



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler

Lindy Helgesen

Mobil 988 07 066

E-post lindy.helgesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 575 000,-
Fellesgjeld: Kr 64 591,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 3 640 831,-
Felleskostn.: Kr 3 268,-
Selger: Pål Magnus Morsund

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total: 27/33 m²
Tomtstr.: 1296 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 64
Andelsnr.: 54

Oppdragsnr.: 1006240119

Ditt nye hjem?

Velkommen til Trondheimsveien 111D!

Her får du en lys og arealsmart 1-roms leilighet med en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Carl Berner i bydel Grünerløkka. Leiligheten er den perfekte billetten inn på boligmarkedet og passer utmerket for deg som ønsker å bo med urbant byliv i umiddelbar nærhet, samtidig som du har store parkanlegg og frodige grøntområder like utenfor døren. Ditt nye hjem består i sin helhet av entré, stort og luftig baderom, stue med plassbygd seng og separat kjøkken. Her befinner du deg høyt og fritt i byggets 5. etasje og med hyggelig utsyn over indre gård. Boligen byr ellers på gode lagringsmuligheter både inne i leiligheten og i eksterne boder.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	22
Egenerklæring	57
Forbrukerinformasjon	123
Budskjema	124

Stue

Stuen er smart utnyttet med plass til både sofa, salongbord og TV-seksjon. Store vindusflater slipper inn rikelig naturlig sollys og bidrar til en luftig atmosfære i rommet. Overflater er ellers vel gjennomført med delikate farger på vegger, samt lys laminat på gulv.



En bolig med flere ideelle løsninger!

Sengen har idag en naturlig plass i rommet, bygd på et platå og fremstår delvis atskilt fra øvrige sosiale soner. Et stort og praktisk garderobeskap gir ellers god oppbevaringsplass til klær og diverse tilbehør.



Kjøkken

Kjøkkenet er lyst og fint med takhøy innredning, pene arbeidsflater og ellers gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Kjøkkeninnredning fra IKEA med kullfilterventilator, hvite glatte fronter og trefinert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integreerte hvitevarer medfølger boligen ved salg og består av komfyr, tosoners platetopp, samt kjøle-/fryseskap.



Bad

Lyst og romslig baderom fra 2001, oppført i regi av Ragnar Evensen AS. Overflater utført med malt dekke i tak, flislagte vegger, samt flislagt gulv med underliggende gulvvarme. Innredning og garnityr fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, gulvstående toalett, speil og høyskap. Her er det også opplegg for vaskemaskin.



Entré

Entréen er lys og innbydende, og sørger for et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Inngangspartiet gir gode muligheter for avheng av yttertøy og sko ved bruk av både hyller, heng og skoreoler. Leiligheten er tilknyttet callinganlegg med portåpner samt UnLoc-app for en smidigere adgang for deg og dine gjester.

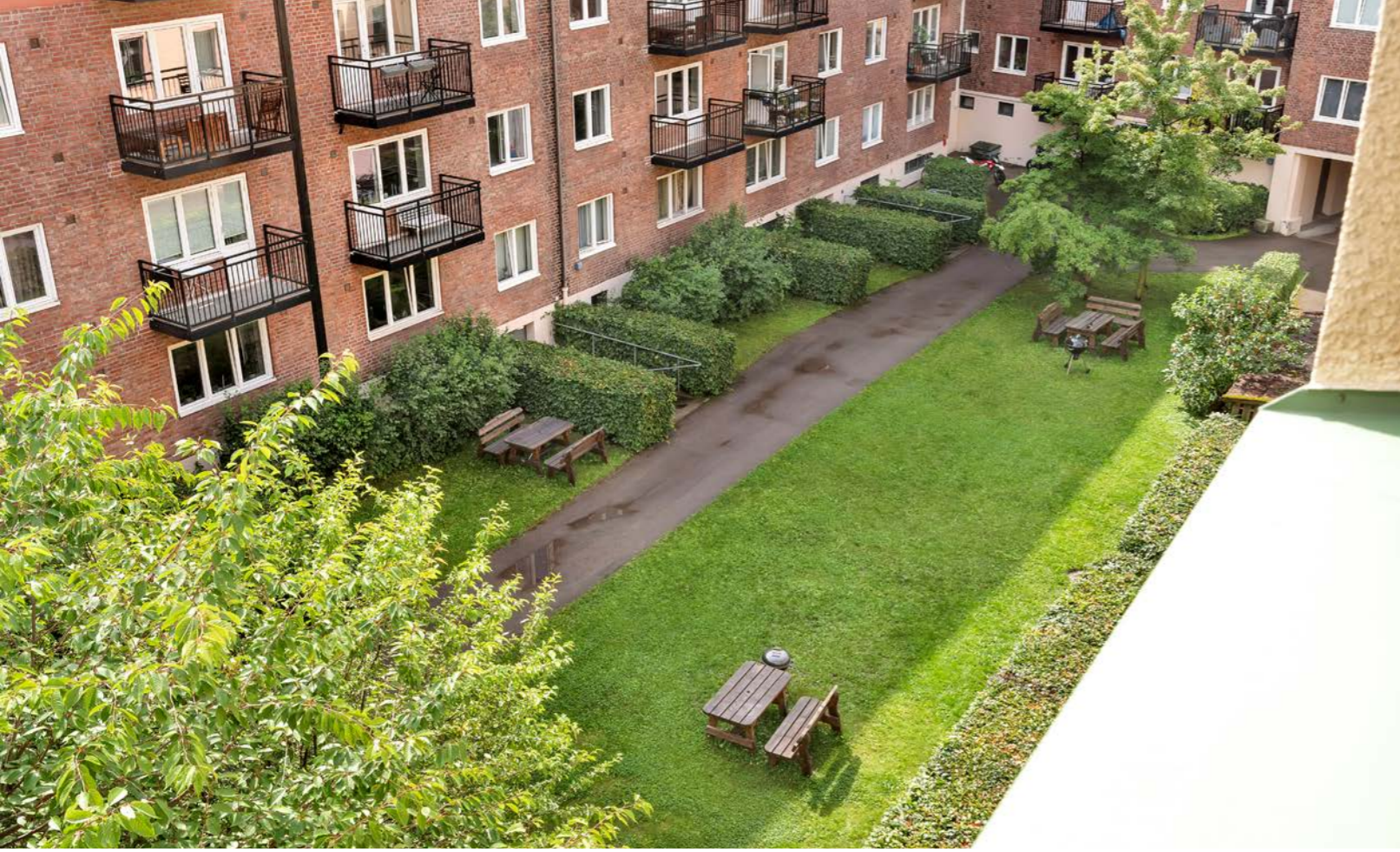


Velkommen inn!

Loft- og kjellerbod

Har du behov for ytterligere oppbevaringsplass? Fortvil ikke! Med boligen følger det både loft- og kjellerbod på hhv. 3 m² hver. Begge bodene er merket med nr. 504. Bodareal utgjør tilsammen 6 m² (BRA-e).





Området er perfekt for deg som ønsker alt det urbane byliv har å by på, samtidig som du har store parkanlegg og flotte grøntområder like utenfor døren.



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 27 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 27 m² Entré, bad, kjøkken, stue.

BRA-e: 6 m² Loft- og kjellerbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 3 m², samt en loftsbod på 3 m². Begge bodene er merket med nr. 504. Bodareal utgjør tilsammen 6 m² (BRA-e).

Leiligheten er målt til 26,6 m² og er avrundet opp til 27 m². Dette i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til Plan- og bygg. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1296 m²

Beliggenhet

Velkommen til Trondheimsveien 111D og bydel Grünerløkka!

Her bor du med alt du trenger i umiddelbar nærhet, med både restauranter, kafeer, kollektivtransport og ytterligere servicetilbud i umiddelbar nærhet. Området er perfekt for deg som ønsker alt det urbane byliv har å by på, samtidig som du har store parkanlegg og flotte grøntområder like utenfor døren.

Carl Berner - en by i byen

Carl Berner opplever stor utvikling og har de senere årene rukket å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Det nyeste tilskuddet er storstua Carls som åpnet dørene i januar. Her finner du både kafé, vinbar, sportspub og restaurant. Carls ligger vegg i vegg med Carl Berner Torg som åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega, apotek, kaffebrenneriet og posten. I tillegg til dette finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi, frisørsalong, blomsterforretning og vinmonopol. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset. Her er det både Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube og Kaffekompaniet, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som kan by på deilig take-away. Andre praktiske gjøremål kan selvsagt også gjøres her, i ditt nye nabolag. Området kan by på flere forretninger som Lampemagasinet, Jernia, skredder, Dr. Dropin, Squeeze for en deilig massasje, hudpleiesalongen Skin By Me, flere blomsterforretninger, og nok et apotek. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags-og døgnåpent.

Offentlig kommunikasjon

Carl Berner er et av Oslos største knutepunkter for kollektivtransport. Kun 1 minutt gange fra boligen finner du T-banen med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går også gjennom Carl Berner. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene. I tillegg er det kun et par minutter til ytterligere trikk og bussforbindelser som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57 bussen, samt 17-trikken. 31-bussen kjører alle dager og gjennom hele døgnet som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen går også forbi Carl Berner. Her behøves ingen planlegging.

Bydelens severdigheter og uteliv

Like i nærheten finner du også hippe og urbane Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner man spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka er det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, er det naturlige førstevalget for søndagsturen. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna.

Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Sofienbergparken / Tøyen parken / Ola Narr

Sofienbergparken er et populært samlingssted for store og små i alle aldre. Hvert år arrangeres blant annet Piknik i Parken som er en musikkfestival som finnes sted i juni-måned, og som for mange er sommerens hyggeligste begivenhet! Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for grilling og sol. For barna vil lekemuligheten være et yndet sted for aktivitet og moro. Fra toppen av parken er det utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Her arrangeres også Øya-festivalen. Det nye Tøyenbadet skal bestå av både et innendørsanlegg, et utendørsanlegg og en fullverdig flerbrukshall. Med totalt sju bassenger og en vannflate på 2 700 kvadratmeter, vil det nye anlegget bli Oslos største badeanlegg og gi et variert badetilbud. Yndige Ola Narr er også kun en kort spasertur unna, hvor du kan samle venner og familie til hyggelige lag og sammenkomster. Her er det noe for alle og enhver!

For den spreke

Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen, ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner og SATS Ringnes Park, Fresh Fitness, Mudo Gym. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning generelt:

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.

Leilighetens etasjeskiller i betong.

Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Vinduer:

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Dører:

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Innvendig dør fremstår med profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvridere og karmmer fremstår med normal funksjonalitet.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, hvor stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

SVAR: Ja. Sprekker i flis ved dusjdør oppheng.

11. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

SVAR: Ja. Kontroll av det elektriske anlegget, utført av Elvia.

Selger kjøpte boligen i 2022 og har eid den i 1 år og 10 mnd.

Standard

Entré:

Velkommen inn! Fra hyggelige fellesarealer har du adkomst til leiligheten som ligger i byggets 5. etasje. Entréen er lys og innbydende, og sørger for et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Inngangspartiet gir gode muligheter for avheng av yttertøy og sko ved bruk av både hyller, heng og skoreoler. Leiligheten er tilknyttet callinganlegg med portåpner samt UnLoc-app for en smidigere adgang for deg og dine gjester.

Stue:

Stuen er smart utnyttet med plass til både sofagruppe, salongbord og TV-seksjon. Sengen har idag en naturlig plass i rommet, bygd på et platå og fremstår delvis atskilt fra øvrige sosiale soner.

Et stort og praktisk garderobeskap gir god oppbevaringsplass til klær og tilbehør, hvor speilfrontene skaper ekstra dybde i rommet. Store vindusflater slipper inn rikelig naturlig sollys og bidrar til luftig atmosfære. Overflater er ellers vel gjennomført med delikate farger på vegger, samt lys laminat på gulv.

Kjøkken:

Kjøkkenet er lyst og fint med takhøy innredning, pene arbeidsflater og ellers gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer. Kjøkkeninnredning fra IKEA med kullfilterventilator, hvite glatte fronter og trefinert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integreerte hvitevarer medfølger boligen ved salg og består av komfyr, tosoners platetopp, samt kjøle-/fryseskap. Komfyrvakt er også montert for ekstra sikkerhet under matlagingen.

Bad:

Lyst og romslig baderom fra 2001, oppført i regi av Ragnar Evensen AS. Overflater utført med malt dekke i tak, flislagte vegger, samt flislagt gulv med underliggende gulvvarme. Innredning og garnityr fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, gulvstående toalett, speil og høyskap. Her er det også opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på 100L fra år 2000 er plassert på vegg.

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med laminat. Innvendige veggflater belagt med malte flater av strie og mur. Innvendige takflater belagt med malte flater i alle rom bestående av strie. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,6 meter.

Annet:

Vanntilførsel med kobberrør på kjøkken. Åpne forkrommede vannrør til installasjonene på bad. Hovedstoppekran er plassert i luke på bad. Disse er testet og fungerer tilfredsstillende. Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type. Avløpsrør i boligen fremstår med soilrør/plastrør. Ventilasjon i boligen fremstår med naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg. Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Overflater: Det er observert noe knirk i stue og entré. Det er ikke behov for straks tiltak for oppgradering av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig > Innvendige dører: TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og låskasser. Dette er originale dører i en eldre bygård, noe slitasje bør på beregnes. Dører i boligen fungerer tilfredsstillende. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Bad > Ventilasjon: Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luft utskifting er ikke kontrollert da det krever spesialutstyr.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, og mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilluft til våtrommet, og det kan være behov for rengjøring av kanaler om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Kjøkken > Avtrekk: Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse. Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: TG settes ut ifra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type. Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning. Det anbefales montering av Waterguard på vann installasjoner i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: TG settes ut ifra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Anlegget fremstår med normal funksjonalitet ifølge eier. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling: Det er gitt TG2 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 sprekke i enkelte fliser ved dusjdør. Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, hvor ingen unormale verdier er registrert. Ut ifra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Våtrom > Bad > Overflater gulv: Det er gitt TG2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Ut ifra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og får automatisk TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og får automatisk TG 2. Det anbefales løsning med bruk av dusjkabinett på badet. Dette for å forhindre vanninnsig i konstruksjoner, og at skader skal kunne oppstå. Oppgradering av våtrommet bør påberegnes innen rimelig tid, tatt i betraktning av alder på konstruksjoner.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått tildelt tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre

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

El-arbeid. Retting av avvik i leiligheten. Arbeidet er utført av El-Alliansen i 2023.

Parkering

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

For ytterligere parkeringsmuligheter kan du søke om beboerkort ifm. beborparkering her: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/sok-om-beboerparkering-for-privatpersoner/>

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten, samt gulvvarme på bad.

Info strømforbruk

Selger har ikke oppgitt et årlig strømforbruk. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 575 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 768 844

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 921 605

Formuesverdi sekundær år

2022

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 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

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Internett kr. 199,-

Felleskostnader kr. 3.069,-

Utover overnevnte inkluderer de månedlige felleskostnadene bl.a drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, revisjonshonorar m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3268

Andel Fellesgjeld

Kr 64 591

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

17.06.2024

Andel fellesformue

Kr 3 086

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

955 235 886

Andelsnummer

54

Om borettslaget

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter. Trondheimsveien 111 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955235886, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune, med Gårds- og bruksnummer: 226 / 64. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Saker iht. protokoll / årsberetning: Sak 6. Digital nøkkel – adgang til oppgangene. Styret har nylig innhentet tilbud på digital nøkkel til hoveddørene i hver oppgang. Dette tiltaket er motivert av ønsket om å redusere slitasje, vedlikehold og utskiftninger av sylindere og låsekasser. Denne tjenesten leveres av OBOS, og den gir eierne muligheten til å styre adgangen til hoveddøren direkte fra mobiltelefonen. Kostnaden for denne løsningen er kun kr. 17,- per leilighet per måned, og beløpet vil bli belastet eierne på den månedlige giroen. For de som ønsker det, er det også mulig å installere løsningen på sin private inngangsdør for en engangssum fra kr. 3 298,-. Forslaget ble vedtatt.

Sak 7. Undersøkelse om muligheter for utbygging av loft.

Borettslaget har et verdifullt areal på loftet, som for tiden er lite benyttet. Styret ønsker å utforske mulighetene for å realisere denne verdien ved å bygge ut og selge deler av loftet. I første omgang handler det kun om å undersøke hvilke muligheter som finnes og om det i det hele tatt er gjennomførbart. De som i dag har boder på loftet skal i utgangspunktet ikke bli berørt, men skulle det skje, vil vi se på alternative oppbevaringsmuligheter i borettslaget. Ved å best mulig utnytte loftet, kan det øke borettslagets totale verdi. Dette vil ha positive effekter på felleskostnader, fellesgjeld, lånemuligheter og den generelle økonomiske stabiliteten til borettslaget. Dersom undersøkelser viser at det er muligheter for å konvertere loftet til boareal, vil styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling og legge frem de alternativene som anbefales for avstemming. Styret har hatt Selvaag på befaring, og de har oversendt et prisoverslag fra en arkitekt på ca. kr. 80 000 - 100 000,- eks. mva. Dette inkluderer en befaring med enkel måling og foreløpig mulighetsstudie, samt en forhåndskonferanse med Plan og bygningssetaten. Hva de faktiske kostnadene for å undersøke mulighetene vil ende på, er foreløpig usikkert, men styret antar at det ikke vil være noe særlig høyere enn mottatt prisoverslag fra Selvaag. Dersom det blir flertall for å gjennomføre videre undersøkelser, vil styret innhente tilbud fra minst én annen aktør før prosessen igangsettes. Forslaget ble vedtatt.

Styrets arbeider forrige styreperiode (2023):

- Styret har hatt et aktivt og ansvarsfullt år, med fokus på å ivareta beboernes interesser og sikre god drift av borettslaget.

- Styret har avholdt jevnlig styremøter gjennom året etter behov. Disse møtene har vært viktige for å diskutere og ta beslutninger om ulike saker som angår borettslagets drift og forvaltning.

- Styret har prioritert brann sikkerhet og gjennomført årlige brannvernrunder i fellesarealene. Beboere er oppfordret til å skifte batteri på brannvarsler og snu pulverapparat for å sikre best mulig funksjon. (Styret minner om at eierne har ansvar for vedlikehold av slokkeutstyr og varslere som er inne i leilighetene.)

- Styret har forhandlet frem nye avtaler for å redusere utgifter. Dette har bidratt til økonomisk effektivitet og bedre økonomisk styring.

- Etter en ekstraordinær generalforsamling har borettslaget besluttet å gå bort fra full TV-pakke, noe som gjør at borettslaget reduserer sine årlige kostnader betraktelig. Nå dekkes kun internett igjennom elleskostnadene og TV-/Streamingløsninger må bestilles privat av de som ønsker det.

- Styret har byttet forsikringsselskap til Gjensidige og oppnådd bedre priser og dekning.

- Styret har deltatt på budsjettmøter i regi av OBOS for å planlegge og følge opp økonomien.

- Styreleder har hatt daglig dialog med snømakere og istappfjerningsfirmaet for å sikre trygge forhold for beboerne, spesielt i vinterhalvåret.

- Styret har vært tilgjengelig for å svare på henvendelser fra beboere, forretninger og samarbeidspartnere. Både store og små saker har blitt håndtert gjennom året. Styret har vært aktivt og engasjert i å ivareta borettslagets interesser og trivsel. Videre arbeid med kontrakter og strategisk planlegging vil være viktig for å sikre en god forvaltning av borettslaget fremover.

Større vedlikehold og rehabiliteringer i laget:

2020: Utskiftning deler av tak og vinduer ut mot Trondheimsveien (Selvaag prosjektleder).

2016: Nye brannslukningsapparat i alle leiligheter og fellesareal. Nye røykvarslere der det var nødvendig.

2015: Nytt tak på tårnhuset oppg. 4 og nye takluker på resten av bygget. Nye elektriske hovedtavler.

Maling av oppganger og ny belysning. Nye porttelefoner og postkasser. Maling av fasade og vinduskarmer ut mot Trondhjemsveien. Tetting av alle branngjennomganger i kjeller. Montering av 7 nye branndører i kjeller. Ny utebelysning. Nytt elektrisk opplegg på fellesvaskeri. Oppgradering av fellesvaskeri og innkjøp av ny tørketrommel.

2014: Maling av grunnmur og inngangsdører på hele bygget.

2008: Skifte ut vinduer mot bakgård.

2004: Fasadeoppussing; Utført betongreparasjoner og etterisolering opp til gesims, samt malt fasade. På bygningens sokkel (1.etg) er ikke etterisolering gjort.

2000: Våtromsrehabilitering.

Se fullstendig oversikt over utførte arbeider i vedlagt årsberetning fra 2024.

Div. info:

- Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

- Styret kan kontaktes på e-post: trondhjemsvn@styrerommet.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr: 11467105

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,60%

Restsaldo: 640.352,-

Innfrielsesdato: 01.11.2026

Type rente: Flytende

Andel restsaldo: 8.626,79,-

Kapitalkostnader: Ca. 325,-

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr: 98208289543

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,10%

Restsaldo: 4.152.055,-

Innfrielsesdato: 28.02.2054

Type rente: Flytende

Andel restsaldo: 55.964,34,-

Kapitalkostnader: Ca. 340,-

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet fra forrige styreperiode (2023) viser følgende:

Sum driftsinntekter: kr. 2.528.882,-

Sum driftskostnader: (-) kr. 1.959.559,-

Årsresultat: kr. 349.974,-

Avsatt budsjett for inneværende periode (2024) viser følgende:

Sum driftsinntekter: kr. 2.828.000,-

Sum driftskostnader: (-) kr. 1.914.575,-

Årsresultat: kr. 675.425,-

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser.

De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

For nærmere opplysninger om regnskap, budsjett, samt øvrige noter vises det til vedlagt årsberetning for 2024.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Gårdsnummer 226, bruksnummer 64 i Oslo er oppdelt i 2 eierseksjoner. Den ene seksjon eies av Trondhjemsveien Borettslag og består av 41 leiligheter med loft og kjellerboder, fellesvaskerier, felles tørkeboder på loft og felles sportsboder i innkjørslen. Den andre seksjonen eies av Carl Berner Forretninger A/S og består av 13 forretningslokaler med boder.

Sameierne har full rådighet over sin seksjon. Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett mellom sameierne.

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

Dyrehold

Iht. sameiets husordensregler kan dyrehold tillates etter særskilt søknad til styret, såfremt dette ikke er til ulempe for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 226, bruksnummer 64 i Oslo kommune. Andelsnr. 54 i TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG med orgnr. 955 235 886

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/226/64:
19.08.1930 - Dokumentnr: 900539 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

14.12.1992 - Dokumentnr: 60176 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 625/1000
Snr: 2

Formål: Næring
Sameiebrøk: 375/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 21.04.1929.

Normalt sett er ekspedisjonsdokument forgjengeren til ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon på eiendommen:

- Trondheimsveien 111B. Innredning rom på loft. Ferdigattest, datert 11.12.1981.
- Trondheimsveien 111. Rehabilitering av 41 våtrom. Ferdigattest, datert 08.05.2001.
- Trondheimsveien 111B. Montering av trappeheis. Ferdigattest, datert 13.09.2019.

Dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.04.1929.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål etter bestemmelsene i S-2255, av 28.7.77. Reguleringskart med bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Pågående byggesaker:

Grenseveien 11 D - Oppgradering av utearealer, oppføring av sykkelkur, pergola og drivhus
Saksnummer: 202014390
Mottatt sak: 14.09.2020
Status: Tillatelse gitt

Hekkveien 1 - Bytte av sluk på bad - H0906
Saksnummer: 202456294
Mottatt sak: 15.05.2024
Status: Tillatelse gitt

Hekkveien 1 - Utsparing i bærevegg - H0602
Saksnummer: 202203391
Mottatt sak: 02.03.2022
Status: Tillatelse gitt

Hekkveien 1 - Rehabilitering av bad - H0405
Saksnummer: 202456529
Mottatt sak: 22.05.2024
Status: Tillatelse gitt

Hekkveien 1 - Rehabilitering av vannledninger gjennom etasjeskiller i felles trappeoppgang og inn til leilighetene
Saksnummer: 202452974
Mottatt sak: 01.03.2024
Status: Tillatelse gitt

Hekkveien 1 - Bytte av sluk på bad - H0705
Saksnummer: 202456263
Mottatt sak: 14.05.2024
Status: Tillatelse gitt

Grenseveien 13 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 200812568
Mottatt sak: 21.10.2008
Status: Tillatelse gitt

Pågående plansaker:
Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring - fortsettelse av sak 202113718
Saksnummer: 202451391
Mottatt sak: 31.12.2024

Trondheimsveien 197 C med flere - Avklaringer etter offentlig ettersyn - Bevaring kulturmiljø H 570 - Sinsenbyen bevaringsplan
Saksnummer: 202100768
Mottatt sak: 13.01.2021

Vossegata 31 B med flere - stoppet planinitiativ
Saksnummer: 202453023
Mottatt sak: 01.03.2024

Dælenenggata ved 37-39 - Omsorgsboliger og park-dialogfase etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201901778
Mottatt sak: 01.02.2019

For nærmere opplysninger om planer i området, anbefales et søk på plan- og bygg sine hjemmesider.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 575 000 (Prisantydning)
64 591 (Andel av fellesgjeld)

3 639 591 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysingsgebyr skjøte)
0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

1 240 (Omkostninger totalt)

3 640 831,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Lindy Helgesen
Eiendomsmegler
lindy.helgesen@aktiv.no
Tlf: 988 07 066

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate
2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

06.08.2024

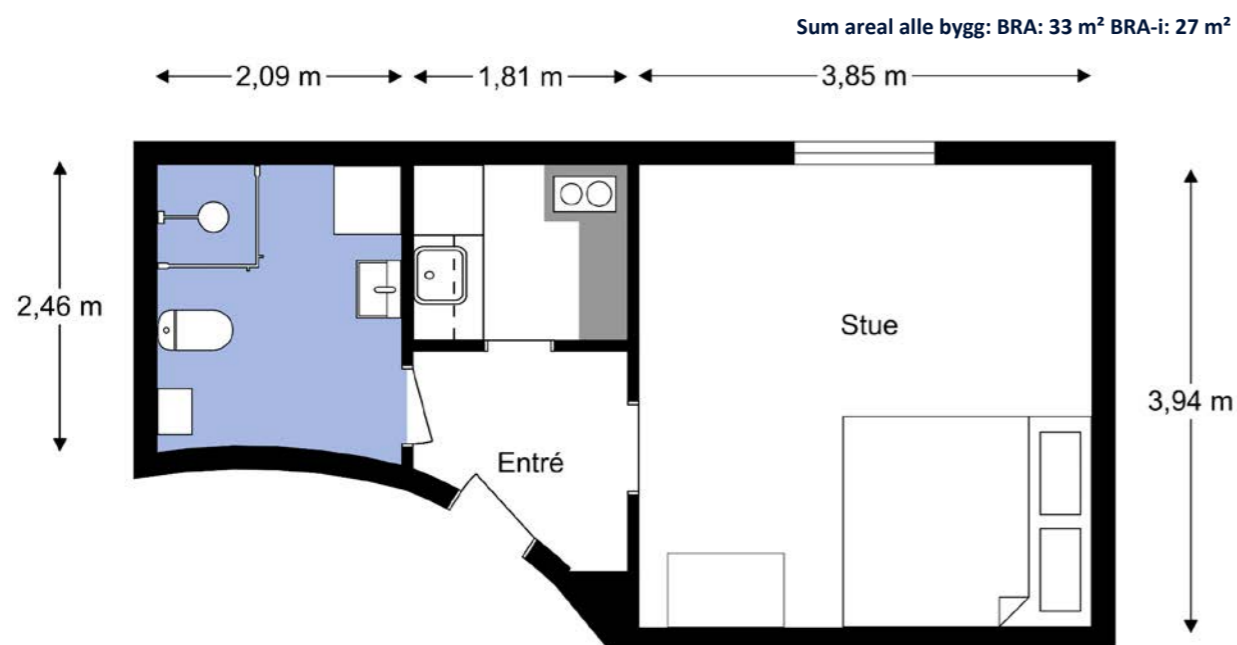
Tilstandsrapport

Trondheimsveien 111 D, 0565 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 64

Andelsnummer 54



Befaringsdato: 24.06.2024

Rapportdato: 07.08.2024

Oppdragsnr.: 11838-2553

Referansenummer: KT5019

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takspartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

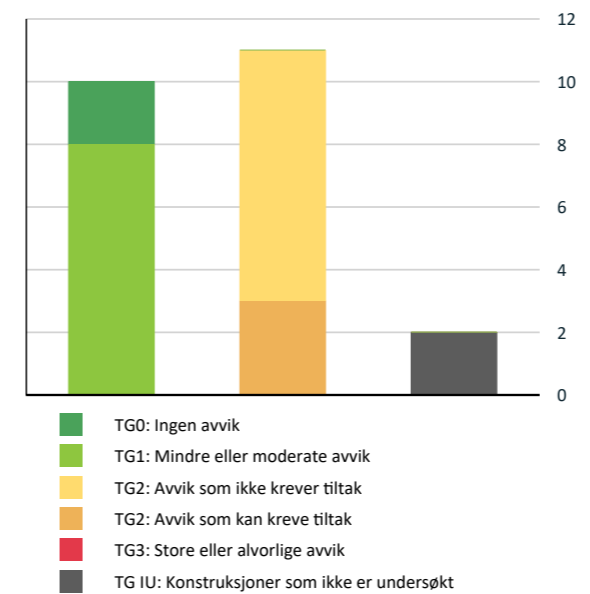
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

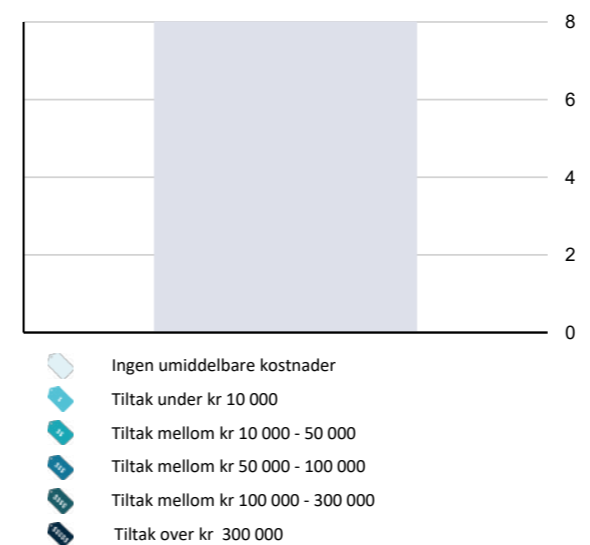
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Trondheimsveien 111 D . Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1933

Tilbygg / modernisering

2023	El-arbeid	Retting av avvik i leiligheten, arbeidet er utført av El-Alliansen
------	-----------	--

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskiller i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG I Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

TG I Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av strie og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av strie.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,6m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe knirk i stue og entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak for oppgradering av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig dør fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitase på hengsler og låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er originale dører i en eldre bygård, noe slitasje bør påregnes. Dører i boligen fungerer tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Teknisk anlegg/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ komponenter i boligen på befaringen.
TG settes ut i fra at opplysninger fra eier stemmer.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2001, oppført i regi av Ragnar Evensen AS. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.
Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2001 Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malt dekke, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2001 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- 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 sprekke i enkelte fliser ved dusjdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 50mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende 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, svanker kan forekomme.

Årstall: 2001 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen. Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2001 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales løsning med bruk av dusjkabinett på badet. Dette for å forhindre vanninnslag i konstruksjoner, og at skader skal kunne oppstå. Oppgradering av våtrommet bør påberegnes innen rimelig tid, tatt i betraktning av alder på konstruksjoner.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil, høyskap, opplegg for vaskemaskin og wc.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgather

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luft utskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1U 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

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Trefinert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandedatteri. ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, 2-soner platetopp, kjølfrysenskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgather

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken: Vanntilførsel med kobberør.

Bad: Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Hovedstoppekran: Kraner er plassert i luke på bad, kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning. Det anbefales montering av Waterguard på vann installasjoner i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med soilrør/plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet i følge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 100L fra 2000, er plassert på vegg i bad.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Retting av avvik ut i fra rapport fra Elvia. Arbeidet er utført av El-Alliansen.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Det er foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2023. Avvik i rapport er utbedret. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kursoversikt i sikringsskap



Sikringsskap med automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningskyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

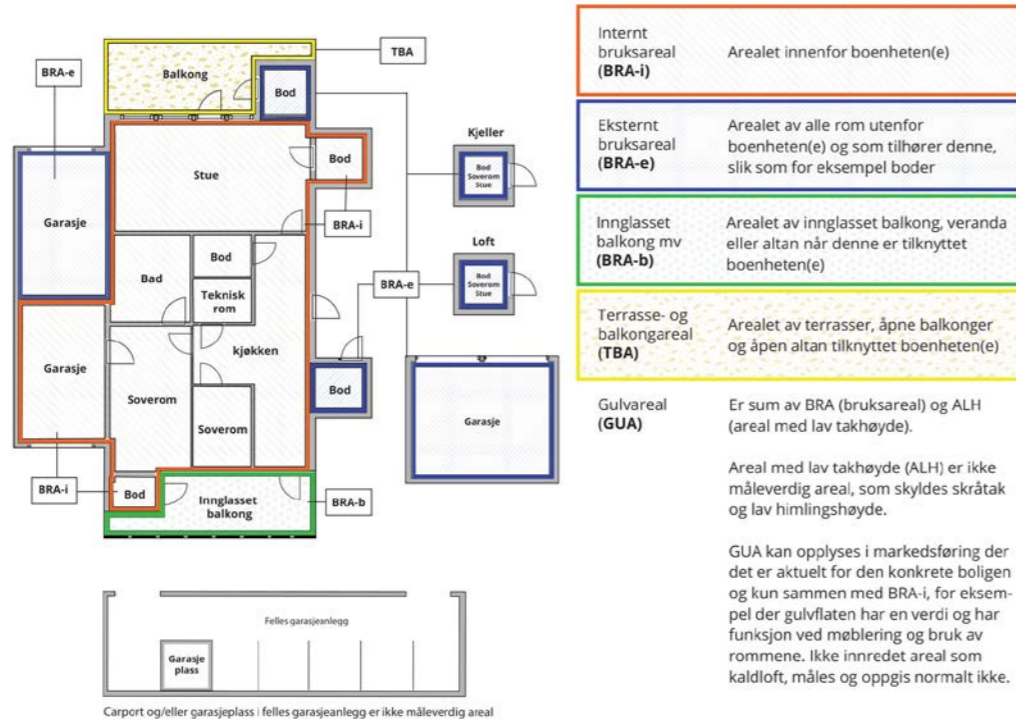
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	27			27	
Loftsbod		3		3	
Kjellerbod		3		3	
SUM	27	6			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, Bad, Kjøkken, Stue		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 3m², samt en loftsbod med gulvareal på 3m². Bodene er merket med nr.504. Bod arealer utgjør til sammen 6m² BRA-E.

Leiligheten er målt til 26,6m² og avrundet opp til 27m², dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bodene er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papir på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

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".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	27	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Pål Magnus Morsund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	64		0	1295.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trondheimsveien 111 D

Hjemmelshaver

TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG	955235886		Obos	Morsund Pål Magnus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 5.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Meglerinfo	24.06.2024		Gjennomgått	4	Nei
Årsberetning	24.06.2024		Gjennomgått	26	Nei
Kundeskjema	19.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eltilsyn Elvia	30.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon El-arbeid	30.07.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KT5019>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240119	
Selger 1 navn	
Pål Magnus Morsund	
Gateadresse	
Trondheimsveien 111D	
Poststed	Postnr
OSLO	0565
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekker i flis ved dusjdør oppheng

Initialer selger: PMM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Morsund	100cc7d5d57a69c291262a6 9fcf36876b8773781	21.06.2024 19:07:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240119

Document reference: 1006240119

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Lindy Helgesen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: lindy.helgesen@aktiv.no

Deres ref.: 1006240119 Vår ref.: 5015-1-504

Dato: 17.06.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Trondheimsveien 111 Borettslag
Organisasjonsnr: 955235886
Andelseier: Morsund, Pål Magnus
Medeier:
Leilighetsnummer: 504
Adresse: Trondheimsveien 111 D, 0565 OSLO
Andelsnummer: 54
Gnr. 226
Bnr. 64
Borettsinnskudd: Kr. 4 048,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja. Ved salg så må styret varsles om dette på e-post i god tid før overtagelsen!
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 687835.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

E-post til styret: trondhjemsvn@styrerrommet.no Borettslaget benytter elektronisk kommunikasjon med eierne. Alle eiere/beboere må registrere mobilnummer og e-post på Vibbo.no. Oppdatert fellesgjeld i megleropplysninger gjelder kun for lånene som er tatt opp i borettslaget. Borettslaget hefter i tillegg for 85% av lån nr. 9820.73.64266 og 71,5 % av lån nr. 9820.75.23186 i (s.5017) Trondheimsveien 111 Sameie, der borettslaget er en av to seksjoner. Borettslaget har også 4 Aksjer i Carl Berner Forretninger AS (s.5016) hvor det er tatt opp lån. Se vedlagt regnskap for mer informasjon. Tilkobling av elektriske installasjoner på felles ventilasjonsanlegg er ikke tillatt av flere naturlige årsaker. Kostnad for å fjerne eventuelle monterte installasjoner vil bli belastet andelseier. Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11467105
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,60%
Restsaldo	640 352,00
Innfrielsesdato:	01.11.2026
Rente type:	Flytende

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208289543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo	4 152 055,00
Innfrielsesdato:	28.02.2054
Rente type:	Flytende

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 268,00,-

Herav:

Internett	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	199,00	
	3 069,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	25,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 981,-
Annen formue:	3 086,-
Gjeld:	59 819,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11467105
Restsaldo:	8 626,79
Kapitalkostnader:	Ca.325,-

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208289543
Restsaldo:	55 964,34
Kapitalkostnader:	Ca.340,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 64 591,11,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff e-post: christoffer.hoff@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Turid Skråmo, e-post:trondhjemsvn@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

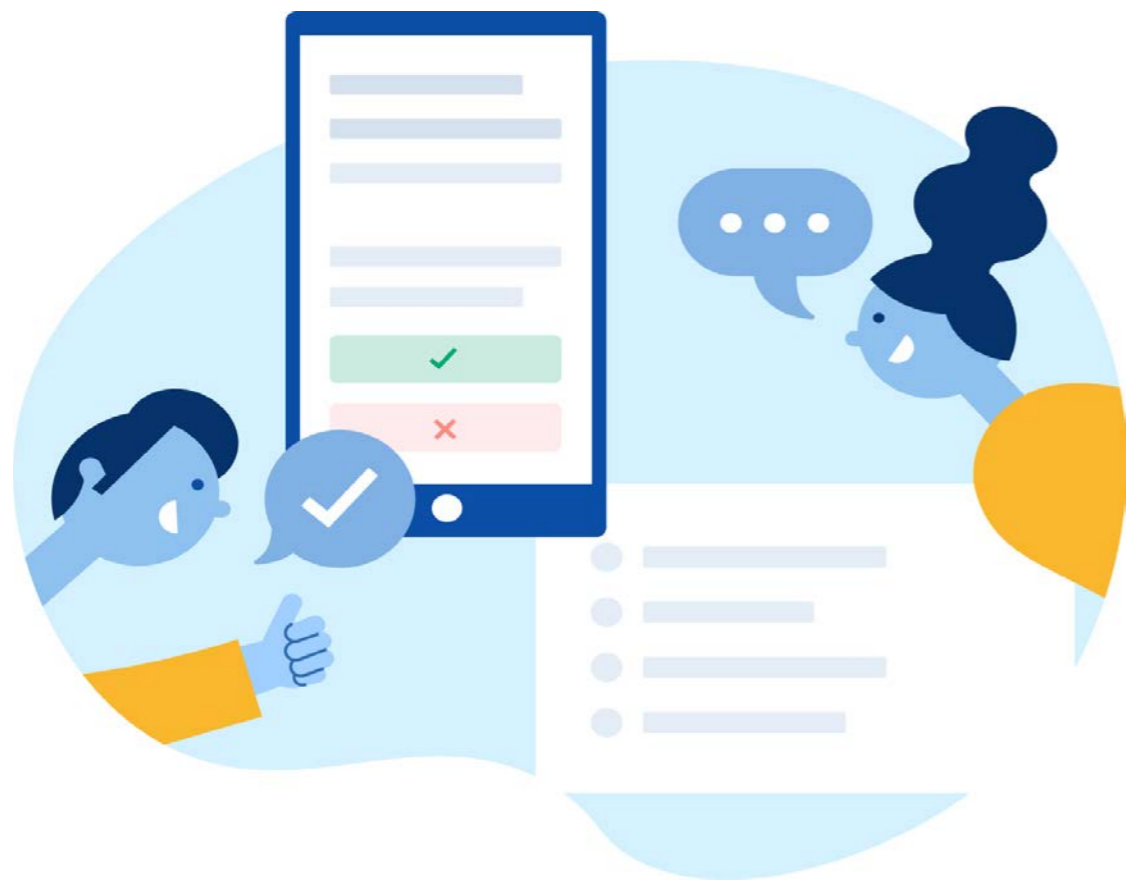
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte



tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2024

Trondheimsveien 111 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. mars - 9. mars 2024

Velkommen til årsmøte i Trondheimsveien 111 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mars kl. 17:00 og lukker 9. mars kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5015>

Det holdes også et frivillig møte 6. mars kl. 17:00 , På loftet v/oppgang A (ta med stol)..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Digital nøkkel - adgang til oppgangene
7. Undersøkelse om muligheter for utbygging av loft
8. Kjøp av loftsareal til utvidelse av leilighet
9. Vedtektsendring
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Trondheimsveien 111 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Turid Skråmo er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Vegard Aasgård er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 33

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5015 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf

2. 5017 Regnskap for sameie 2022.pdf

3. 5015 Trondheimsveien 111 Borettslag revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000,-.

Sak 6

Digital nøkkel - adgang til oppgangene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har nylig innhentet tilbud på digital nøkkel til hoveddørene i hver oppgang. Dette tiltaket er motivert av ønsket om å redusere slitasje, vedlikehold og utskiftninger av sylindere og låsekasser. Ved å benytte en digital løsning, kan vi effektivt gi tilgang til eiere, vaktmestere, renholdere og leverandører uten å måtte være fysisk tilstede eller risikere at fysiske nøkler kommer på avveie og misbrukes.

Denne tjenesten leveres av OBOS, og den gir eierne muligheten til å styre adgangen til hoveddøren direkte fra mobiltelefonen. I tillegg kan digitale nøkler deles med familie, venner og andre som har behov for adgang, for eksempel hjemmehjelp, post- og varelevering m.m. OBOS-nøkkelen fungerer som et supplement til det eksisterende nøkkelsystemet, og vi håper at denne løsningen vil forenkle hverdagen for beboerne og samtidig redusere borettslagets vedlikeholdskostnader knyttet til sylindere og lignende.

Kostnaden for denne løsningen er kun kr. 17,- per leilighet per måned, og beløpet vil bli belastet eierne på den månedlige giroen hvis det er flertallet for at borettslaget skal gå for denne løsningen. For de som ønsker det, er det også mulig å installere løsningen på sin private inngangsdør for en engangssum fra kr. 3 298,-. Styret har ikke tilgang til å lage nøkler for private inngangsdører. Eierne administrerer disse selv og kan enkelt dele eller slette digitale nøkler med de de ønsker etter behov.

4 av 33

Nærmere beskrivelse av tjenesten, funksjonaliteter, samt bruk kan sees ved å gå til:
<https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/>

Styrets innstilling

Styret ønsker at eierne skal stemme for å installer OBOS-nøkkelen på de fire hoveddørene i borettslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget installerer OBOS-nøkkelen på alle de fire hoveddørene, én for hver oppgang.

Sak 7

Undersøkelse om muligheter for utbygging av loft

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har et verdifullt areal på loftet, som for tiden er lite benyttet. Styret ønsker å utforske mulighetene for å realisere denne verdien ved å bygge ut og selge deler av loftet. I første omgang handler det kun om å undersøke hvilke muligheter som finnes og om det i det hele tatt er gjennomførbart.

De som i dag har boder på loftet skal i utgangspunktet ikke bli berørt, men skulle det skje, vil vi se på alternative oppbevaringsmuligheter i borettslaget.

Ved å optimalt utnytte loftet, kan vi øke borettslagets totale verdi. Dette vil ha positive effekter på felleskostnader, fellesgjeld, lånemuligheter og den generelle økonomiske stabiliteten til borettslaget.

Dersom undersøkelser viser at det er muligheter for å konvertere loftet til boareal, vil styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling og legge frem de alternativene som anbefales for avstemming.

Styret har hatt Selvaag på befaring, og de har oversendt et prisoverslag fra en arkitekt på ca. kr. 80 000 - 100 000,- eks. mva. Dette inkluderer en befaring med enkel måling og foreløpig mulighetsstudie, samt en forhåndskonferanse med Plan og bygningsetaten.

Hva de faktiske kostnadene for å undersøke mulighetene vil ende på, er foreløpig usikkert, men styret antar at det ikke vil være noe særlig høyere enn mottatt prisoverslag fra Selvaag.

Dersom det blir flertall for å gjennomføre videre undersøkelser, vil styret innhente tilbud fra minst én annen aktør før prosessen igangsettes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente det de måtte trenge av ekstern bistand for å undersøke mulighetene om utbygging og evt. salg av loftet.

Sak 8

Kjøp av loftsareal til utvidelse av leilighet

Forslag fremmet av:

Arne Christian Gjærum

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Leilighet 503 i oppgang D (tårnet) ønsker å utforske muligheten om å kjøpe uutnyttet, ubrukt loftsareal (1), og innlemme dette inn i eksisterende leilighet. Det er anslagsvis snakk om rundt 20-25 kvm direkte over eksisterende leilighet, og vil påvirke bodene til 210, 410 og 312 (2). Andelseier til 503 ber årsmøte ta stilling til å utforske denne muligheten, og hvis aktuelt gi styret makt til å avtale pris og vilkår, samt godkjenne og gjennomføre salg.

1: Per i dag er det to seksjoner med tørkeloft i tårnet, pluss et adskilt ubrukt rom. Av disse har andelseier gjennom 3 år kun en håndfull ganger sett den største seksjonen blitt brukt av andre enn seg selv, mens seksjon nr 2 og "rommet" aldri har blitt observert i bruk. Det er seksjon nr. 2 og "rommet", som vil brukes til utvidelse av leilighet og erstatning av berørte boder.

2: Kostnad med å bygge nye boder, hvis dette gjennomføres, vil dekkes av andelseier til 503.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget fra andelseier om å utforske muligheten for å kjøpe uutnyttet, ubrukt loftsareal og innlemme dette i den eksisterende leiligheten. Vi ønsker å gi en positiv tilbakemelding på initiativet, men samtidig anbefaler vi at forslaget nedstemmes på nåværende tidspunkt. Vi oppfordrer forslagstilleren til å komme tilbake til generalforsamlingen ved en senere anledning etter å selv ha undersøkt mulighetene rundt å innlemme arealet som en del av andelen og med en fullstendig utredet sak som generalforsamlingen kan ta stilling til.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å avtale pris og vilkår, samt godkjenne og gjennomføre salg av deler av loft.

Sak 9

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Forretningsfører

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gjeldende vedtekter finnes tilgjengelig på Vibbo.

<https://vibbo.no/documents/5015/download?id=460786&name=460786-5015%20Husordensregler.pdf>

Lovens krav til antall styremedlemmer er minst tre. Vi foreslår derfor å endre deres vedtekter slik at de samsvarer med loven. Slik vedtektene er i dag så skal borettslaget også ha to varamedlemmer. Da man ikke har mottatt noen kandidater til disse vervene foreslås punkt 8 i nåværende vedtekter å endres til følgende:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomite o.l.

(2) Funksjonstiden for de som velges kan være opptil to år og de kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 8 endres som foreslått

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomite o.l.

(2) Funksjonstiden for de som velges kan være opptil to år og de kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Turid Skråmo

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hana Radjovic
 - Vegard Aasgård
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Turid Skråmo	Trondheimsveien 111 C
Styremedlem	Cassandra Gulli Bergquist	Trondheimsveien 111
Styremedlem	Daniel Zorrilla Zamora	Trondheimsveien 111

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Trondheimsveien 111 Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Trondheimsveien 111 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955235886, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 226 / 64

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Trondheimsveien 111 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt et aktivt og ansvarsfullt år, med fokus på å ivareta beboernes interesser og sikre god drift av borettslaget.

Styremøter:

Styret har avholdt jevnlig styremøter gjennom året etter behov. Disse møtene har vært viktige for å diskutere og ta beslutninger om ulike saker som angår borettslagets drift og forvaltning.

Brannvern:

Styret har prioritert brann sikkerhet og gjennomført årlige brannvernrunder i fellesarealene. Beboere er oppfordret til å skifte batteri på brannvarslere og snu pulverapparat for å sikre best mulig funksjon. (Styret minner om at eierne har ansvar for vedlikehold av slokkeutstyr og varslere som er inne i leilighetene.)

Kostnadsreduksjon:

Styret har forhandlet frem nye avtaler for å redusere utgifter. Dette har bidratt til økonomisk effektivitet og bedre økonomisk styring.

Internett:

Etter en ekstraordinær generalforsamling har borettslaget besluttet å gå bort fra full TV-pakke, noe som gjør at borettslaget reduserer sine årlige kostnader betraktelig. Nå dekkes kun internett igjennom felleskostnadene og TV-/Streamingløsninger må bestilles privat av de som ønsker det.

Forsikringsbytte:

Styret har byttet forsikringsselskap til Gjensidige og oppnådd bedre priser og dekning.

Budsjettmøte:

Styret har deltatt på budsjettmøter i regi av OBOS for å planlegge og følge opp økonomien.

Snømåking og istappfjerning:

Styreleder har hatt daglig dialog med snømakere og istappfjerningsfirmaet for å sikre trygge forhold for beboerne, spesielt i vinterhalvåret.

Henvendelser og bistand:

Styret har vært tilgjengelig for å svare på henvendelser fra beboere, forretninger og samarbeidspartnere. Både store og små saker har blitt håndtert gjennom året.

Styret har vært aktivt og engasjert i å ivareta borettslagets interesser og trivsel. Videre arbeid med kontrakter og strategisk planlegging vil være viktig for å sikre en god forvaltning av borettslaget fremover.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak note 3 andre inntekter. Driftskostnadene er som budsjettet. Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noen kostnader til større vedlikehold eller uforutsette kostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Trondheimsveien 111 sameie har byttet forsikringselskap og redusert kostnaden med 17.91%.

Lån

Trondheimsveien 111 Borettslag har lån i Husbanken og i OBOS Banken. Borettslaget hefter i tillegg for 85% av lån nr. 9820.73.64266 og 71,5% av lån nr. 9820.75.23186 i Sameiet Trondheimsveien 111. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til noter i regnskapene.

Sameiet sine lån pr. 31.01.2024:

Lånenummer	98207364266	Lånenummer	98207523186
Panthaver	OBOS-BANKEN	Panthaver	Obos-Banken AS
Utbetalingsdato	10.09.2004	Utbetalingsdato	06.06.2016
Opprinnelig lånebeløp	3 710 000,00	Opprinnelig lånebeløp	3 390 194,00
Startdato		Startdato	
Lån til fordeling	474 678,00	Lån til fordeling	2 949 793,00
Saldo	201 095,00	Saldo	2 845 706,00
Opprettelsesdato	10.09.2004	Opprettelsesdato	06.06.2016
Løpetid (ant. mnd.)	240	Løpetid (ant. mnd.)	255
Innfrielsesdato	30.09.2024	Innfrielsesdato	29.02.2040

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger som eget vedlegg i innkallingen.

**TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015****INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		432 846	129 358	432 846	175 621
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		349 974	286 858	377 342	675 425
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 835 297	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-320 881	-3 639 024	-341 452	-329 265
Red. annen langs. gjeld	19	-259 485	-289 347	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	21	-26 833	109 704	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-257 225	303 488	35 890	346 160
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		175 621	432 846	468 736	521 781

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	323 304	479 980
Kortsiktig gjeld	-147 683	-47 134
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	175 621	432 846

TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 497 640	2 284 848	2 503 000	2 828 000
Andre inntekter	3	31 242	2 035	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 528 882	2 286 883	2 503 000	2 828 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-10 546	-10 044	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-123 872	-119 090	-125 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-47 394	-20 566	-18 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-52 748	-2 924	-40 000	-26 000
Kommunale avgifter	9	-382	0	0	0
Andre anlegg	10	27 113	-37 252	-52 057	0
Kostnader sameie	21	-1 276 925	-1 150 818	-1 289 026	-1 430 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 678	-227 383	-242 000	-98 000
Andre driftskostnader	11	-122 551	-99 461	-85 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 959 559	-1 753 113	-1 947 658	-1 914 575
DRIFTSRESULTAT		569 323	533 770	555 342	913 425
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 837	1 463	0	0
Finanskostnader	13	-221 186	-248 375	-178 000	-238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-219 349	-246 912	-178 000	-238 000
ÅRSRESULTAT		349 974	286 858	377 342	675 425
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		349 974	286 858		

TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 580	49 580
Tomt		183 750	183 750
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	29 067	2 234
Aksjer og andeler	15	844	844
SUM ANLEGGSMIDLER		263 241	236 407
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		210	14 946
Forskuddsbetalte kostnader		0	63 852
Andre kortsiktige fordringer		0	3 897
Driftskonto OBOS-banken		253 088	397 285
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		253 298	479 980
SUM EIENDELER		516 539	716 388
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	16	-6 466 005	-6 815 979
SUM EGENKAPITAL		-6 461 905	-6 811 879
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 438 405	4 759 286
Borettsinnskudd	18	233 737	233 737
Annen langsiktig gjeld	19	2 228 625	2 488 110
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 900 767	7 481 133
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 607	41 793
Leverandørgjeld		837	1 554
Påløpte renter		24 233	3 787
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 677	47 134

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		516 539	716 388
Pantstillelse	20	15 987 615	15 987 615
Garantiansvar	21	3 641 009	3 956 418

Oslo, 06.02.2024 (Regnskapet er digitalt signert).
Styret i Trondheimsveien 111 Borettslag

Turid Skråmo Cassandra Gulli Bergquist Daniel Zorrilla Zamora

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 497 258
Eiendomsskatt	382
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 497 640

NOTE: 3**ANDRE INNEKTER**

Vaskeri	250
Nøkler	3 200
Viderefakturert fremleie	27 792
SUM ANDRE INNEKTER	31 242

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 546.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 706
SUM KONSULENTHONORAR	-47 394

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 116
Drift/vedlikehold elektro	-3 927
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-388
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 059
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 965
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 033
Kostnader dugnader	-265
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-52 748

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-382
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-382

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Avregning andel egenkapital 2022, Trondheimsvn. 111 sameie	27 113
SUM ANDRE ANLEGG	27 113

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-52 068
Container	-7 501
Renhold ved firmaer	-57 153
Andre fremmede tjenester	-744
Trykksaker	-1 258
Andre kontorkostnader	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 827
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 551

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 577
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	308
Andre renteinntekter	-48
SUM FINANSINTEKTER	1 837

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-221 186
SUM FINANSKOSTNADER	-221 186

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	49 580
SUM BYGNINGER	49 580

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.226/bnr.64

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Carl Berner Forretninger AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 4 Pålydende: 186 Balanseført verdi: 744

Den samlede aksjekapital i Carl Berner Forretninger AS er på kr 100 440.

Selskapet eier aksjer i Oslo og Omegn Boligforvaltning AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi kr 100.

Den samlede aksjekapitalen i Oslo og Omegn Boligforvaltning AS er på kr 100 000.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken	
HUS601	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2001	-4 200 000
Nedbetalt tidligere	3 201 560
Nedbetalt i år	238 264
	-760 176
OBOS-BANKEN	
OBOS01	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 24 år.	
Opprinnelig 2022	-3 835 297
Nedbetalt tidligere	74 451
Nedbetalt i år	82 617
	-3 678 229
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-4 438 405

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-6 122
Opprinnelig 1985	-222 915
Opprinnelig 1990	-8 700
Korrigert innskudd	4 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-233 737

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andel lån i TVNSE selskap 5017 - 1OB940		
Opprinnelig 2004	-3 153 500	
Nedbetalt tidligere	2 768 459	
Nedbetalt i år	196 681	
		-188 360
Andel lån i TVNSE selskap 5017 - OBOS01		
Opprinnelig 2016	-2 834 952	
Nedbetalt tidligere	731 883	
Nedbetalt i år	62 804	
		-2 040 265
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 228 625	

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	233 737
Pantelån	4 672 142
TOTALT	4 905 879

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 580
Tomt	183 750
TOTALT	233 330
udekket tap	1

NOTE: 21**GARANTIANSVAR FELLESANLEGG**

Selskapet eier 62,5 % av Sameiet Trondheimsveien 111.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111

og utgjør kr 3.641.009

Selskapets andel i Sameiet Tronheimsveien 111 vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden i posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg"

og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Trondheimsveien 111 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap fra 2022.

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Utskifting deler av tak og vinduer ut mot Trondheimsveien.	Selvaag prosjektleder
2014 - 2016	Vedlikehold	2014 Maling av grunnmur og inngangs dører på hele bygget 2015 Nytt tak på tårnhuset oppg.4 og nye takluker på resten av bygget 2015 Nye elektriske hoved tavler 2015 Maling av oppganger og ny belysning 2015 Nye porttelefoner 2015 Nye postkasser 2015 Maling av fasade og vinduskarmer ut mot Trondhjemveien 2015 Tetting av alle branngjennomganger i kjeller 2015 montering av 7 nye branndører i kjeller 2015 Ny utebelysning 2015 Nytt elektrisk opplegg på fellesvaskeri 2015 Oppgradering av fellesvaskeri og innkjøp av ny tørketrommel 2016 Nye brannslukningsapparat i alle leiligheter og fellesareal. Nye røykvarslere der det var nødvendig
2008 - 2008	Skifte av vinduer mot bakgård	
2004 - 2004	Fasade oppussing	Utført betongreparasjoner og etterisolering opp til gesims, samt malt fasade. På bygningens sokkel (1.etg) er ikke etterisolering gjort.
2000 - 2000	Våtromsrehabilitering	

1988 - 2009	Historikk	<p>1988 - 2009 Historikk 1988 Nytt vaskeri, Asfaltering av gårdsplass.</p> <p>1989 Ny porttelefon, Ny elektrokjele.</p> <p>1990 Nye stigeledninger.</p> <p>1991 Maling av oppgangene, nye vindusglass oppganger, nytt vinylbelegg i sideganger oppg. 1, overflatebehandling av trapper i 4 oppganger.</p> <p>1992 Gjenmuring av brannbalkongdør.</p> <p>1993 Nye vinduer mot gårdsplass, Fasade mot nord tilleggsisolert, nytt ekspansjonskar i kjeller montert, og gammel på loft demontert.</p> <p>1994 Reparasjon av brannbalkong</p> <p>1999 Nye lamper i oppgangene</p> <p>2000 Nytt glasstak i oppgang 4 – Tårnbygg, rør- og våtromsrehabilitering – Utskiftning av rør, ny vannpumpe i fyrrom, brannsikring fyrrom, tetting av hull der gamle rør måtte fjernes.</p> <p>2001 Rør/våtromsrehabilitering ferdigstilt i april, nye inngangsdører ferdigstilt i april, ny tørketrommel installert i mai.</p> <p>2002 Rehabilitering tak i oppg. 4, Montert utelampe utenfor oppg. 4 og i portrom.</p> <p>2003 Ny oljekjele, nye termostatstyrte radiatorer, nye stikkontakter loft/kjeller, nye røykvarslere i oppgangene, nye sykkelstativ i sykkelbodene, utskifting av inngangsdører til leilighetene (40 stk), nye oppgangsvinduer (9 stk), nye loftsdoorer (5 stk), nye mellom- og baktrappsdører i oppg. 4 (8 stk), maling av oppgangene, overflatebehandling av trappene, nytt vinylbelegg i sideganger oppg. 1 og i inngangsparti oppg. 4, skiftet defekte vinduer mot bakgård (5 stk).</p> <p>2004 Fasaderehabilitering.</p> <p>2005 Rehabilitering av oljetank/montert overfyllingsvern.</p> <p>2007-2008 Nye vinduer mot bakgård 34 stk.</p>
-------------	-----------	--

5017 TRONDHEIMSVEIEN 111 S/E
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 230 444	1 128 852	1 741 000	1 378 000
Andre inntekter	3	309 594	0	0	547 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 540 038	1 128 852	1 741 000	1 925 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-6 222	-9 436	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-31 848	0	0	-33 000
Regnskapsførerhonorar		0	-30 948	-32 000	0
Konsulenthonorar	5	-4 430	-4 506	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-74 639	-5 294	-35 000	-47 000
Forsikringer		-233 321	-220 549	-230 000	-250 000
Kommunale avgifter	7	-343 147	-330 368	-344 000	-393 000
Kostnader sameie		-34 067	0	0	0
Energi/fyring	8	-642 810	-667 452	-500 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		0	51 591	0	0
Andre driftskostnader	9	-127 068	-87 417	-93 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 497 552	-1 304 379	-1 251 000	-1 368 000
DRIFTSRESULTAT		42 486	-175 527	490 000	557 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	164 646	137 752	0	0
Finanskostnader	11	-164 199	-137 752	-123 000	-191 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		447	0	-123 000	-191 000
ÅRSRESULTAT		42 933	-175 527	367 000	366 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-175 527		
Til opptjent egenkapital		42 933	0		

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	3 394 520	3 752 701
SUM ANLEGGSMIDLER		3 394 520	3 752 701
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 250	14 592
Driftskonto OBOS-banken		276 746	192 699
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		292 996	207 291
SUM EIENDELER		3 687 516	3 959 992
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		46 507	3 574
SUM EGENKAPITAL		46 507	3 574
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 395 520	3 752 701
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 395 520	3 752 701
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 764	175 990
Påløpte renter		1 098	750
Annen kortsiktig gjeld	13	147 627	26 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		245 489	203 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 687 516	3 959 992
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2023 (Regnskapet er digitalt signert)

Styret i Sameiet Trondheimsveien 111

Turid Skråmo

Knut Thorstensen

Daniel Zorrilla Zamora

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	1 230 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 230 444

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Avregning 2021 sameie	209 594
Ekstra innkreving sameiere	100 000
SUM ANDRE INNETEKTER	309 594

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 222.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 430
SUM KONSULENTHONORAR	-4 430

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 607
Drift/vedlikehold VVS	-3 356
Drift/vedlikehold elektro	-3 926
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 325
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 425
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 639

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-192 536
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-150 397
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-343 147

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 656
Elektrisk energi	-564 154
SUM ENERGI / FYRING	-642 810

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 950
Annet driftsmateriale	-247
Vaktmestertjenester	-40 263
Renhold ved firmaer	-20 042
Snørydding	-16 250
Andre fremmede tjenester	-16 250
Bank- og kortgebyr	-2 067
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 068

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	447
Andre renteinntekter, fordelte lånerenter til sameiere, se note 11	164 199
SUM FINANSINTEKTER	164 646

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter, se note 10	-164 199
SUM FINANSKOSTNADER	-164 199

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Beløpet tilsvarer langsiktig gjeld note 14.	
Til gode hos eierne	3 395 520
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	3 394 520

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-142 437
Avregningskonto, gjeld til sameiere (mottar faktura 2023)	-5 190
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147 627

NOTE: 14**LANGSIKTIG GJELD**

Obosbanken 10B940	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetid 25 år	
Opprinnelig 2016	-3 865 540
Nedbetalt tidligere	811 176
Nedbetalt i år	113 009
	-2 941 355
OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetid 25 år.	
Opprinnelig 2004	-3 710 000
Nedbetalt tidligere	3 011 663
Nedbetalt i år	244 172
	-454 165
SUM LANGSIKTIG GJELD	-3 395 520

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap for 2023Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

**Vedtekter
for
Trondheimsveien 111 Borettslag
org. nr. 955 23 5886**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Trondheimsveien 111 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med tilsvarende antall varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

ORDENSREGLER FOR BEBOERE OG NÆRINGSDRIVENDE

I TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

1. Det skal være ro i bygningen etter kl. 22.00. Ingen må forstyrre hverandre med unødvendig bråk. Lørdager og dager før helligdager skal det være ro fra kl. 16.00. I denne tiden, og søn- og helligdager er det ikke tillatt å borre, hamre, og banke eller annen støy. Det er heller ikke tillatt å spille støyende musikk. Forøvrig skal musikkanlegg, radio og TV brukes hensynsfullt og avdempet.
2. Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen. Kjøring skal begrenses til henting og bringing, og motoren skal alltid slås av. Overtredelser vil bli påtalt, gjentatte overtredelser vil bli behandlet etter vedtektene §3.
3. Fasadene skal ha ett enhetlig preg, det er derfor ikke tillatt å plassere noe på balkongen, henge ting fra vinduene, sette opp blomsterkasser, montere markise, m.v.
4. Plener og beplantning skal beskyttes. Det er ikke tillatt å lage gangveier over plenen. Gårdsplassen skal holdes ryddig, og er ikke lagerplass.
5. Avfall (mat-, husholdningsavfall, m.v.) skal pakkes forsvarlig og legges i søppelkassene. Beboerne og forretning- ene har 4 kasser hver til disposisjon, og plikter å følge anvisningene. Det er ikke tillatt å legge avfall utenom kassene, og heller ikke utenom søppelskuret. Kasserte gjenstander m.v. kan kastes når container blir satt opp, 1 gang i året.
6. Inngangsdørene skal være låst hele døgnet. Ingen må slippe inn uvedkommende. Også loft og kjellerdører skal være låst. Det er ikke tillatt å sette opp døre. Slukk alltid lyset etter deg når du forlater loft og kjeller.
7. På grunn av brannfaren bør alle forsøke å holde god orden i loft- og kjellerboder. Loft og kjellerganger skal være ryddige.
8. Laget har en egen ordning for bruk av vaskeri og tørkebåser m.v. som skal følges. Det er ikke tillatt å luften sengetøy, tepper, o.l. ut gjennom vinduet.
9. Dyrehold kan tillates etter særskilt søknad til styret, såfremt dette ikke er til ulempe for andre beboere.

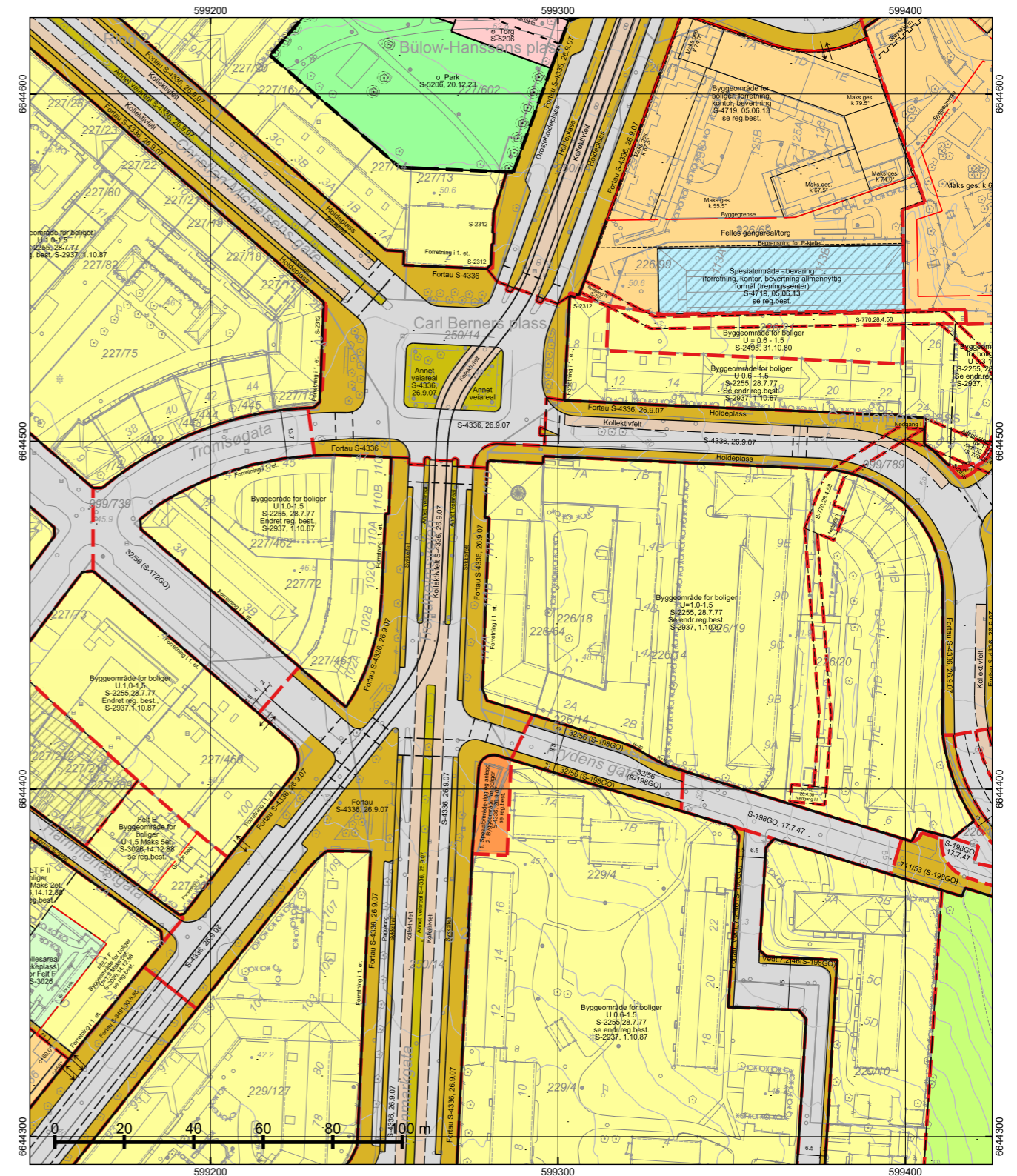
10. Oppussing:

- Ved oppussing skal ikke støyende arbeid foregå utover tidene satt opp i husordensreglene
- Det er ikke lov å flytte eller fjerne radiatorene
- Ved stengning av vann skal dette varsles i god tid ved oppslag i oppgangene, og vannet må ikke være borte lenger enn 3 timer
- Andelseier er ansvarlig for å påse at ingen bærevegger fjernes
- Ved behov for container eller I-sekk, skal dette avklares med styret
- Det skal tas hensyn til øvrige beboere, og fellesareal skal holdes fri for byggemateriale

Følger du ordensreglene, medvirker du til å gi både deg selv og dine naboer et godt bo miljø.

Styret for Trondheimsveien 111 S/E
14. oktober 1985

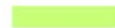
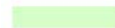






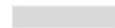







Sist endret på generalforsamling 26.05.2010
Sist endret på generalforsamling 07.07.2016



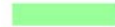





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune


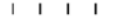
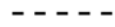

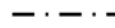
<p>Dato: 17.06.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 322169/ 86493423 Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 111D Gnr/Bnr: 226/64	Deres ref.: 14197/ LIHE@MSAKTV Kommentar:	





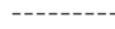







TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



-  40 - Friområde/park
-  72 - Felles lekeareal
-  73 - Felles gangareal
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  123 - Bevertningslokale
-  140 - Bolig/forr./kontor
-  144 - Forr./bolig
-  149 - Offentlig/allmenntittig
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  313 - Skulder/bankett
-  315 - Kollektivfelt/kollektivgate
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  330 - Parkering/utfartsparkering
-  622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.


-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  2013 - Torg
-  3050 - Park

-  660 - Spesialområde bevaring bolig
-  662 - Spesialområde bevaring kontor
-  669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntittig

-  RbBevaringGrense
-  RpBestemmelseOmråde
-  RpBestemmelseGrense
-  RpAngittHensynSone
-  RpAngittHensynGrense

-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  315 - Kollektivfelt - kollektivgate
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  325 - Veigrunn i tunnel
-  913 - Formålvavgrensning
-  925 - Gesimslinje
-  930 - Reguleringslinje
-  934 - Regulert trikkespor
-  936 - Regulert fotgjengerovergang
-  964 - Regulert u-gradgrense
-  Formålgrense

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

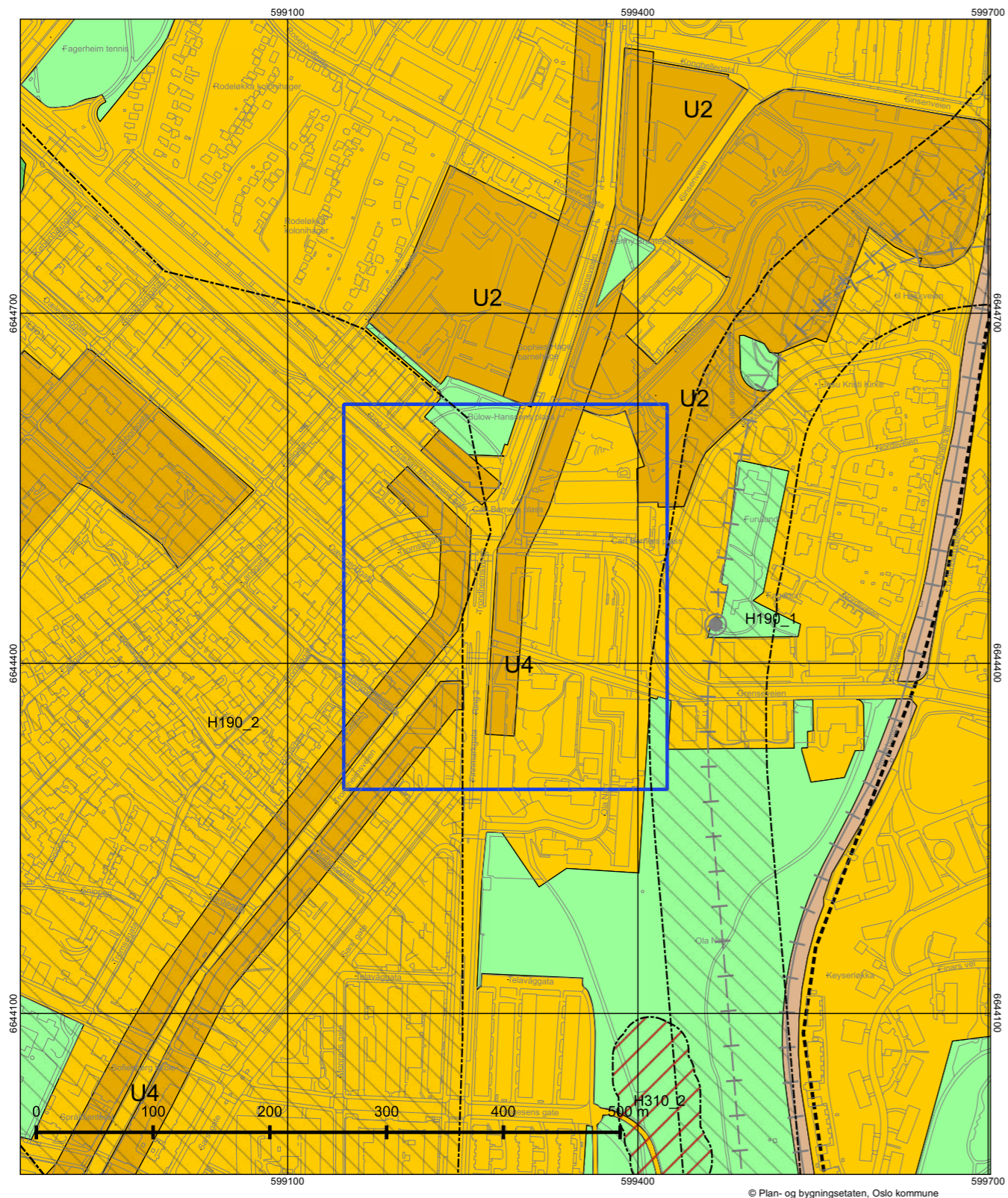
-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Regulert kjørefelt
-  Underjordisk anlegg
-  Regulert stoy skjerm
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

-  Inn-/utkjøring
-  Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 17.06.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.			
	PlottID/Best.nr: 322169/ 86493423	Deres ref.: 14197/ LIHE@MSAKTV		Kommentar:
	Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 111D	Gnr/Bnr: 226/64		



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Oslo

Dato: 17.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 322169/86493423
Deres ref.: 14197/ LIHE@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030


Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V311095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

Amundsten
12 Tegninger

NO

1201
1929

Ekspedisjons-Dokument

angående *vanningshus*

på matr.-nr. *107 Trondhjemsveien*

Innlevert *21 aug. 1929*

Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesener, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den *22 aug. 1929*

H. Hilland

Opmålingschefen jr. nr. *796*
att: 2 4. AUG. 1929

Oversendes hr. reguleringschefen den projekterede byggeplan liggende 109 Trondhjemsveien, som er tomten begrenset med de fasadelaenger som planplanen viser og vil tomten for matr. nr. 107 Trondhjemsveien.

Reg. chefen jr. nr. *1152*
att: 2 4. AUG. 1929

Oslo opmålingsvesen *24/8 1929*

Nielsen

Ehlers

Amundsten
12 Tegninger

NO

1201
1929

Ekspedisjons-Dokument

angående *vanningshus*

på matr.-nr. *107 Trondhjemsveien*

Innlevert *21 aug. 1929*

Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesener, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den *22 aug. 1929*

H. Hilland

Opmålingschefen jr. nr. *796*
att: 2 4. AUG. 1929

Oversendes hr. reguleringschefen den projekterede byggeplan liggende 109 Trondhjemsveien, som er tomten begrenset med de fasadelaenger som planplanen viser og vil tomten for matr. nr. 107 Trondhjemsveien.

Reg. chefen jr. nr. *1152*
att: 2 4. AUG. 1929

Oslo opmålingsvesen *24/8 1929*

Nielsen

Ehlers



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200008843 8

Sameiet Trondheimsveien 111
v/Anne Lise Falck
Trondheimsveien 111
0565 OSLO

Dato: - 8 MAY 2001

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200008843-7
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: Leif O. Solheim Arkivkode: 531

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 111 Eiendom: 226/64/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Trondheimsveien v/
Anne L. Falck Adresse: Trondheimsveien 111, 0565 OSLO
Søker: AF Ragnar Evensen AS Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reprasjon av bygningstekniske
installasjoner

FERDIGATTEST

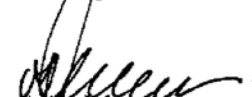
Jfr. plan- og bygningsloven § 99


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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke noen kommunal attest om tiltakets tekniske kvalitet, men angir avslutning av den offentlige befatning med saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

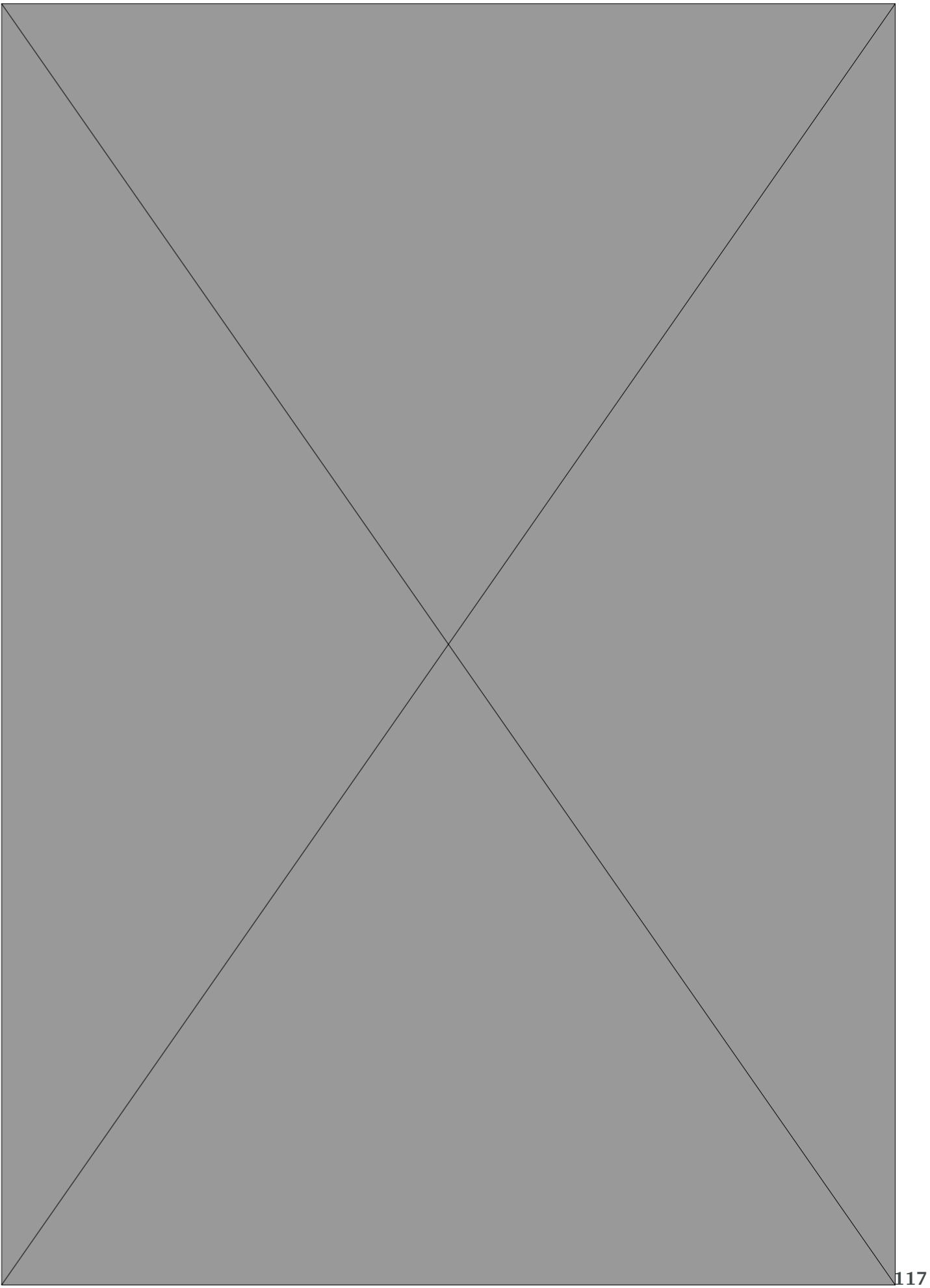
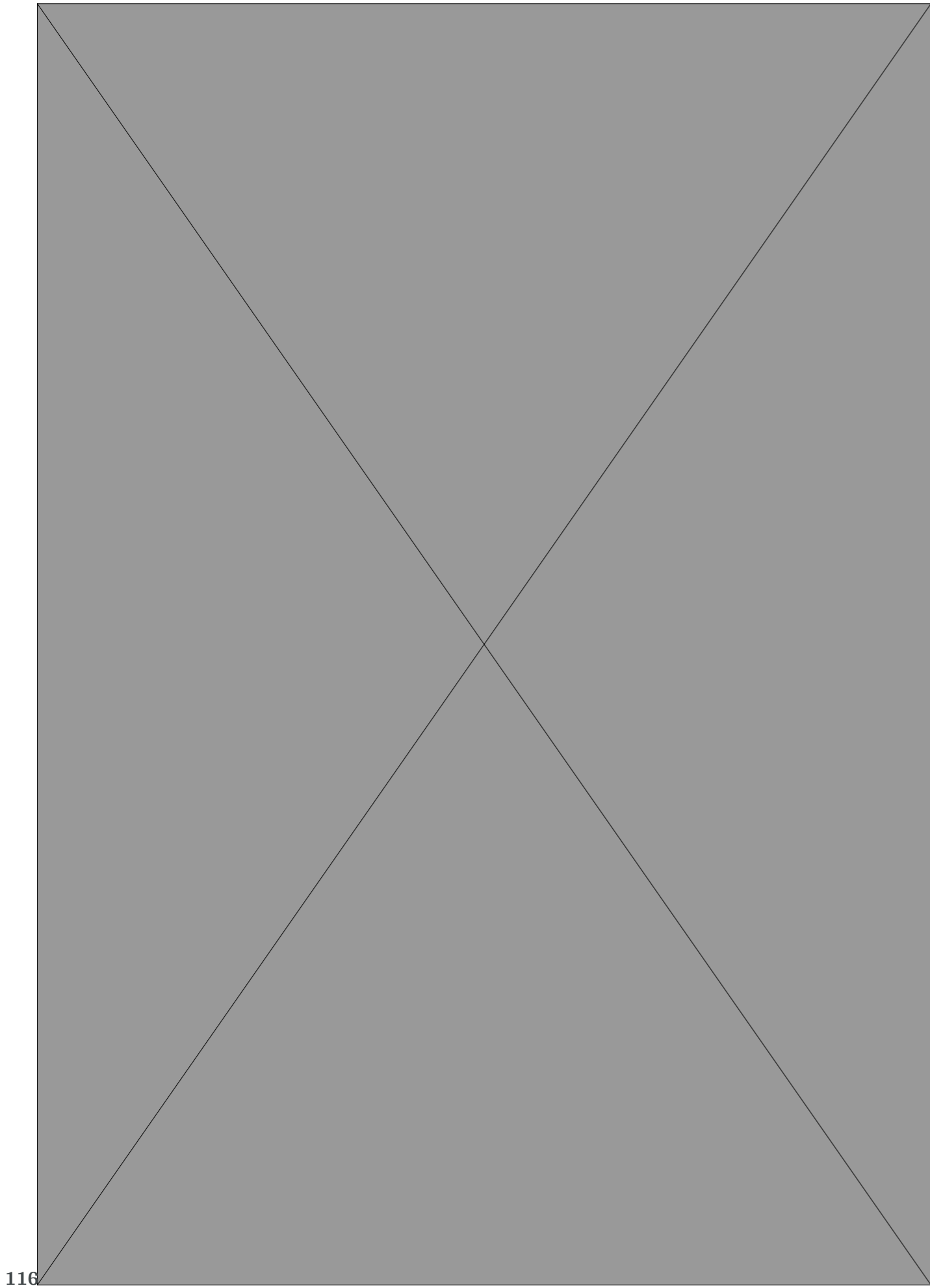

Arild Johannessen
Ayd. Ing. I


Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: VAV-gruppa i BST, Plan- og bygningsctaten



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 24 94 Org.nr.: 971 040 823





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 eignedom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 111D
0565 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Lindy Helgesen

Oppdragsnummer: 1006240119

Telefon: 988 07 066
E-post: lindy.helgesen@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 06.08.2024

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