyldige lønnskostnader		0	24 104
Påløpte renter		3 199	57 458
Påløpte kostnader		194 596	0
Annen kortsiktig gjeld		7 091	9 724
Sum kortsiktig gjeld		**528 655**	**202 624**
Sum egenkapital og gjeld		**5 239 393**	**5 756 062**

OSLO, 11.04.2025
Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

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

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleslån - renter og avdrag	427 710	0	370 000	456 000
Baderomslån - renter og avdrag	542 763	1 251 271	0	0
Vinduslån - renter og avdrag	228 972	0	0	230 000
Balkonglån - renter og avdrag	312 408	256 858	0	312 000
Vaskeri - inntekter	25 512	27 000	27 000	27 000
Reguleing lånekostnad	-1 084 143	-1 048 557	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	102 172	98 306	102 000	102 000
Sum andre inntekter	**555 394**	**584 878**	**499 000**	**1 127 000**

Transaksjon 09222115557544158430 Signert MS1, MR, MS2

Note 2 Lønnskostnader

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

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

Note 3 Kommunale avgifter

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

Note 4 Strøm og varme

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

Transaksjon 09222115557544158430 Signert MS1, MR, MS2

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Vaktmester og renhold

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

Note 7 Vedlikehold

Transaksjon 09222115557544158430 Signert MS1, MR, MS2

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

Transaksjon 09222115557544158430 Signert MS1, MR, MS2

Note 8 Honorarer

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

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	15 331	4 239	0	0
Rente interim (skal ikke	308 023	278 013	0	0
Renter og purregebyr kunder	469	0	0	0
Aksjeutbytte	33 833	31 203	0	0
Sum finansinntekter	**357 655**	**313 455**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	250	0	323 000	0
Morarente og purregebyr	794	358	0	0
Renter felleslån 83004	301 960	293 626	0	300 000
Renter Vinduslån 00304	131 146	118 453	0	140 000
Renter balkonglån 37438	171 554	155 803	0	160 000
Renter baderom	5 323	39 362	0	0
Sum finanskostnader	**611 027**	**607 602**	**323 000**	**600 000**
Sum finans	**-253 372**	**-294 147**	**-323 000**	**-600 000**

Transaksjon 09222115557544158430 Signert MS1, MR, MS2

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

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

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

Note 11 Bank

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

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-3 752 581	0
Årets resultat	332 357	452 046
Egenkapital 31.12	**-3 420 224**	**452 046**

Transaksjon 09222115557544158430 Signert MS1, MR, MS2

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån OBOS 98207537438		
Renter 31.12.24: 7,49%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2016	4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 555 355	
Nedbetalt i år	457 320	
Lånesaldo 31.12		1 987 325
Lån OBOS 98207700304		
Renter 31.12.24: 7,50%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2018	2 364 167	
Nedbetalt tidligere	503 682	
Nedbetalt i år	228 246	
Lånesaldo 31.12		1 632 239
Lån OBOS 9820.79.83004		
Renter 31.12.24: 7,46%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2022	4 949 957	
Nedbetalt tidligere	296 411	
Nedbetalt i år	142 148	
Lånesaldo 31.12		4 511 398
Lån OBOS 9820.73.64207		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 1 år		
Opprinnelig 2023	342 844	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	342 844	
Lånesaldo 31.12		0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 130 962**

Transaksjon 09222115557544158430 Signert MS1, MR, MS2

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544158430

Dokument

Årsoppgjørspakke til signering - Bjørn Stallares
Hoveddokument
11 sider
Initiert på 2025-04-13 19:28:37 CEST (+0200) av Mette Strømnes (MS1)
Ferdigstilt den 2025-04-14 11:31:02 CEST (+0200)

Underskriverne

Mette Strømnes (MS1)
PHM Forvaltning AS
mette@solito.no
+4792828459
Signert 2025-04-14 11:31:02 CEST (+0200)

Madeleine Rønning (MR)
madekoro@hotmail.com
+4790625186
Signert 2025-04-14 08:14:54 CEST (+0200)

Magnus Stamsø (MS2)
m.stamso@gmail.com
+4798614983
Signert 2025-04-13 19:37:25 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1O43C-JM1KR-2154Z-ZMP3M-07YAB-L0RXG

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold
Selskapet har oppført andre fordringer på kr 3.621.892 som en kortsiktig fordring. Hele beløpet kommer ikke til å bli nedbetalt det kommende året og anses derfor som en langsiktig fordring.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1O43C-JM1KR-2154Z-ZMP3M-07YAB-L0RXG

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-18 16:50:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1O43C-JM1KR-2154Z-ZMP3M-07YAB-L0RXG

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

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

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

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

Hei,

Vi foreslår å utnytte den sjeldent brukte gressplenen på baksiden av blokken (ved inngangen til 7 og 9) til å etablere opptil 9 parkeringsplasser, i henhold til gjeldende krav. Dette tiltaket vil forbedre tilgjengeligheten for beboerne og øke verdien av eiendommen.

Forslagets Hovedpunkter:

1. **Parkeringsplasser:** Etablering av 9 parkeringsplasser i bakgården.
2. **Verdiøkning:** Dette vil heve eiendommens verdi betraktelig ved å tilby lett tilgjengelige parkeringsplasser for beboerne.
3. **Fellesareal:** Fellesplassen vil flyttes til området hvor et tre er plantet, og vi vil utvikle dette til en hyggelig "oase" som kan brukes av alle.
4. **Håndverkertjenester:** Som håndverker er jeg gjerne behjelpelig med å utvikle det nye fellesområdet og skape et trivelig miljø.

Tegning av Parkeringssituasjonen:

Som vist i den vedlagte tegningen, vil parkeringsplassene være plassert på den nåværende gressplenen. Målene for de enkelte plassene er som følger:

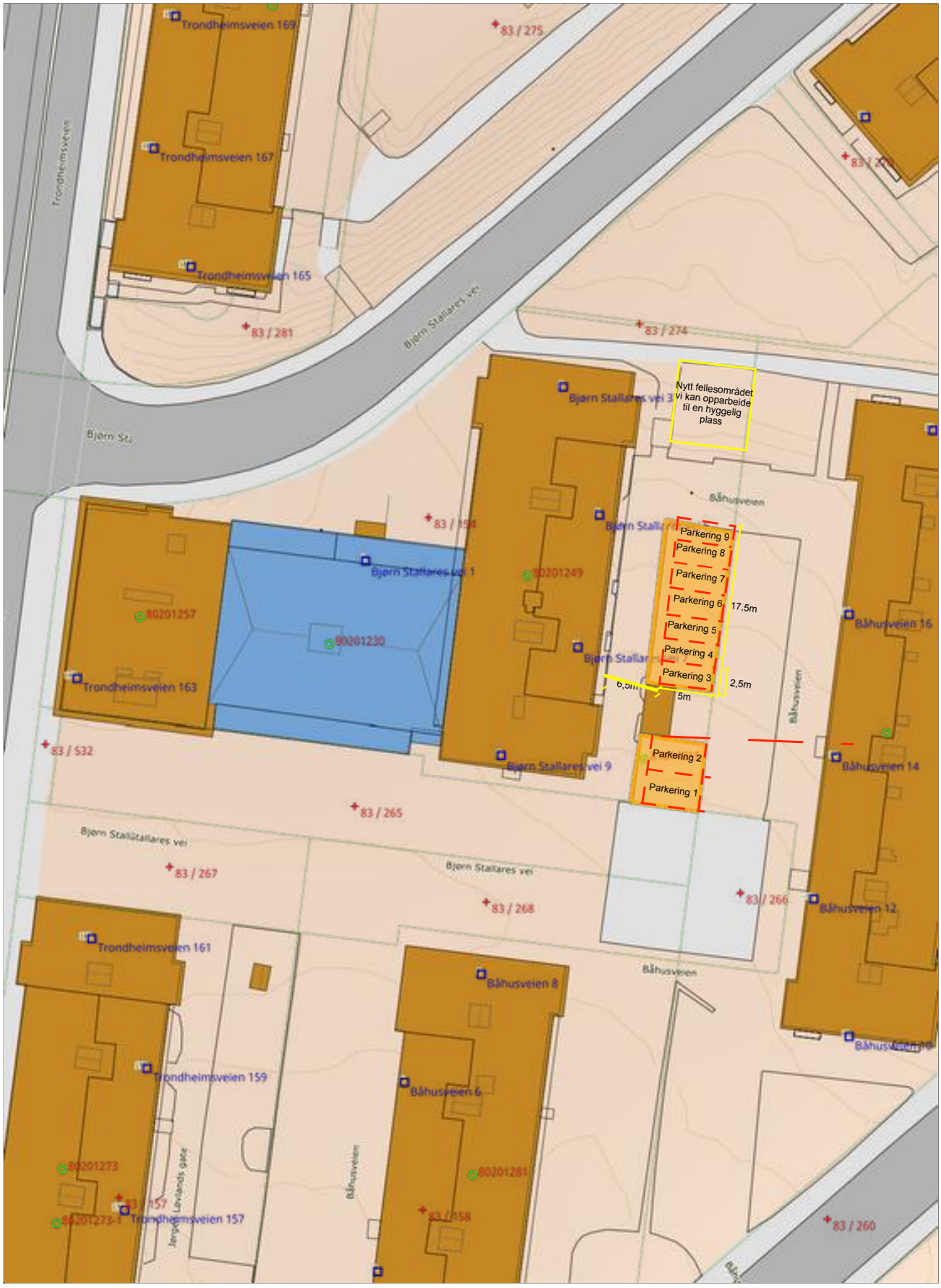
- Hver parkeringsplass er 2,5 meter bred og 5 meter lang, med plass til totalt 9 biler.
- Det er også tilstrekkelig plass til å skape et trivelig og brukervennlig fellesområde.

Fordeler:

- Bedre tilgjengelighet til parkering og et mer funksjonelt uteområde.
- Et nytt og trivelig fellesområde på den nåværende plenen vil gi et hyggelig samlingspunkt for beboerne.

Vi håper på deres støtte for dette tiltaket som vil bidra til å gjøre vårt sameie mer attraktivt og funksjonelt. Spørsmål eller tilbakemeldinger tas gjerne imot.

Mvh
Sofie Årnes og Casper Thoresen



Senterposisjon: 264205.39, 6651326.98
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 27.03.2025

0 5 10 15 20m

Kartverket

Protokoll

Årsmøte

Bjørn Stallaresvei 3-9/Trondheimsveien 163

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

Kommentar
I lokalene til Målrettet Kompetanse over Kiwi



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.3. Møteleder

Mette Bull Strømnes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.4. Referent

Mette Bull Strømnes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.5. Protokollvitner

Jonas Unstad, Malin Bruvik Danielsen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Ikke nødvendig

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Styrets arbeid for året 2024.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godkjent

3. Regnskap

Beskrivelse
Det kommer endringer på budsjettet

Vedlegg
Signert regnskap 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godkjent Kortsiktig fordring skal overføres langsiktig fordring

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Forslag på kr 102 000,-.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Endret til kr 120 000,-. Godkjent

5. Innkommende saker

5.1. Ekstra innbetaling - næring

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent

6. Opparbeidelse av parkeringsplasser

Beskrivelse
Etablere parkeringsplasser på plenene utenfor Bjørn Stallares vei

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Ikke godkjent. Alle fremmøtte var mot

7. Valg

Styreleder

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Vedtak
Mette Strømnes - godkjent

Styremedlem (2 til valg)

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Vedtak
Madeleine Rønning og Magnus Stamsø - godkjent

Varamedlem (2 til valg)

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Vedtak
Jonas Unstad og Anna Oline Tronstad - godkjent

Signaturer

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

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

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3
FELLESUTGIFTER

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

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

§ 4
VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERNE

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

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

§ 7
STYRET

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

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

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

§ 9
OM STYREMØTET

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

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

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

§ 10
Årsmøte

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

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

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

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

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

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

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

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

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

§ 13
OM ÅRSMØTE

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

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

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 16
MISLIGHOLD

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

§ 17
FRAVIKELSE

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 22

KAMERAOVERVÅKING AV FELLESAREALER

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

(Seneste endring av vedtektene; 20.04.22, § 6)

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Bjørn Stallares vei 3/9-Trondheimsveien 163, Oslo

Sist endret på ordinært sameiermøte 22.03.2012
Sist endret på ordinært sameiermøte 26.03.2014
Sist endret på ordinært sameiermøte 26.03.2015

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

§ 1
VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

Farge : Pastellegrå 208
NCS 1905-Y49R

Brannsikkerhet: Minimumskrav B30

Lydisolasjon: Minimumskrav D35

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

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

§ 2
SØPPEL, AVFALL OG ANNET SKROT

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

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

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

§ 3
DUEPLAGE/ANDRE PLAGER

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

§ 4
ORDEN I OPPGANGER OG KJELLERE, BILPARKERING

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

§ 5
LUFTING

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

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

§ 6
BEHANDLING AV LEILIGHETENE

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

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

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

§ 7
RO OG ORDEN

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

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

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

§ 8
VASKERIENE

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

Vaskeriet skal kunne benyttes i følgende intervaller:

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

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

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

§ 9
ERSTATNINGSPLIKT

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

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

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

VIKTIG OM KLIMA I LEILIGHETENE

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

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

NOEN GODE RÅD:

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

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

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

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

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

Styret

OBOS Banken

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

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1 00977186994

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 1
Epost:
mette@phm.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.75.37438

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: 6,650 % p.a.
Effektiv rente: 6,910 % 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 00977186994

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 1
Epost:
mette@phm.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.77.00304

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: 6,650 % p.a.
Effektiv rente: 6,920 % 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 00977186994

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 1
Epost:
mette@phm.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.79.83004

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: 6,650 % p.a.
Effektiv rente: 6,880 % 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 00977186994

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 1
Epost:
mette@phm.no

Renteendring

Vedrørende kontonummer 9820.17.20524

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 rentesats blir 2,50 % per år.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

RO610

OBOS Banken

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

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1 00977186994

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 1
Epost:
mette@phm.no

Renteendring

Vedrørende kontonummer 9820.49.28169

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 rentesats blir 0,00 %

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

RO610

OBOS Banken

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

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1 00977186994

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 1
Epost:
mette@phm.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.75.37438

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 1.905.841,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,850 %
Ny rente fra 30.10.2025	6,650 %
Ny eff. rente 30.10.2025	6,910 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	11 år og 1 mnd
Innfrielsesdato	30.10.2036
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 20.488 frem til 30.10.2025
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	27.10.2016

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		:	6,650 %		
30.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			20.291 (RENTER OG AVDRAG)		
30.10.2025	20.538	10.730	50		9.758	1.896.083
30.11.2025	20.341	10.709	50		9.582	1.886.501
30.12.2025	20.341	10.311	50		9.980	1.876.521
SUM 2025	61.220	31.750	150		29.320	1.876.521
30.01.2026	20.341	10.599	50		9.692	1.866.829
28.02.2026	20.341	9.863	50		10.428	1.856.401
30.03.2026	20.341	10.147	50		10.144	1.846.257
30.04.2026	20.341	10.427	50		9.864	1.836.393
30.05.2026	20.341	10.038	50		10.253	1.826.140
30.06.2026	20.341	10.313	50		9.978	1.816.162
30.07.2026	20.341	9.927	50		10.364	1.805.798
30.08.2026	20.341	10.199	50		10.092	1.795.706
30.09.2026	20.341	10.142	50		10.149	1.785.557
30.10.2026	20.341	9.760	50		10.531	1.775.026
30.11.2026	20.341	10.025	50		10.266	1.764.760
30.12.2026	20.341	9.646	50		10.645	1.754.115
SUM 2026	244.092	121.086	600		122.406	1.754.115
SUM 2027	244.092	112.693	600		130.799	1.623.316
SUM 2028	244.092	103.743	600		139.749	1.483.567
SUM 2029	244.092	94.141	600		149.351	1.334.216
SUM 2030	244.092	83.903	600		159.589	1.174.627
SUM 2031	244.092	72.960	600		170.532	1.004.095
SUM 2032	244.092	61.287	600		182.205	821.890
SUM 2033	244.092	48.774	600		194.718	627.172
SUM 2034	244.092	35.424	600		208.068	419.104
SUM 2035	244.092	21.159	600		222.333	196.771
SUM 2036	203.314	6.043	500		196.771	0
TOTAL	2.705.454	792.963	6.650		1.905.841	0

OBOS Banken

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

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1 00977186994

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 1
Epost:
mette@phm.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.77.00304

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 1.572.749,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,850 %
Ny rente fra 30.10.2025	6,650 %
Ny eff. rente 30.10.2025	6,920 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	12 år og 1 mnd
Innfrielsesdato	30.10.2037
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 15.975 frem til 30.10.2025
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	16.05.2018

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		:	6,650 %		
30.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			15.811 (RENTER OG AVDRAG)		
30.10.2025	16.025	8.855	50		7.120	1.565.629
30.11.2025	15.861	8.842	50		6.969	1.558.660
30.12.2025	15.861	8.519	50		7.292	1.551.368
SUM 2025	47.747	26.216	150		21.381	1.551.368
30.01.2026	15.861	8.763	50		7.048	1.544.320
28.02.2026	15.861	8.159	50		7.652	1.536.668
30.03.2026	15.861	8.399	50		7.412	1.529.256
30.04.2026	15.861	8.637	50		7.174	1.522.082
30.05.2026	15.861	8.320	50		7.491	1.514.591
30.06.2026	15.861	8.554	50		7.257	1.507.334
30.07.2026	15.861	8.239	50		7.572	1.499.762
30.08.2026	15.861	8.470	50		7.341	1.492.421
30.09.2026	15.861	8.429	50		7.382	1.485.039
30.10.2026	15.861	8.117	50		7.694	1.477.345
30.11.2026	15.861	8.344	50		7.467	1.469.878
30.12.2026	15.861	8.034	50		7.777	1.462.101
SUM 2026	190.332	100.465	600		89.267	1.462.101
SUM 2027	190.332	94.344	600		95.388	1.366.713
SUM 2028	190.332	87.819	600		101.913	1.264.800
SUM 2029	190.332	80.815	600		108.917	1.155.883
SUM 2030	190.332	73.348	600		116.384	1.039.499
SUM 2031	190.332	65.368	600		124.364	915.135
SUM 2032	190.332	56.856	600		132.876	782.259
SUM 2033	190.332	47.730	600		142.002	640.257
SUM 2034	190.332	37.995	600		151.737	488.520
SUM 2035	190.332	27.590	600		162.142	326.378
SUM 2036	190.332	16.488	600		173.244	153.134
SUM 2037	158.318	4.684	500		153.134	0
TOTAL	2.299.717	719.718	7.250		1.572.749	0

OBOS Banken

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

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1 00977186994

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 1
Epost:
mette@phm.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.79.83004

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 4.406.631,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,850 %
Ny rente fra 30.10.2025	6,650 %
Ny eff. rente 30.10.2025	6,880 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	16 år og 3 mnd
Innfrielsesdato	30.12.2041
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 37.515 frem til 30.10.2025
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	04.01.2022

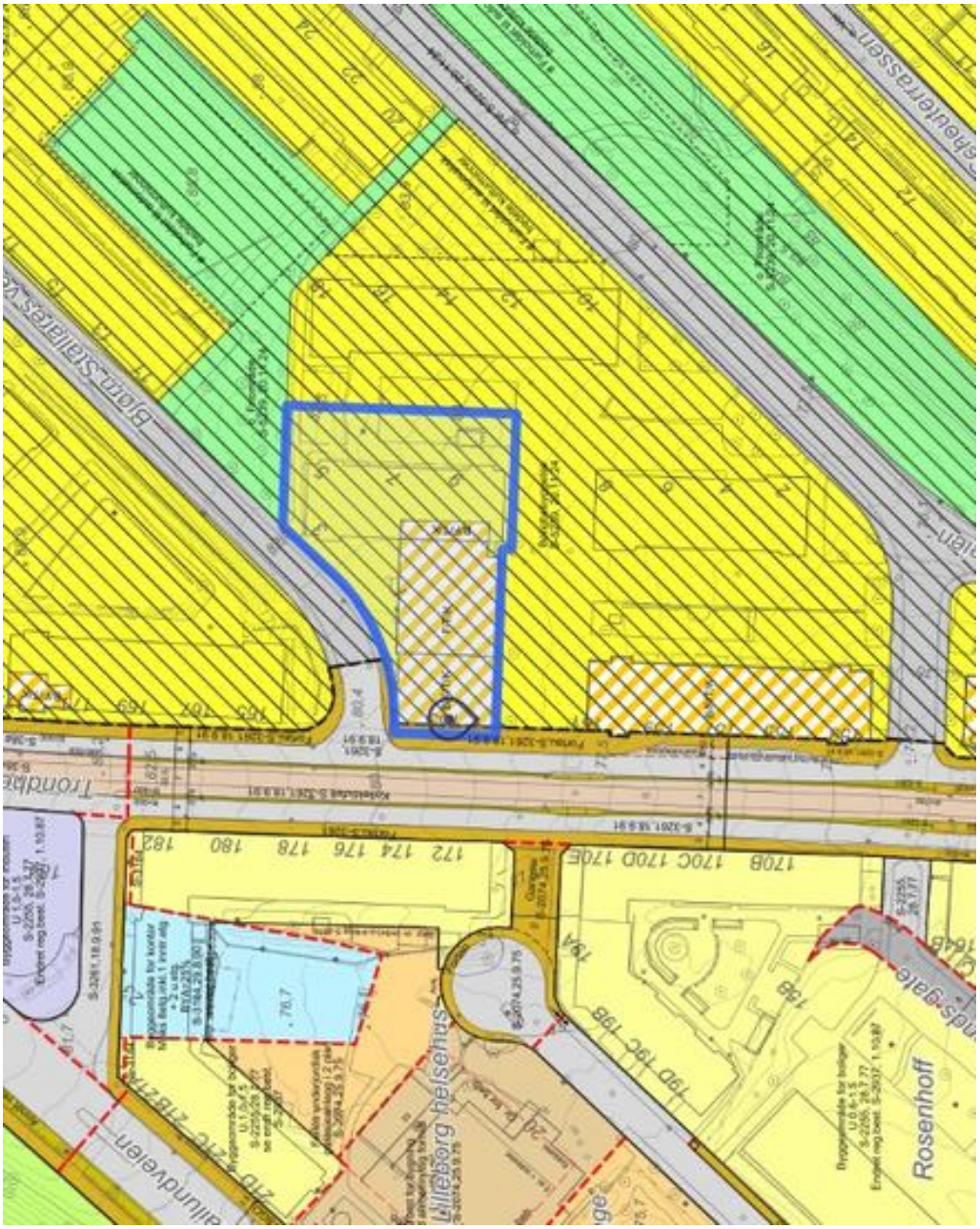
Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

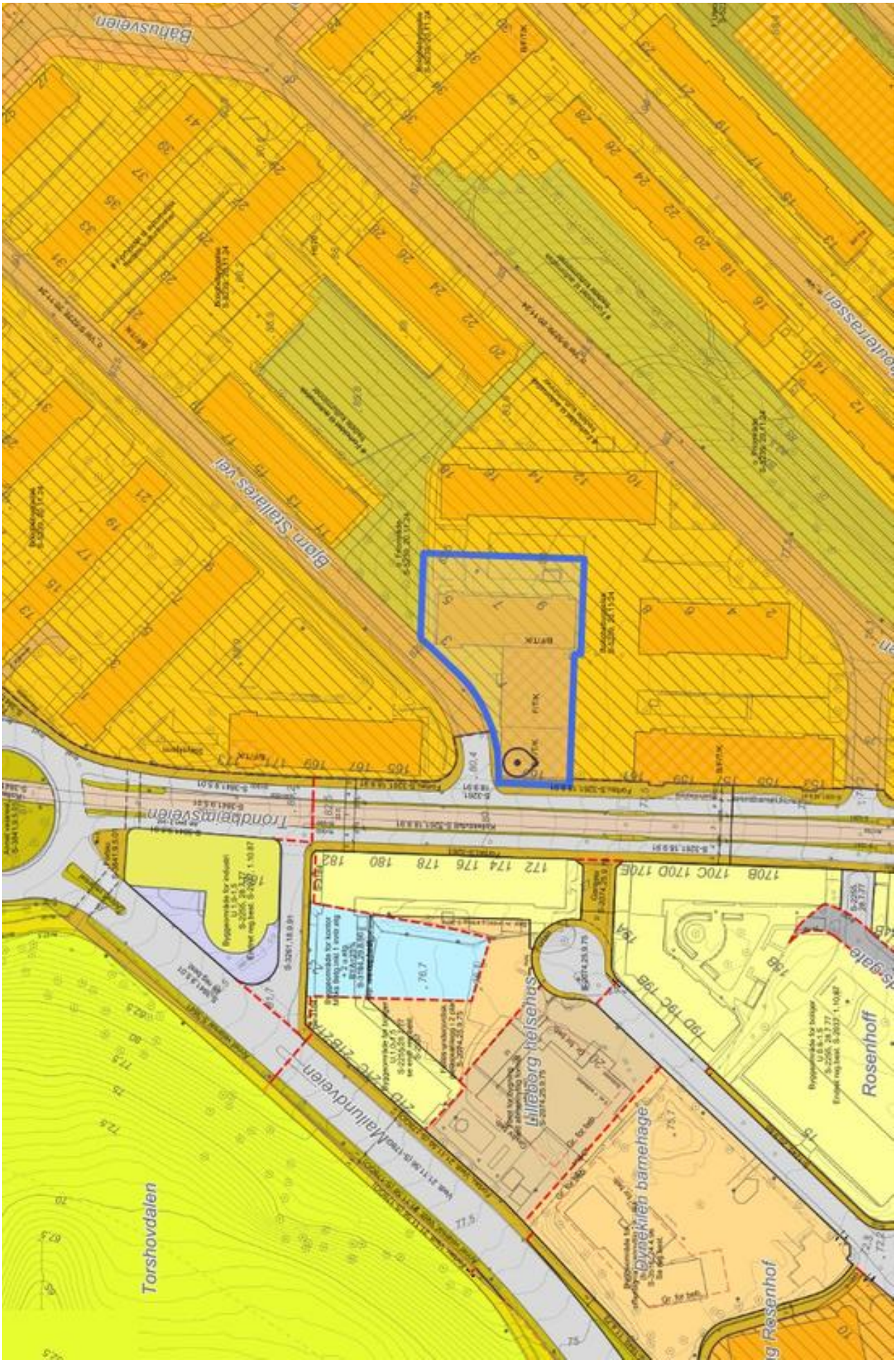
Fortsetter på neste side

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		:	6,650 %		
30.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			37.022	(RENTER OG AVDRAG)	
30.10.2025	37.565	24.810	50		12.705	4.393.926
30.11.2025	37.072	24.817	50		12.205	4.381.721
30.12.2025	37.072	23.949	50		13.073	4.368.648
SUM 2025	111.709	73.576	150		37.983	4.368.648
30.01.2026	37.072	24.674	50		12.348	4.356.300
28.02.2026	37.072	23.017	50		14.005	4.342.295
30.03.2026	37.072	23.734	50		13.288	4.329.007
30.04.2026	37.072	24.450	50		12.572	4.316.435
30.05.2026	37.072	23.592	50		13.430	4.303.005
30.06.2026	37.072	24.303	50		12.719	4.290.286
30.07.2026	37.072	23.450	50		13.572	4.276.714
30.08.2026	37.072	24.155	50		12.867	4.263.847
30.09.2026	37.072	24.082	50		12.940	4.250.907
30.10.2026	37.072	23.234	50		13.788	4.237.119
30.11.2026	37.072	23.931	50		13.091	4.224.028
30.12.2026	37.072	23.088	50		13.934	4.210.094
SUM 2026	444.864	285.710	600		158.554	4.210.094
SUM 2027	444.864	274.838	600		169.426	4.040.668
SUM 2028	444.864	263.257	600		181.007	3.859.661
SUM 2029	444.864	250.807	600		193.457	3.666.204
SUM 2030	444.864	237.547	600		206.717	3.459.487
SUM 2031	444.864	223.373	600		220.891	3.238.596
SUM 2032	444.864	208.262	600		236.002	3.002.594
SUM 2033	444.864	192.044	600		252.220	2.750.374
SUM 2034	444.864	174.753	600		269.511	2.480.863
SUM 2035	444.864	156.274	600		287.990	2.192.873
SUM 2036	444.864	136.561	600		307.703	1.885.170
SUM 2037	444.864	115.429	600		328.835	1.556.335
SUM 2038	444.864	92.884	600		351.380	1.204.955
SUM 2039	444.864	68.792	600		375.472	829.483
SUM 2040	444.864	43.080	600		401.184	428.299
SUM 2041	444.439	15.540	600		428.299	0
TOTAL	7.229.108	2.812.727	9.750		4.406.631	0


Rosenhoff


Banusveien
Bjørn Stallarens vei
Trondheimsveien
Hillebergveien
Torshovdalen
Rosenhoff

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

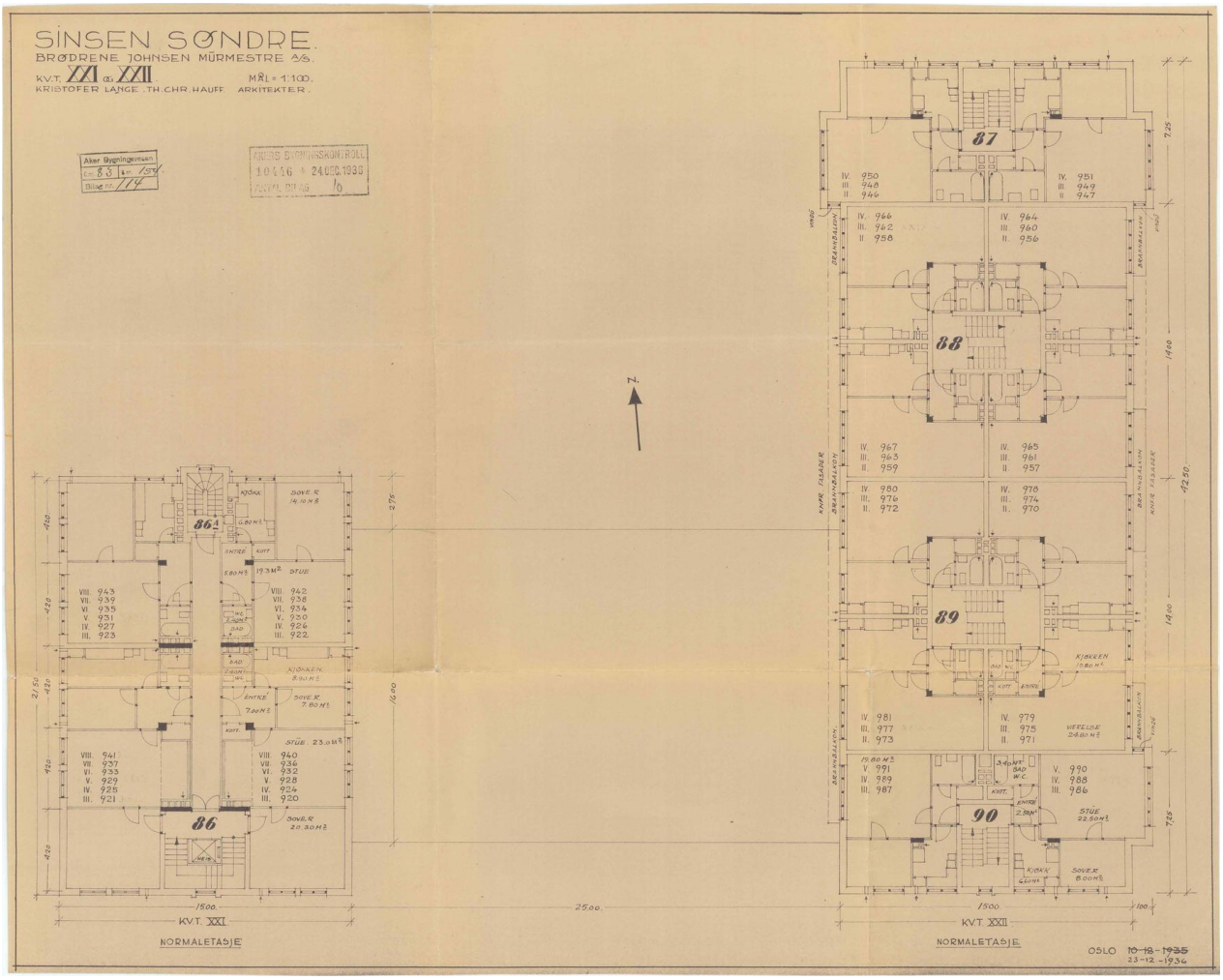
Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

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.


SINSEN SØNDRE.
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.
KV.T. XXI og XXII
MÅL = 1:100.
KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF ARKITEKTER.
Aker Bygningsvesen
Nr. 55 a. 57
Tillegg nr. 14
ARENDS BYGNINGSKONTOR
10416 24 DEC. 1936
86
87
88
89
90
KJØKK
SOVER
STUE
ENTRE
BAD
WC
KVT.
N.
1500.
25.00.
KV.T. XXI
KV.T. XXII
NORMALETASJE
NORMALETASJE
OSLO 10-12-1935
23-12-1936

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

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

Ferdigattest.

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

under 6/6.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus m/ restaurant samt kinobygning,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 154,

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

tilhørende A/S. S i n s e n t e r r a s s e n ,

er opført under lovmessig tilsyn.

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 11te mars 1939.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORD ARKITEKTUR AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 18.12.2017

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

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

Ferdigattest - Trondheimsvn 163 og Bjørn Stallares vei

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2017 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 27 NOV. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200305079-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Katja Beer	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
14 AUG. 85 048894
BYSKRIVEREN I OSLO

Side 1

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	83	154		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Custos Finans A/S			
	Trygve Brudevold			191220 [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Side 2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Se egen fordelingsliste		21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser ovenfor Sameiet gis en pantsikkerhet i hver seksjon 1-6 med kr. 50.000,- og seksjon 7-78 med kr. 10.000,-. Styret i Sameiet plikter til å vike prioritet for panteretten inntil 90% av den enkelte seksjons verdi-takst.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
1/7-1985	Trygve Brudevold Ifg. fullmakt
Sted: Stabekk	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Trygve Brudevolds Eiendomsavdeling	Grevegården 24 1320 Stabekk	120400

FORDELINGSLISTE

Seksj. nr.	Bruk	Sameiebrøk i 6555-deler:
1	forr.	55/6555
2	forr.	36/6555
3	forr.	1583/6555
4	forr.	28/6555
5	forr.	28/6555
6	forr.	810/6555
7	bolig	41/6555
8	bolig	53/6555
9	bolig	38/6555
10	bolig	52/6555
11	bolig	46/6555
12	bolig	46/6555
13	bolig	46/6555
14	bolig	45/6555
15	bolig	49/6555
16	bolig	49/6555
17	bolig	53/6555
18	bolig	53/6555
19	bolig	46/6555
20	bolig	52/6555
21	bolig	46/6555
22	bolig	49/6555
23	bolig	49/6555
24	bolig	48/6555
25	bolig	47/6555
26	bolig	50/6555
27	bolig	49/6555
28	bolig	50/6555
29	bolig	53/6555
30	bolig	53/6555

forts..

Side 4

FORDELINGSLISTE

Seksj. nr.	Bruk	Sameiebrøk i 6555- deler
31	Bolig	83/6555
32	bolig	83/6555
33	bolig	56/6555
34	bolig	56/6555
35	bolig	46/6555
36	bolig	52/6555
37	bolig	46/6555
38	bolig	49/6555
39	bolig	49/6555
40	bolig	49/6555
41	bolig	47/6555
42	bolig	50/6555
43	bolig	49/6555
44	bolig	50/6555
45	bolig	53/6555
46	bolig	53/6555
47	bolig	83/6555
48	bolig	83/6555
49	bolig	56/6555
50	bolig	56/6555
51	bolig	46/6555
52	bolig	52/6555
53	bolig	46/6555
54	bolig	49/6555
55	bolig	49/6555
56	bolig	47/6555
57	bolig	47/6555
58	bolig	50/6555
59	bolig	49/6555
60	bolig	50/6555
61	bolig	53/6555
62	bolig	53/6555

forts..

6

FORDELINGSLISTE

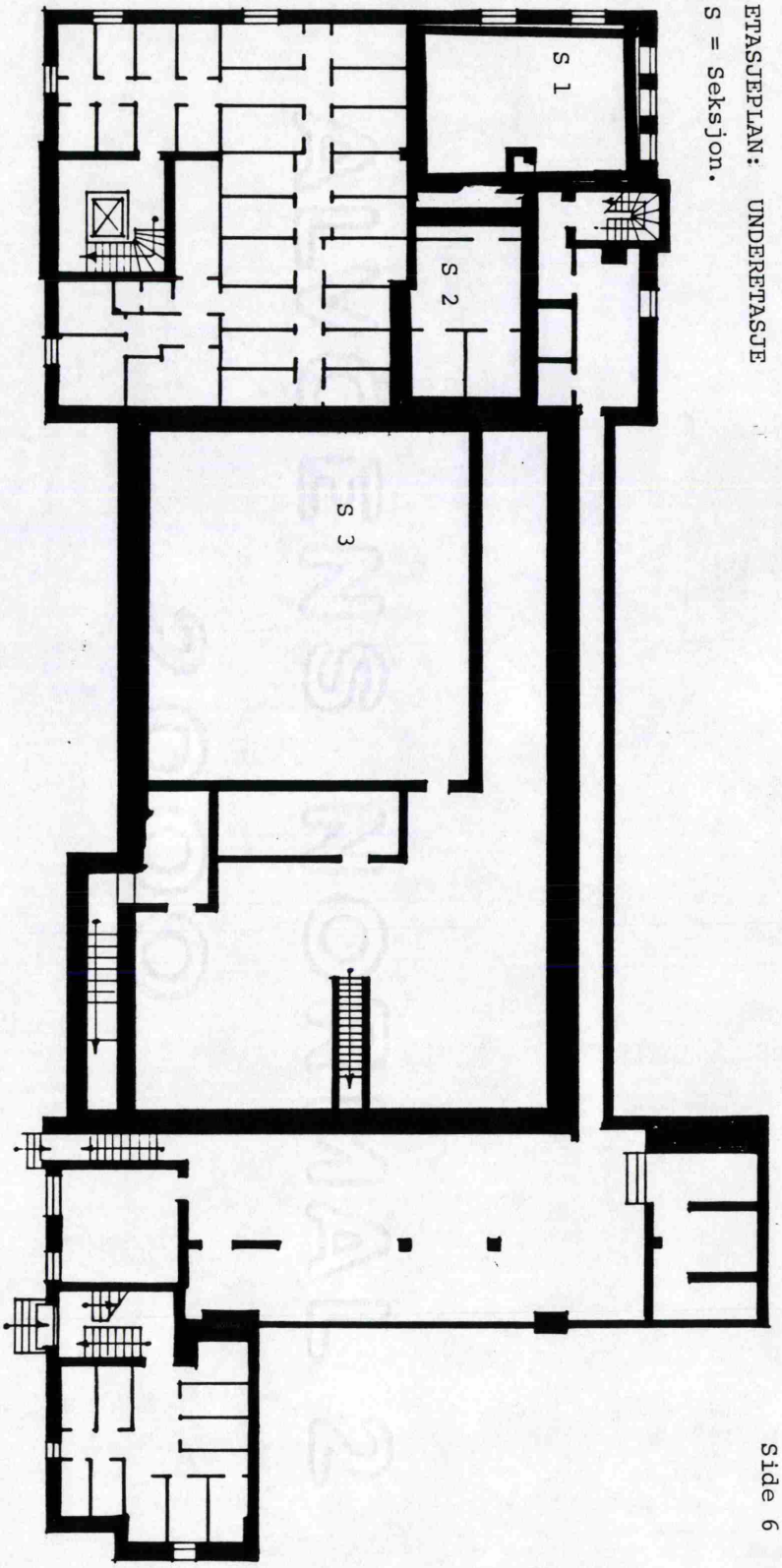
Seksj.nr.	Bruk	Sameierbrøk i 6555- deler
63	bolig	83/6555
64	bolig	83/6555
65	bolig	56/6555
66	bolig	56/6555
67	bolig	83/6555
68	bolig	83/6555
69	bolig	56/6555
70	bolig	56/6555
71	bolig	83/6555
72	bolig	83/6555
73	bolig	56/6555
74	bolig	56/6555
75	bolig	83/6555
76	bolig	83/6555
77	bolig	56/6555
78	bolig	56/6555
Total brutto areal 6555.		6555/6555

Stabekk, 6/8-1985

Trygve Brudevold
Iflg. fullmakt

ETASJEPLAN: UNDERETASJE

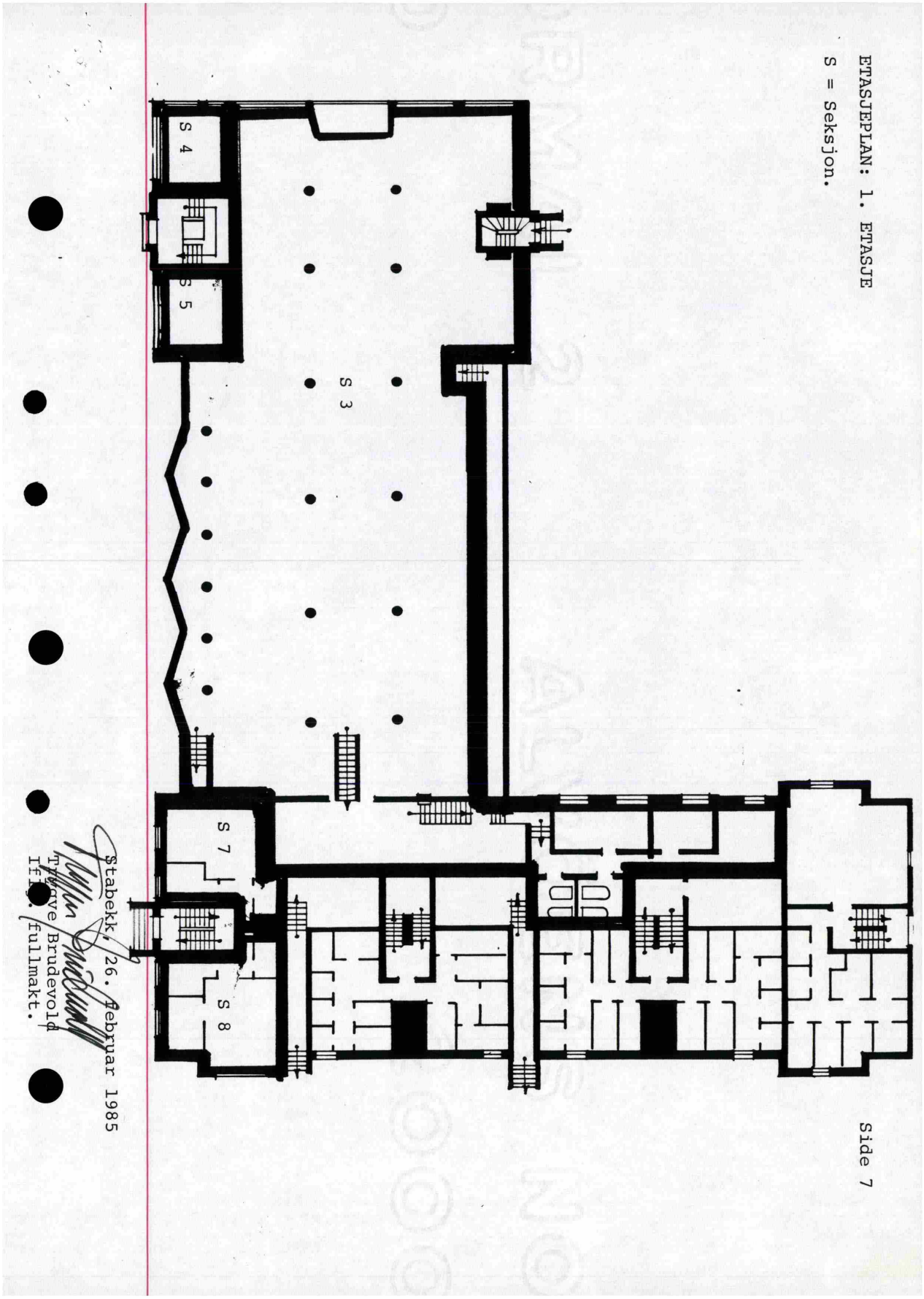
S = Seksjon.

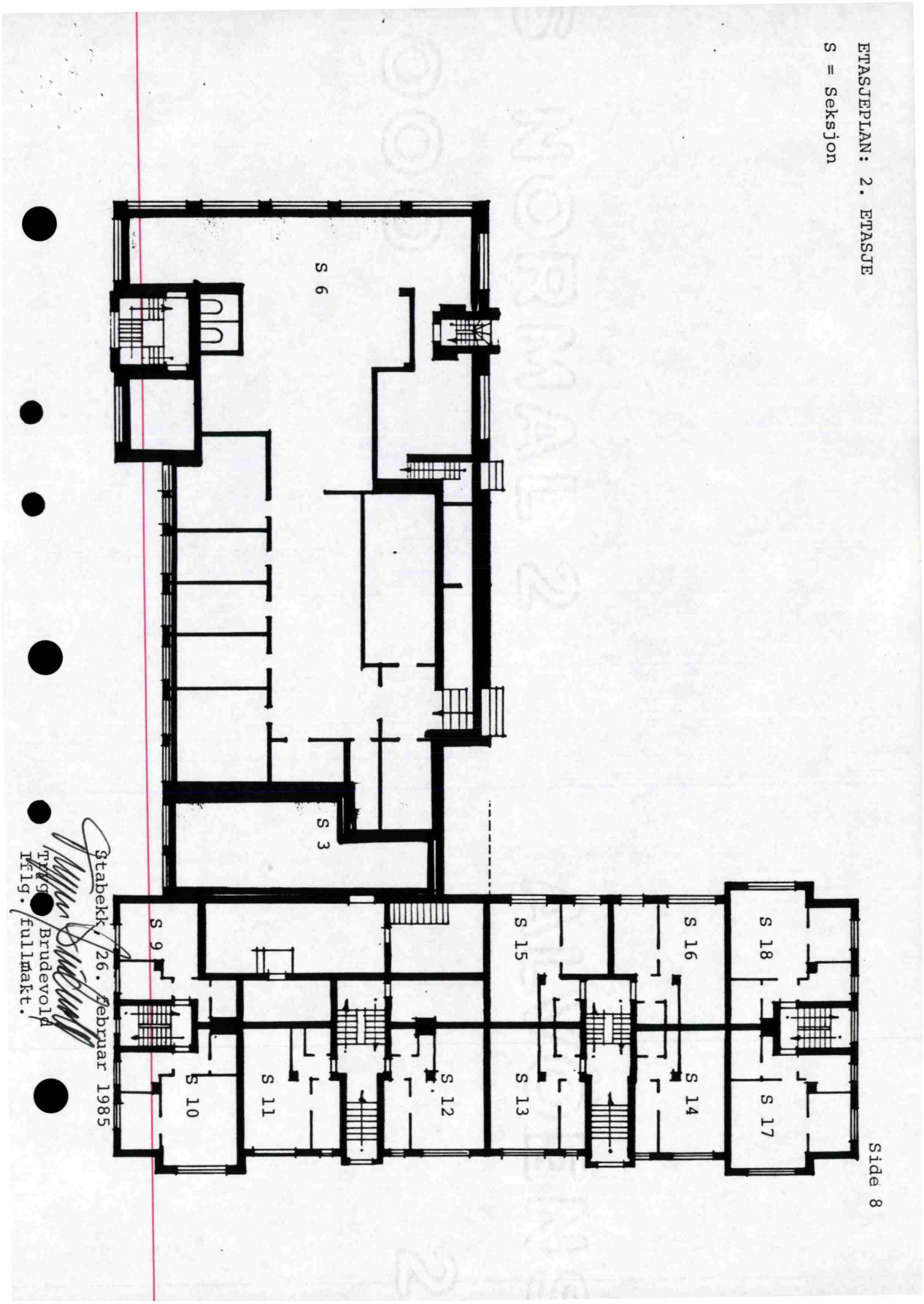


Side 6

Stabekk, 26. februar 1985

Trygve Brudevold
Iflg. fullmakt.

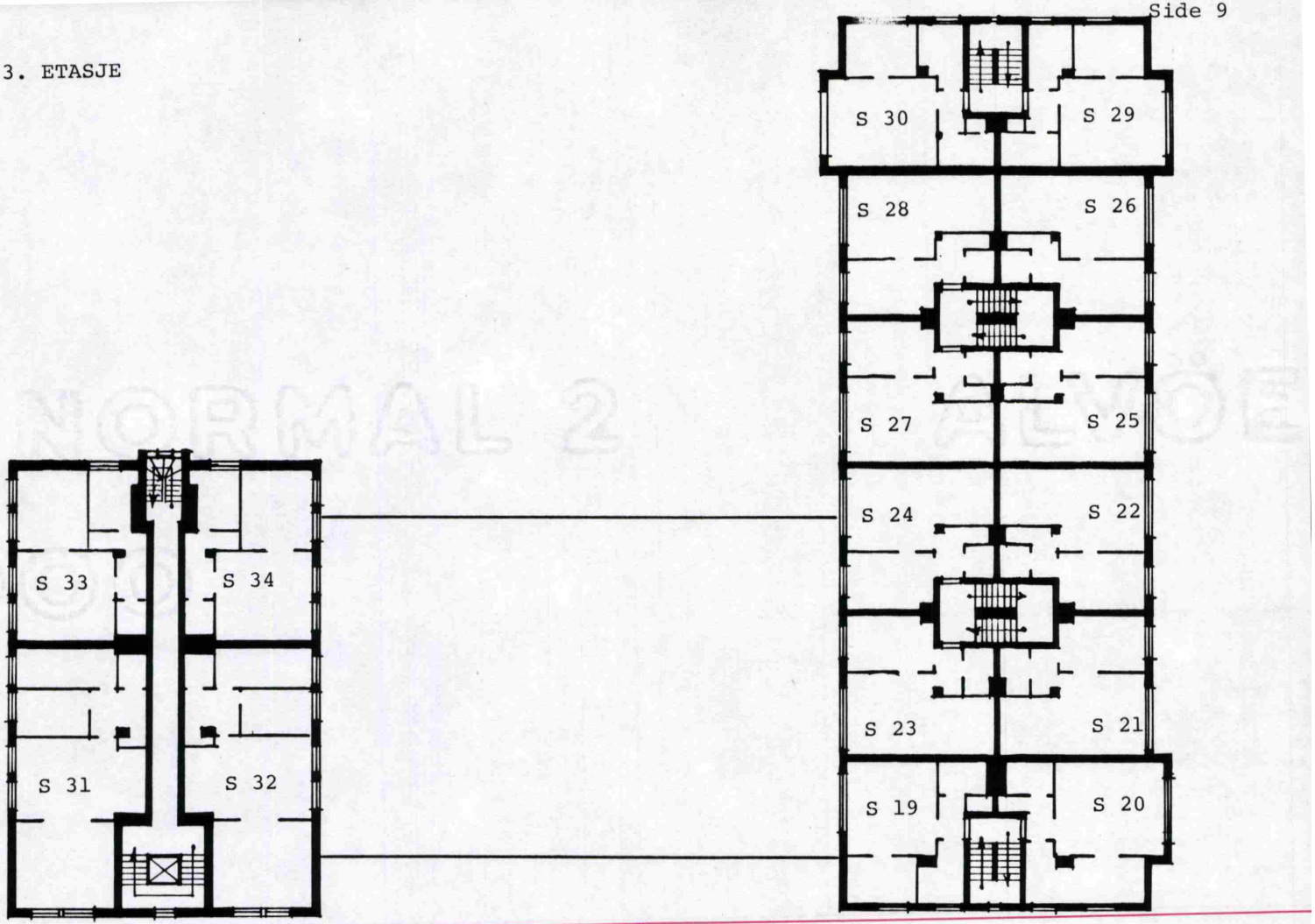

ETASJEPLAN: 1. ETASJE
S = Seksjon.
S 4
S 5
S 3
S 7
S 8
Side 7
Stabekk, 26. februar 1985
Tryggve Brudevold
If. fullmakt.


ETASJEPLAN: 2. ETASJE
S = Seksjon
S 6
S 3
S 9
S 10
S 11
S 12
S 13
S 15
S 16
S 14
S 18
S 17
Side 8
Stabekk, 26. februar 1985
Tryggve Brudevold
Iflg. fullmakt.

Attestert kopi av dok.nr. 1985/48894/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-20 17:21
Kartverket

ETASJEPLAN: 3. ETASJE

S = Seksjon.



Stabekk, 26. februar 1985.

Trygve Brudevold
Ifig. fullmakt.

ETASJEPLAN: 4. ETASJE

S = Seksjon.

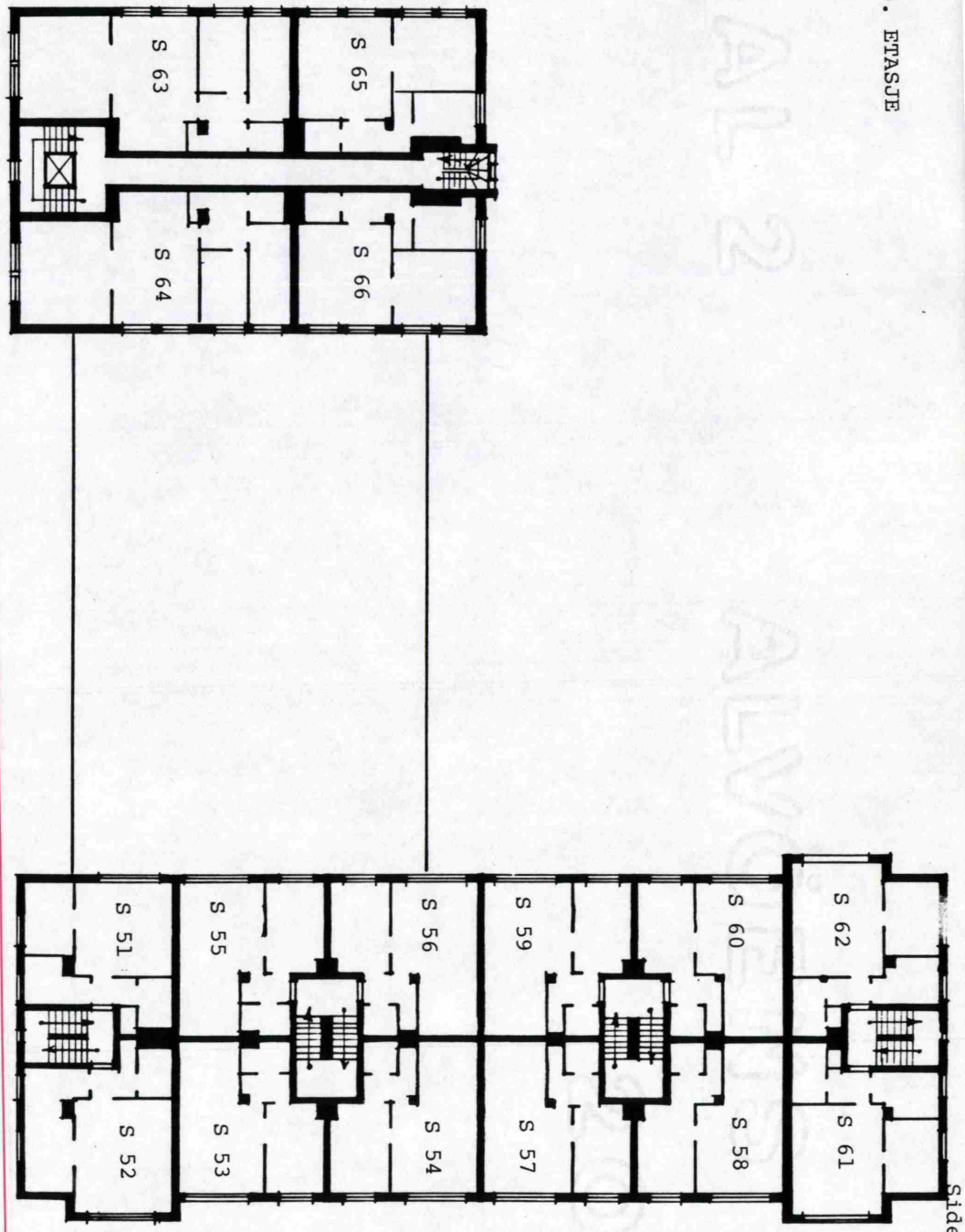
Stabekk, 26. februar 1985.

Tryg[illegible] Brudevold
Ifig. fullmakt.

Side 10

ETASJEPLAN: 5. ETASJE

S = Seksjon.



Side 11

Stabekk, 26. februar 1985.

Trygve Brudevold
Ifig. fullmakt.

ETASJEPLAN: 6. ETASJE

S = Seksjon.

Stabekk, 26. februar 1985.

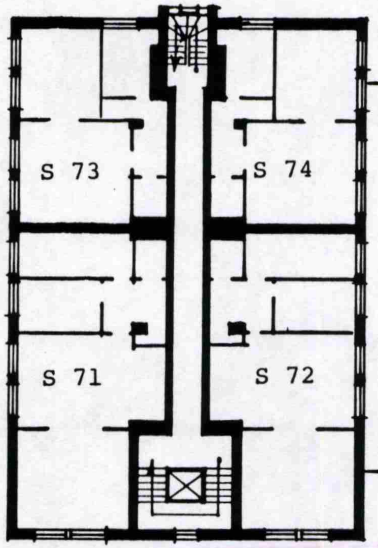
Tryg[illegible] Brudevold
Ifig. fullmakt.

Side 12

Attestert kopi av dok.nr. 1985/48894/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-20 17:21
Kartverket

ETASJEPLAN : 7. ETASJE

S = Seksjon.



Stabekk, 26. februar 1985.

Trygve Brudevold
iflg. fullmakt.

ETASJEPLAN: 8. ETASJE

S = Seksjon.

Stabekk, 26. februar 1985.

Ingve Budevold
fig. fullmakt.

Side 14

Påtegning på dokument ang.	gnr	bnr	snr	dok. nr.
	83	154		48894/85

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede hjemmelshavere til gnr. 83, bnr.154 i Oslo begjærer herved slettet oppdelingsbegjæring av 15.februar 1983, dbf. 005667. Samtidig bes slettet sameiets panterett i seksjon nr. 7 med kr.360.000,- og kr.50.000,- i hver av seksjonene 1 - 6.

Oslo/Stabekk 30/7 1985

For seksjonene 1, 2, 3, 4, 5, 6 i gnr. 83, bnr.154
Custos Finans A/S

Trygve Brudevold
iflg. fullmakt.

For seksjon nr. 7 i gnr.83, bnr.154

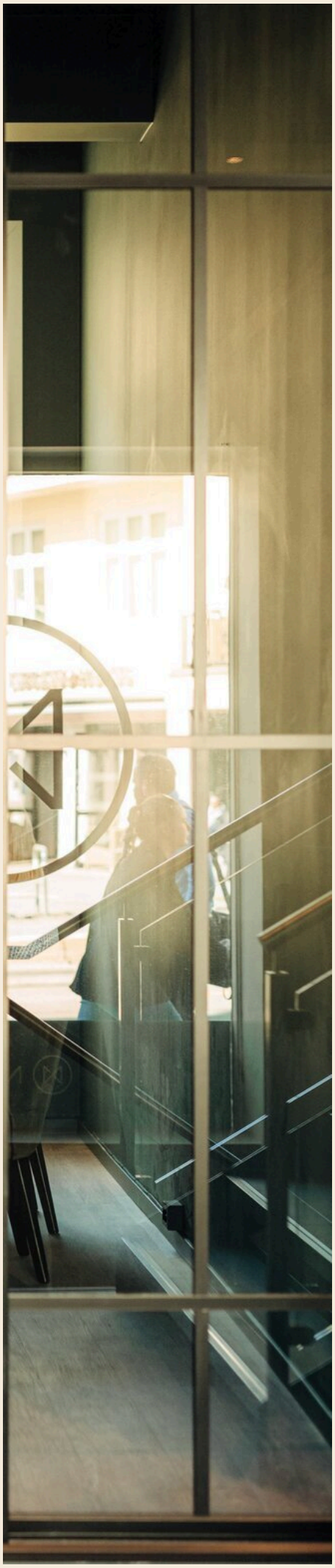
Trygve Brudevold
p.nr.191220 [redacted]

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0189/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trondheimsveien 163 0570 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 154, snr 76 (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:



Aleksander J. Brataas
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
a.brataas@nordvikbolig.no
468 35 570



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

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