



aktiv.

Trondheimsveien 64, 0565 OSLO

**Attraktiv & pen 2-roms /m populær
beliggenhet | Balkongprosjekt* |
V.V. og internett inkl. | Ypperlig
førstegangskjøp!**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 48 475,-
Omkostn.: Kr 101 390,-
Total ink omk.: Kr 4 149 865,-
Felleskostn.: Kr 3 538,-
Selger: Heidi Røen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 30/33 kvm
Tomtstr.: 1477.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 451
Snr. 62
Oppdragsnr.: 1008260031

Ditt nye hjem?

Velkommen til Trondheimsveien 64!

Vi har gleden av å presentere en lys og arealeffektiv 2-romsleilighet med svært attraktiv beliggenhet. Dette er en ypperlig mulighet for førstegangskjøpere eller deg som ønsker en praktisk bolig med god standard. Leiligheten er nordvestvendt og oppleves som lys og luftig takket være store vindusflater, og har et moderne kjøkken fra 2021. Beliggende i 5. etasje inneholder leiligheten en romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, et funksjonelt bad, et lyst soverom og en praktisk entré.

Merk deg dette:

- Store vindusflater
- Meget god planløsning
- Soverom med plass til dobbeltseng
- Kjøkken fra 2021
- Varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene
- Populær beliggenhet
- Godt kollektivtilbud
- Nærhet til servicetilbud
- Balkongprosjekt*



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	48
Energiattest	54
Megleropplysninger	59
Husordensregler	62
Vedtekter	65
Nabolagsprofil	70
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 30 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 33 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Kjellerbod 1

BRA-e: 1 kvm Kjellerbod 2

5. etasje

BRA-i: 30 kvm Bad, entré, stue/kjøkken, soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 0,6m² og 1,7m².

Bod er merket med nr. H0506.

Bodene er avrundet til 3 m² i BRA-E, dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1477.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt på 1 477,90 m².

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Grünerløkka og Sofienberg, med dagligvarebutikk rett utenfor døren og kort gangavstand til et bredt utvalg av byens fasiliteter. Området kombinerer urbant byliv med grønne omgivelser, og regnes som et av Oslos mest etterspurte boligområder. I nærområdet finner du et variert tilbud av kafeer, restauranter, butikker, servicetilbud, treningssentre og kino. Like over Akerselva ligger Vulkanområdet med Mathallen, kjent for sitt spennende utvalg av spesialbutikker og serveringssteder.

Nabolaget byr på flere etablerte parker og grøntarealer, blant annet Sofienbergparken få minutters gange unna, Birkelunden med markeder og arrangementer i sommerhalvåret, Olaf Ryes plass og Botanisk hage. Turveiene langs Akerselva gir gode rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Området har også et rikt aktivitetstilbud, med kort vei til blant annet Tøyenbadet, kulturinstitusjoner og museer, samt Ringnes park med treningssenter, butikker og kino.

Kollektivtilbudet er meget godt, med trikk i umiddelbar nærhet, bussholdeplass i Sars' gate og T-bane fra både Tøyen og Carl Berner med tilgang til samtlige linjer. Oslo sentrum nås på cirka 20 minutter til fots, med videre forbindelser via tog fra Oslo S og buss fra Bussterminalen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Rodeløkka barnehage (1-5 år) - 2 min gange

Sofienbergparken barnehage (1-5 år) - 3 min gange

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Skoler:

Lakkegata skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Vahl skole (1-7 kl.) - 10 min gange

Grünerløkka skole (1-7 kl.) - 11 min gange

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 2 min gange

Frydenberg skole (8-10 kl.) - 19 min gange

Hersleb videregående skole - 9 min gange

Foss videregående skole - 15 min gange

Sport/fritid:

Sofienberg ungdomsskole (aktivitetshall) - 3 min gange

Aksiseboden borettslag balløkke - 4 min gange
Fresh Fitness - Carl Berner - 5 min gange
SATS Carl Berner - 10 min gange

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*** Vinduer utvendig**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu i stue og på soverom tar i karm ved åpning/ lukking.

*** Dører utvendig**

- TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt. Døren er ikke brann- lyd klassifisert.

*** Innvendige dører**

- TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler, og vridere på dør mot bad.

*** Overflater vegger og himling bad**

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er avvik: Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Det er observert sprekk i fliser rundt dusjbatteriet, fliser er delt av utførende for å tilpasse rundt blandebatteri.

*** Overflater Gulv bad**

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er på badegulvet målt 20 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men

ikke testet med vann. Svanker kan forekomme. Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

* Sluk, membran og tettesjikt

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Ved bruk av smøremembran mot eldre sluk, vil dette fremstå som en risiko konstruksjon med uviss tetting mot sluk.

* Sanitærutstyr og innredning

- Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på vanger. Terskel på dusjvegg, er høyere enn terskel til dør mot entre. Om det blir lekkasje utenfor dusj, vil vann renne over terskel og ut i entre.

* Avtrekk kjøkken

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

* Vannledninger

- TG settes ut i fra alder på deler av røropplegg, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Stoppekran i felles oppgang holder ikke tett.

* Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

* Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventiler tilknyttet soverom, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

* Varmesentral

- Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Det er gitt TGIU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

* Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er to sprekker over dusjbatteriet, hvor fliser ble delt for tilpassing rundt blande-batteriet. Takstmann fant ingen fukt (februar 2026).

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vinduene subber noe mot karmen, og må løftes litt ved åpning og lukking av vindu. Dette forverres noe på sommeren, men det er fortsatt mulig å åpne og lukke vinduer. Sameiet planlegger å bytte vinduer noe frem i tid. Ytterdør er ikke brann-lyd klassifisert. Denne kan byttes på eget initiativ, ellers er det noe sameiet også vurderer. Det er noe trangt i innerst i dørkarmen å pga av maling, og låstappen på dør fester seg ikke i sluttstykket i karmen. Dør til badet kan lukkes med en krok-lås.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ser ut som det er noe fukt i hjørnene nederst på vinduet på soverom. Vinduene er som tidligere nevnt noe vanskelig å åpne fordi de subber i karmen.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er tidligere påvist skjeggkre i bygget. Felles bekjempelse er gjennomført og fulgt opp med flere behandlinger. Det har også vært sanering av veggdyr i én leilighet i sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Sanering av veggdyr i én leilighet i sameiet. Rentokil har også satt ut limfeller i 2 omganger.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: TT-teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyelse i hele sameiet, utført 2023-2024 (informasjon fra tidligere eier og sameiet)

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elfag Expert AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringer, kurser, stikkontakter. Roger Storbråten
19.07.2021 (informasjon hentet fra tidligere eier).

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidligere vært problem med mye støy fra leiligheten under, men de har flyttet. Etter dette har det ikke vært noe problem.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet har over tid utredet etablering av balkonger. Prosjektet er ikke endelig vedtatt og eventuell gjennomføring, utforming og kostnader er uavklart. Ny avstemning skal gjennomføres.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Nei

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder bad, entré, stue/kjøkken og soverom. I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder.

Standard

ENTRÉ

Gangen er funksjonelt avskjermet og danner en strukturert og innbydende inngangssone. Det er god plass til å oppbevare yttertøy og sko i gangen.

STUE/KJØKKEN

Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det plass til å innrede med en koselig sofagruppe med tilhørende TV-møblement. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og fremstår som et svært hyggelig og sosialt samlingspunkt. Leiligheten har nytt kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer og god benkeplass. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og holder moderne og tidsriktig standard. Kjøkkenet byr på masse god oppbevaringsplass i skap og skuffer. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, og ventilator med kullfilter. Kjøkkenet er også utstyrt med flotte integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin av smal type og

kjøleskap. Boligens gjennomtenkte planløsning utnytter arealet effektivt og legger til rette for fleksible møbleringsmuligheter. Mellom stuen og kjøkkenet er det plass til å innrede med en hyggelig spisegruppe. Det jobbes med at leiligheten skal få mulighet til å ha balkong. Når og om dette skjer er uvisst.

SOVEROM

På soverommet har du plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet vender ut mot rolig område. Vegger er holdt i en rolig gråfarge som enkelt kan kombineres med ønsket interiør.

BAD

Pent flislagt baderom med behagelig underliggende gulvvarme. Badersinnredningen har dusj plass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speil med lys over, overskap og wc. Dette baderommet er funksjonelt, men modent for modernisering.

Innbo og løsøre

Louis Poulson ph5 lampen over spisebordet følger ikke med.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2005:

Bad: Badet er oppusset i regi av tidligere eier.

2021:

Kjøkken: Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført i regi av tidligere eier.

Overflater: Oppussing av overflater, arbeidet er utført i regi av tidligere eier.

El-arbeid: Oppgradering av el-anlegg, arbeidet er i følge tidligere salg utført av Elfag Experten AS

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

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 per 2026 for beboerparkering i indre by, hhv. bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (beboerparkeringszone A, B, C, D og E):

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år
- El-motersykkel 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/>.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 2973549

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 000 000

Omkostninger kjøper

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 390 (Omkostninger totalt)

113 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 101 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 113 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 116 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller

boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 855 407 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 421 627 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

33/5122

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør 3 537,09,- pr. mnd.

Inkluderer:

Felleskostnader, vaktmester, forsikring, bredbånd, vask i oppgang og renter.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 538

Andel Fellesgjeld

Kr 48 475

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 8 121

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Trondheimsveien 64

Organisasjonsnummer

871262942

Om sameiet

Sameiet Trondheimsveien 64 består av i alt 90 eierseksjoner, hvorav 1 for næringsformål, 88 for boligformål og 1 for garasjeformål. Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen, og til andelen er det knyttet enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med Org nr 871 262 942.

Forretningsfører: Progressum Lørenskog Visperud AS. Tlf: 920 70 225, e-post:

vib@progressum.no

Styreleder: Sigurd I. Solem

E-post/tlf.: sigurd@monolitteninvest.no/92027968

Facebookgruppe: Sameiet Trondheimsveien 64

- Renhold av fellesarealer blir utført av Rene Trapper AS.
- Vaktmesterjobben blir utført av Paul Andre Nordby.
- Gården disponerer vaskeri

Rehabilitering av byggets avløpsrør.

Sameiet er nå ferdige med rehabilitering av alle avløpsrørene.

Balkongprosjekt.

Det jobbes med at en del beboere skal få mulighet til å ha balkong, boligene som ligger ut mot Trondheimsveien og Vardøgata får ikke den muligheten. PBE har likevel bestemt at leiligheter i 2 og 3 etasje ikke skal få balkong. Det jobbes med saken om å likevel skaffe balkong til denne etasjen. Når dette skjer er uvisst. Dersom det ikke skjer er det ingen endring i leiligheten, men dersom det skjer flyttes ytterveggen lenger ut, og det etableres balkong. Her skal eierne selv stå for kostnaden. I tillegg så gjøres det en større rehabiliteringsjobb i 7 etg vedr balkonger/ gulv.

Meldeplikt ved oppussing og rehabilitering.

Det ble på årsmøte for 2009 besluttet at det ved all oppussing / rehabilitering samt utleie skal meldes til styret. Dette for å forsøke å unngå ekstraordinære kostnader for sameiet, da erfaringer viser at man slenger fra seg og etterlater diverse saker på de mest utenkelige plasser. Fremdeles sliter sameiet med unødige kostnader for opprydding i ovennevnte saker – dette taper vi alle på. Vi har i år hatt en vannskade som skyldes at badet er uten membran.

Styret pålegger alle seksjonseiere å sørge for at badet har membran. Når det gjelder ventilasjon er det ikke lov å koble vifte på kjøkkenet på byggets naturlige ventilasjons-system da dette fører til matlukt i hele bygget. Alle leiligheter må bruke kullfilter.

Generelt.

Vi minner om at samtlige beboere skal ha like postkasseskilt og ringetablåskilt.

Pris for ringetablåskilt og postkasseskilt er kroner 350,-
Skiltene bestilles ved henvendelse til styret. Ved utleie av seksjon er det eiers ansvar å informere leietaker om ovennevnte, samt de husordensregler som gjelder for sameiet.
Det er ikke tillatt å montere parabolantenn eller aircondition på fasaden av bygget
Disse vil bli fjernet på seksjonseiers regning.

INNMELDTE SAKER TIL ÅRSMØTE 2025

A. Bygging av balkonger, se egne tegninger og overslag. Balkonger skal avstemmes med 2/3 flertall om dette skal bygges.
Godkjent med 26 for og 3 mot.

B. Bytte av vinduer, må sees i sammenheng med balkongene, skal byttes uansett.
Godkjent

C. Tillegg i vedtekt §4 i Trondheimsveien 64 garasjesameie, Parkeringsplass 14 og 15 tillates å parkere 1 bil og 1 mc på hver av plassene. Betaler da en halv felleskostnad i tillegg når det er i bruk. Det er ikke lov til å montere opp veggfeste til dekk osv.
Godkjent

D. Bytte av internettleverandør 01.02.26 til OBOS Nett.
Godkjent

E. Internett til næringsseksjonen, avregnes ikke som tidligere fra og med 2025.
Godkjent

Styreleder opplyser per e-post at sameiet per 04.02.2026 har tre lån med rentesats 6,55 %: kr 6 348 704 knyttet til kjøp av festetomt i 2021 (selger har innløst sin andel), kr 5 698 100 til rehabilitering av rør, samt kr 1 300 000 opptatt i forbindelse med pågående rehabilitering av balkonger/gulv i 7. etasje. Avdrag på lånene starter i november 2026, og styret har foreløpig ikke besluttet hvordan dette vil påvirke felleskostnadene. Felleskostnadene ble økt med 5 % fra 01.01.2026, og oppgitte kostnader reflekterer denne justeringen.

Det arbeides med en mulig balkongløsning for enkelte seksjoner, men leiligheter mot Trondheimsveien og Vardøgata omfattes ikke. Eventuelle balkonger må bekostes av den enkelte eier og er fortsatt uavklart, blant annet fordi Plan- og bygningsetaten har avslått balkonger i 2.-3. etasje og saken må behandles på nytt sameiermøte.

Det er også vedtatt at vinduer skal skiftes, forutsatt godkjenning fra Plan- og bygningsetaten da tiltaket innebærer fasadeendring. Faktura vil bli sendt ved innhenting av opplysninger og eierskifte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon fra forretningsfører sendt på mail 27.08.2025:

Sameiet har to lån i OBOS BANKEN:

Lånet på kr 6 449 505.- rentesats 7% er ifbm kjøp av festetomt i 2021.

Andel for denne seksjon er på kr 80 822.- rentene på lånet er på kr 221,93 som er på fakturaen med felleskostnadene.

Om andel festetomt blir innfridd blir felleskostnadene kr 221,93 lavere i mnd. Rentene avregnes på slutten av året. Lånet på festetomten løper avdragene fra neste år i september, da vil dette komme som et tillegg på fakturaen, omtrent kr 500.- i mnd.

Lånet på kr 5 698 100.- rentesats 6,75 % gjelder rehabilitering av rør i sameiet, avdragene begynner på samme tid som det første.

Saldo på lånet er pr 28.08.2025.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I utgangspunktet er dyrehold tillat, men skal godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Progressum Lørenskog AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 451, seksjonsnummer 62 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/451/62:

20.05.1870 - Dokumentnr: 900145 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1961 - Dokumentnr: 504912 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om veg, vann og kloakkledninger

Uteglemt registrert ved tinglysing

Rettet etter tingl. §18

30.06.2021. Arkivref. 18/53283-53

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:62 F

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1964 - Dokumentnr: 518560 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1964 - Dokumentnr: 518561 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1965 - Dokumentnr: 504804 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1967 - Dokumentnr: 522198 - Rettighet

Rettighetshaver: Trondheimsveien 64 Is

Løpenr: 1178508
LEIEAVTALE
LEIERETT TIL 110 M2 GATEGRUNN
UTLEIER: OSLO KOMMUNE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:62 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1968 - Dokumentnr: 501525 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1970 - Dokumentnr: 518496 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1988 - Dokumentnr: 49480 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET ETTER 85 % AV LÅNETAKST
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:62 F
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1961 - Dokumentnr: 921185 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Trondheimsv.66 og 68.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1988 - Dokumentnr: 49480 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/4269

24.10.1988 - Dokumentnr: 72720 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 62

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 33/4716

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 80 SEKSJONER

27.08.2004 - Dokumentnr: 58146 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 81

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 46/5122

Snr: 82

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 39/5122

Snr: 83

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 39/5122

Snr: 84

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 39/5122

Snr: 85

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/5122

Snr: 86

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/5122

Snr: 87

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 39/5122

Snr: 88

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 39/5122

Snr: 89

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 39/5122

Snr: 90

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 46/5122

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 62

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 33/4716

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 81 -90

27.08.2004 - Dokumentnr: 58146 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 62

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 33/5122

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

Ferdigattest - boligblokk m garasje - 15.01.1969

Ferdigattest - Forandringsarbied 1. etasje - 27.11.1970

Ferdigattest - innredning lagerrom i del av garasje i kjeller og innvendige forandringsarbeid i 1. etg - 16.10.1978

Ferdigattest - Påbygg toppetasje - 01.07.2005

Ferdigattest - Støyskjerm på tak - 02.03.2023

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Leiligheten er ombygget og viker fra originale tegninger.

Det er satt opp lettvegger i stue som danner ett soverom.

Soverommet er på 5m² og er under anbefalt størrelse i forskrift (7m²).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling"

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.01.1969.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. Reguleringsplan S-3026.

Pågående byggesaker:
Trondheimsveien 64 - oppføring av balkonger
Siste dok.: 23.1.2026
Saksnr: 202507524

Les mer på Plan- og Bygningsetatens hjemmeside:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmegler MNEF
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

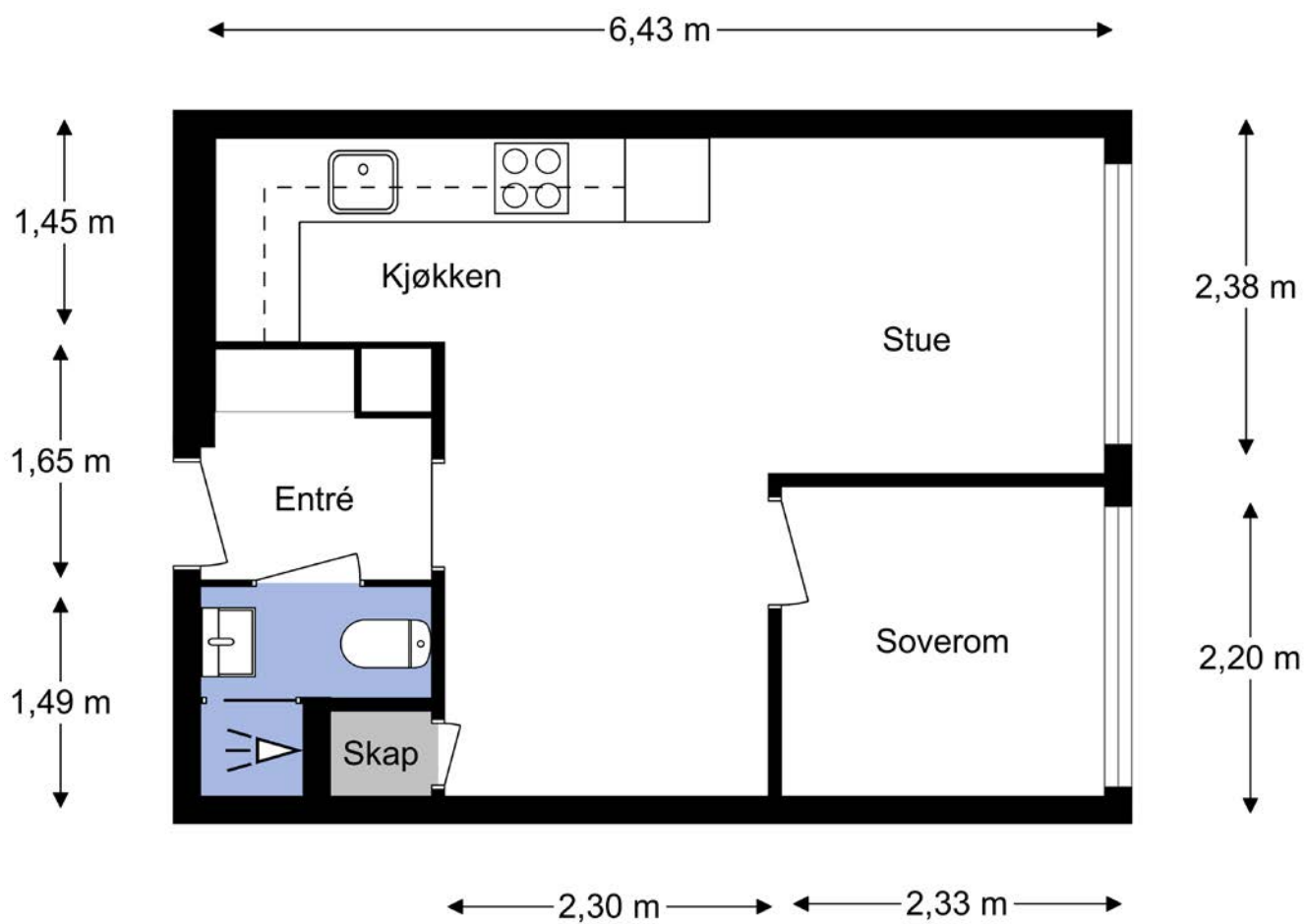
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

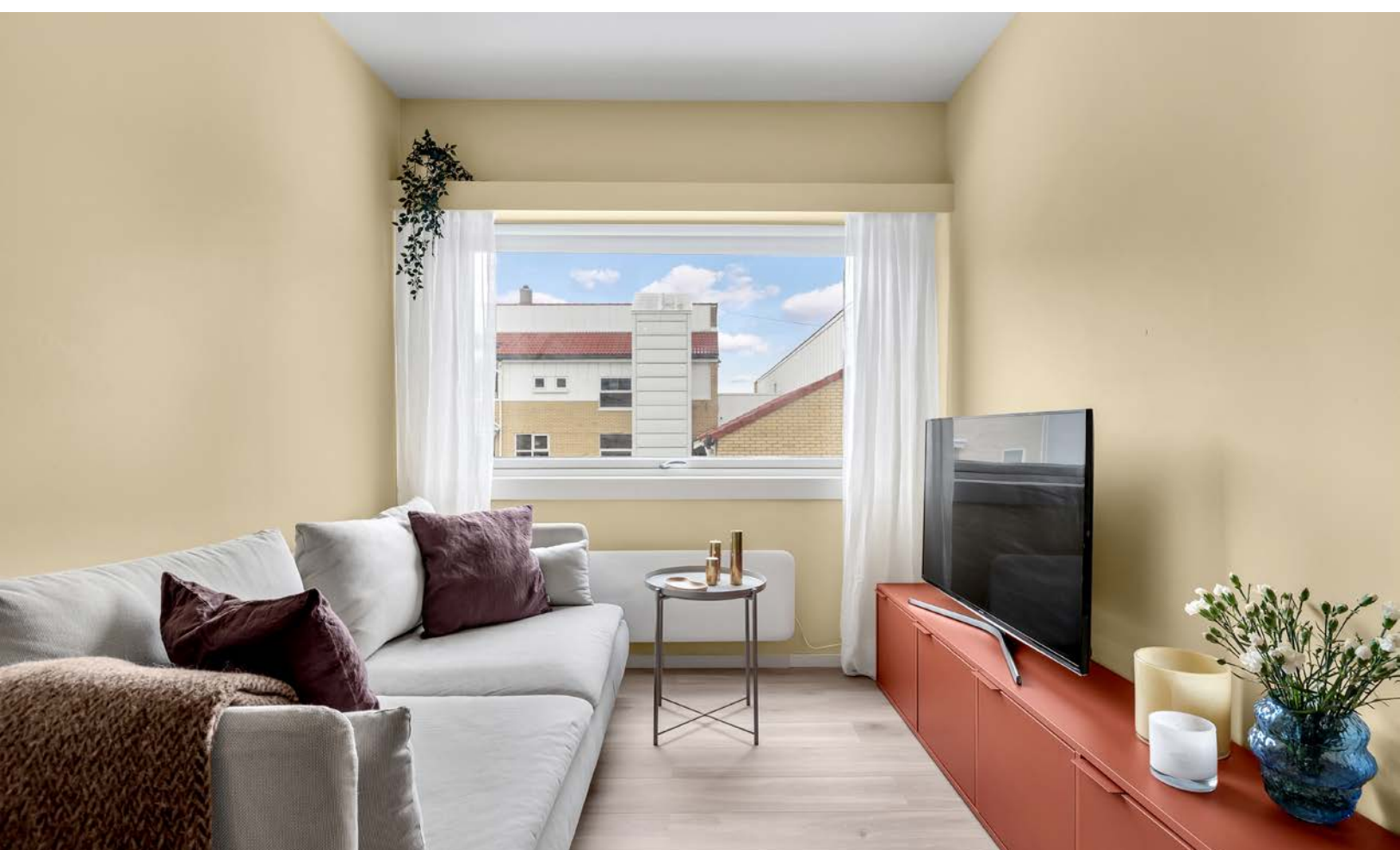
23.02.2026

Bilder



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





































Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Heidi Røen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trondheimsveien 64
0565 Oslo

0301-227/451/0/62

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008260031 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er to sprekker over dusjbatteriet, hvor fliser ble delt for tilpassing rundt blandebatteriet. Takstmann fant ingen fukt (februar 2026).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vinduene subber noe mot karmen, og må løftes litt ved åpning og lukking av vindu. Dette forverres noe på sommeren, men det er fortsatt mulig å åpne og lukke vinduer. Sameiet planlegger å bytte vinduer noe frem i tid.

Ytterdør er ikke brann-lyd klassifisert. Denne kan byttes på eget initiativ, ellers er det noe sameiet også vurderer.

Det er noe trangt i innerst i dørkarmen å pga av maling, og låstappen på dør fester seg ikke i sluttstykket i karmen. Dør til badet kan lukkes med en krok-lås.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Ser ut som det er noe fukt i hjørnene nederst på vinduet på soverom. Vinduene er som tidligere nevnt noe vanskelig å åpne fordi de subber i karmen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det er tidligere påvist skjeggkre i bygget. Felles bekjempelse er gjennomført og fulgt opp med flere behandlinger. Det har også vært sanering av veggdyr i én leilighet i sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Sanering av veggdyr i én leilighet i sameiet. Rentokil har også satt ut limfeller i 2 omganger.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: TT-teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyelse i hele sameiet, utført 2023-2024 (informasjon fra tidligere eier og sameiet)

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elfag Expert AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringer, kurser, stikkontakter. Roger Storbråten 19.07.2021 (informasjon hentet fra tidligere eier).

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Tidligere vært problem med mye støy fra leiligheten under, men de har flyttet. Etter dette har det ikke vært noe problem.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Sameiet har over tid utredet etablering av balkonger. Prosjektet er ikke endelig vedtatt og eventuell gjennomføring, utforming og kostnader er uavklart. Ny avstemning skal gjennomføres.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Trondheimsveien 64, 0565 OSLO

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261357

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80567774

Gårdsnummer

227

Bruksnummer

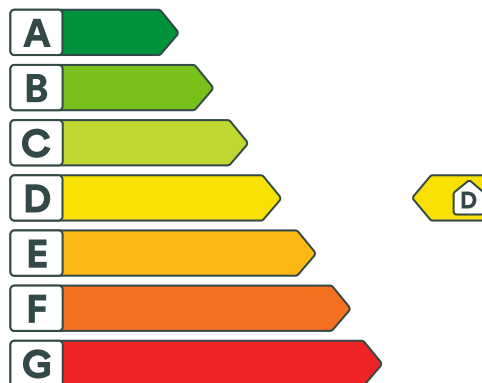
451

Seksjonsnummer

62

Bruksenhetsnummer

H0506



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

1966

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

30,0 m²

Oppvarmet bruksareal

30,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

215,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

215,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 469 kWh



Trondheimsveien 64, 0565 OSLO



Detaljering

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



Trondheimsveien 64, 0565 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 10: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

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 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 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: 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. Kjøøl - 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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. Monter 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<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>

Progressum Lørenskog AS
Solheimveien 50
1461 Lørenskog

Vår referanse:
1008260031

Vår saksbehandler:
Klaus Westersund

Telefon:
926 10 585

Vår dato:
02.02.2026

Megleropplysninger på Trondheimsveien 64 - gnr. 227, bnr. 451, snr. 62 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Heidi Røen

Adresse
Trondheimsveien 64, 0565 Oslo

Fødselsdato
06.10.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Sameiet Trondheimsveien 64			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Sigurd J. Solem	92027 968	sigurd@monolitterinvest.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	227	451	62	OSLO	
Sameiets org.nr:	871262942		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	—		Festekontrakten utløper:		—
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? ingen kjente		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. 188 29 532				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Ved salg				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr —

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Husordensregler</i>			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		<i>Husordensregler</i>	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 <i>Se erost</i>					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? <i>Se erost</i>		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr <i>48 475.- pr. 31.12.25</i>			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr <i>177011.-</i>		Kr <i>8121-</i>	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>3537,09</i>	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: <i>ol. hver mnd FK, vaktmester, forsikr. ng. bedbånd, vask i oppgang, rente</i>				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr <i>-</i>	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato <i>-</i>	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		<i>25-</i>	Seksjonens renteutgifter kr:		<i>5384-</i>
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		<i>6000-</i>	<i>Sender faktura</i>		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		<i>2500-</i>	<i>-1-</i>		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

Se erost

For Progressum Lørenskog AS

Lørenskog 4/2-66

Sted, dato

NW

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post klaus.westersund@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka



Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no

HUSORDENSREGLER

(vedtatt på årsmøte 15.05.1991)

1. Plikt til å følge husordensregler

Beboere plikter å følge husordensregler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og den som gir adgang til leiligheten.

En lojal oppfølging av reglene fra den enkelte side er helt vesentlig bidrag til å få det gode bomiljø som alle er interessert i.

Hver sameier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

2. Vaktmesterens ansvar for husordensreglenes oppfølging.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene følges, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden.

Slike henvendelser bør skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør først søkt ordnet mellom de impliserte.

4. Bilparkering og garasje.

Husordensreglene gjelder også for garasjeanlegget. Garasjeporten skal alltid lukkes og låses etter bruk.

5. Husavfall.

Alt husavfall må pakkes inn (gjerne i plastposer som knyttes igjen) og legges i sjakten. Annet husgeråd o.l som skal kastes, må sameierne selv besørge bortkjørt, og må ikke hensettes i avfallsrommet eller i noen av fellesrommene. Avfallsrommet skal til enhver tid være låst.

Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

6. Ro og orden.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten, som ikke må brukes slik at andre sjeneres. Mellom kl.23.00 og 07.00 skal det være normal ro i huset. Bruk av radio, TV og stereoanlegg skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det må vises spesielle hensyn når vinduene er åpne.

Ved oppussing med banking og boring skal dette foregå mellom kl.08.00 og 21.00 mandag og fredag, og mellom kl 09.00 og 16.00 på lørdager. Banking og boring er ikke tillatt på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager. Sett opp nabovarsel på tavlen i inngangspartiet og på FB ved langvarige oppussing som medfører høyt støynivå.

Det må ellers vise hensynsfullhet slik at naboene ikke forstyrres.

7. **Varme i leiligheten.**

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte av vann og avløp ikke fryses.

8. **Dyrehold.**

Alt dyrehold skal godkjenne av styret.

9. **Teppebanking og tørking av tøy.**

Må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

10. **Låsing av inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom.**

Beboerne plikter å holde hovedinngangsdøren og alle dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom låst til enhver tid av sikkerhetsmessige grunner.

11. **Forandringer som innvirker på bebyggelsens utseende.**

Styrets godkjenning må innhentes på forhånd for alle forandringer som ønskes utført og som vil få innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks maling, radio-og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller utvendige faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til de opprinnelige.

12. **Innvendige endringer i leiligheten.**

Innvendige endringer i leilighetene som kan medføre endringer i byggets bærende konstruksjoner, må forelegges styret før endringene kan foretas, og kan normalt ikke godkjennes. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være endringer som kan være ulempe for naboen.

13. **Oppslag.**

Det er montert tavle som er beregnet for meddelelse til sameierne fra styret. Andre kan også benytte tavlen etter samtykke fra styret. Oppslag på vegger, dører o.l utenom tavlen må ikke finne sted.

14. **Lufting.**

Lufting skal skje gjennom ventiler, vindu eller dører som fører direkte ut i det fri.

15. **Hensetting av barnevogner, sykler, stoler etc i gangene.**

Gangene og trappeavsatsene skal holdes fri for annet enn dørmatter og matter lagt ut av vaktmesteren av rengjøringsmessige eller av andre grunner. Barnevogner, sportsutstyr, sykler skal plasseres på anvist plass i kjellergangen. Gjenstander som ikke står på anvist sted, vil bli fjernet og kostnadene dette medfører vil bli pålagt eier.

16. **Navnskilt på postkasse / ytterdør**

Samtlige beboere er pålagt å sette navneskilt på egen postkasse, samt på ringetablå ved inngangsdøren.
Type skilt fås ved henvendelse til styret.

Oslo 15.5.91

Husordensreglene endret 28.10.20 for Sameiet Trondheimsveien 64

3 av 3

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64

§ 1 – Sameiet

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 64.

Sameiet omfatter sameiet på gnr. 227 bnr. 451 i Oslo med påstående bebyggelse.

Sameiet består av i alt 90 eierseksjoner, hvorav 1 for næringsformål, 88 for boligformål og 1 for garasjeformål. Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen og til andelen er det knyttet enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter.

Sameiebrøk er basert på arealet den enkelte seksjonen utgjør, av hele arealet i sameiet.

§ 2 – Vedtekter

Nærværende vedtekter er vedtatt på årsmøtet den 28.05.2024.

Så fremt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjon av 1. januar 2022.

§ 3 – Fellesareal

Tomt og bebyggelse som sameiere ikke har tinglyst eksklusiv bruksrett til, er fellesareal.

§ 4 – Panterett for seksjonseierens forpliktelser

Til sikkerhet for økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sameiet, har sameiet pantsikkerhet i hver seksjon med NOK 30.000,-. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 31 fullt ut.

§ 5 – Eierbegrensninger

Ingen kan erverve flere enn 2 seksjoner i sameiet, med unntak av lovbestemte tilfeller som angitt i eierseksjonsloven § 23.

§ 6 – Disposisjonsrett og ordensregler

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhet og fellesareal må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Eventuelt hundehold må godkjennes av styret. Hundehold er tillatt i den grad gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen, inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

§ 7 – Meldeplikt om salg / utleie

Salg av seksjonen skal meddeles forretningsfører til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overdragelse. Det samme gjelder utleie/fremleie av seksjonen. Det praktiseres ikke styregodkjenning.

§ 8 – Vedlikehold av bruksenhet

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Mislighold av plikten utløser rett for sameiet til å sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å endre fasaden i form av avvikende farger, vindustyper, markiser eller på annen måte.

§ 9 – Vedlikehold av fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

§ 10 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader fordeles etter sameierbrøk. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Innbetaling skjer månedlig og forskuddsvis med å konto beløp fastsatt av årsmøtet.

7 etg har egne vannbeholdere, de får en reduksjon av felleskostnadene på kr 200.- i mnd. Dette kommer som en egen linje på fakturaen, vedtatt på årsmøte 28.05.24.

Ved forsinket betaling kan sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden 50,-. Unnlatelse av å betale det fastsatte månedlige beløpet innen 14 dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold, jfr. § 11.

§ 11 – Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditor må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 – fjorten – dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at fellesskapet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 12 – Vaktmester

Den som sameierne gir fullmakt til, har adgang til de enkelte seksjoner for ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 13 – Misligholdsbeføyelser

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor øvrige sameiere, kan sameiet kreve salg og / eller fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38 og § 39.

§ 14 – Innkalling til årsmøtet

Ordinært sameiermøte (Årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen angir tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at et forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 15 – Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 16 – Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

I årsmøtet har seksjonseiere stemmerett med 1 stemme pr. seksjon. For seksjon nr. 2 – garasje-seksjonen gjelder egen bestemmelse, se § 16.

Sameierne har rett til å møte med fullmakt. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakt anses å gjelde førstkommande årsmøtet, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er lovlig innkalt.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets og revisors godkjennelse.
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og vedlikeholdsfond.
5. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
6. Foreta valg etter § 55 (styret).

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 17 – Flertallskrav

Alle beslutninger tas med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av saker som angitt i eierseksjonsloven § 49, § 50 eller § 51.

§ 18 – Stemmerett for garasjesameiere

Andelseiere i garasjesameiet har møterett på årsmøtet og ekstraordinære årsmøter, men har ikke stemmerett med mindre det presenteres fullmakt/gyldig vedtak som er undertegnet av minst 50 % av andelseierne.

§ 19 – Seksjonseiernes habilitet

Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, eller ved pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 20 – Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 3 – 4 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.

Styremedlem tjenestegjør i to år. For å sikre kontinuitet i styret er to styremedlemmer på valg hvert år. Styremedlem kan gjenvelges.

Det skal være varamedlemmer i styret.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 21 – Styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styreleder sørger for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve styremøte. Styreleder avgjør om sakene behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve at det avholdes fysisk møte.

Styremøtet ledes av styreleder. Har denne fravær, og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med simpelt flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 22 – Styrets oppgaver

Styret besørger forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks for denne, fastsette dennes godtgjørelse og føre tilsyn med at denne oppfyller sine plikter.

I felles anliggender herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved sin underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av styreformann og et styremedlem i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 23 – Styrets habilitet

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandling eller avgjørelse av spørsmål som det har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 24 – Regnskapsførsel

Styret sørger for god regnskapsførsel. Regnskapsfører / forretningsfører skal ikke være medlem av styret. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor skal ikke være sameier.

§ 25 – Vernetting

Eventuelle tvister i sameiet avgjøres med Oslo tingrett som vernetting.

§ 26 – Forkjøpsrett til garasjeplasser

Seksjonseiere har forkjøpsrett til markedspris ved salg av garasjeplasser. Forutsetningen er at forretningsfører er orientert om kjøpsinteresse. Ved flere interessenter gjelder ansiennitet etter eiertid.

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 64 - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sofienberg Linje 17	1 min 0.1 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	2 min 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	19 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	9 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

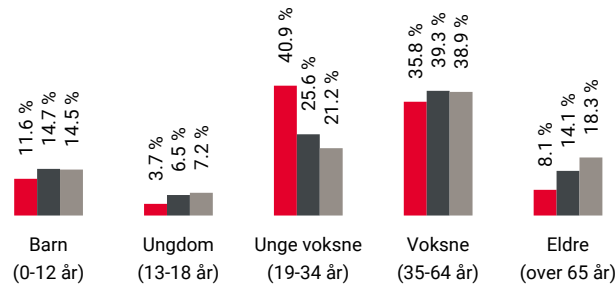
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	3 min 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Trondheimsveien	0 min
Rema 1000 Rodeløkka Post i butikk	1 min 0.1 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



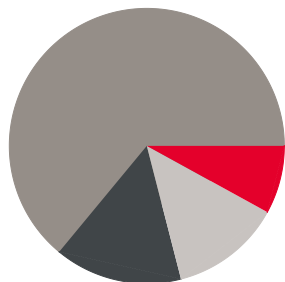
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sofienberg ungdomsskole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Aksiseboden borettslag balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	5 min	🚶
🏊 SATS Carl Berner	10 min	🚶

Boligmasse



- 8% enebolig
- 15% rekkehus
- 64% blokk
- 13% annet

«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

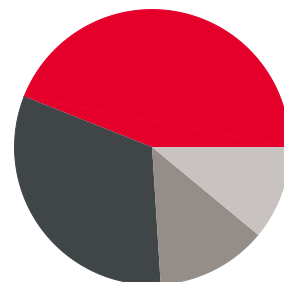
7 min 🚶



Vitusapotek Carl Berner

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 44% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



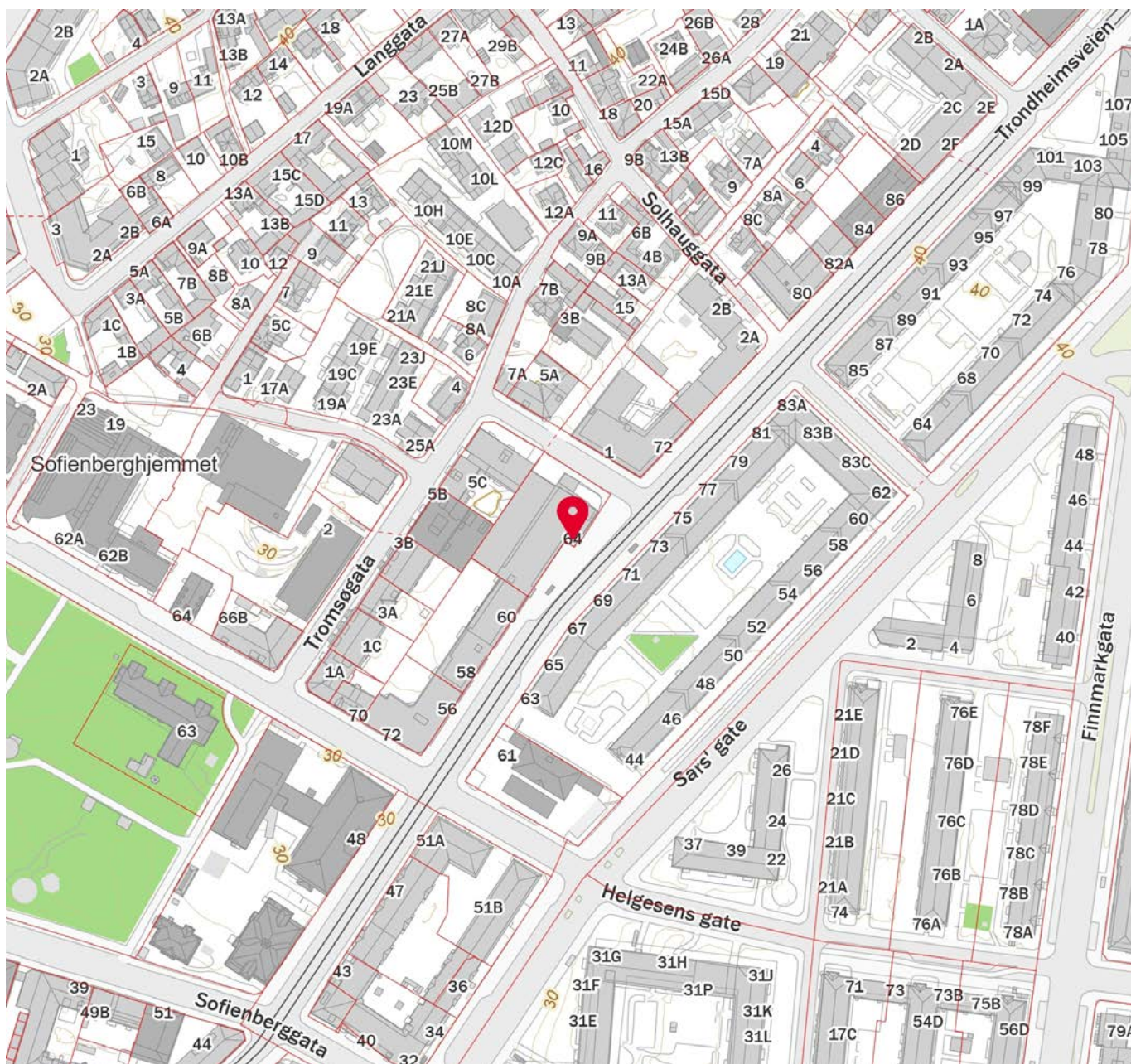
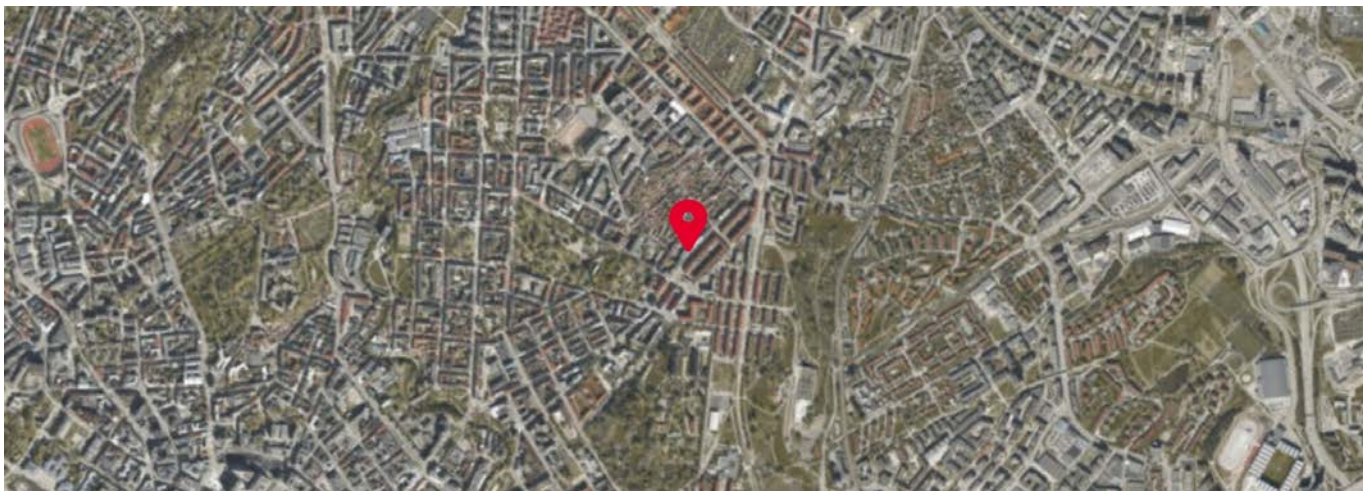
0%

55%

- Rodeløkka
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 64
0565 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre