

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 130 885,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 6 945 078,-
Felleskostn.: Kr 8 843,-
Selger: Mega Eiendom AS

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Aksje
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 64
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1006250186

Flott butikklokale med god eksponering og store vindusflater ut mot Carl Berners plass.

Lyst næringslokale med svært god plassering ved Carl Berners plass. Forretningslokalet selges med løpende, meget gunstig leiekontrakt. Leiekontrakten ligger vedlagt i prospektet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	35
Nabolagsprofil	67
Budskjema	138

Om eiendommen

Om objektet

Areal

BRA: 116 kvm

BTA: 135 kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

-1. underetasje: 13 kvm Teknisk rom og bod.

1. etasje: 103 kvm Næringslokale, 3 lager-rom, gang og wc.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres særskilt oppmerksom på at oppgitte arealer er basert på informasjon mottatt fra oppdragsgiver samt tilgjengelig offentlig dokumentasjon. Tegninger og arealangivelser er ikke kontrollert eller verifisert av megler. Det tas derfor forbehold om at faktiske arealer kan avvike fra de oppgitte. Eventuelle avvik som måtte fremkomme ved senere arealoppmålinger kan ikke danne grunnlag for prisavslag, krav om kompensasjon eller øvrig reklamasjon.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Carl Berners plass er et av Oslos mest attraktive steder for handels- og servicelokaler, med en beliggenhet som kombinerer maksimal synlighet, høy kundetraffikk og umiddelbar nærhet til populære Grünerløkka. Området er et sterkt, voksende knutepunkt med et pulserende byliv og en sammensatt målgruppe av beboere, studenter, pendlere og besøkende.

Med kun få minutters gange til Grünerløkka – et av byens mest besøkte områder for shopping, mat og kultur – drar virksomheter på Carl Berners plass fordel av en jevn strøm av mennesker som beveger seg mellom bydelene. Den korte avstanden til «Løkka» gir svært gode eksponeringsmuligheter for konsepter som ønsker å nå et kjøpesterkt og trendbevisst publikum.

Plassen har et bredt og etablert servicetilbud, med dagligvare, serveringssteder, treningssentre, apotek og flere nisjebutikker. Det gjør området til et naturlig stoppested i hverdagen – noe som bidrar til høy fottraffikk gjennom hele dagen og et solid

kundegrunnlag.

Fremkommeligheten er i toppklasse: T-bane, trikk og buss møtes her, og gjør området lett tilgjengelig for kunder fra hele Oslo. Gode adkomstforhold fra Trondheimsveien og Christian Michelsens gate gir i tillegg optimal synlighet og enkel varelevering.

Med en miks av ny boligbygging, kontorvirksomhet og et stadig sterkere handelsmiljø er Carl Berners plass et attraktivt sted for virksomheter som ønsker å etablere seg i et område med vekst, energi og høy kommersiell verdi.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det er svært gode kollektivmuligheter på Carl Berner. Se www.ruter.no for ytterligere informasjon.

Bebyggelsen

Det er primært eldre leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Innhold og standard

Eiendommen består av:

1. etg: Næringslokale, 3 lagerrom, gang, wc og bakrom

Kjeller: Teknisk rom og bod

Grunnmur i støpt betong.

Yttervegger i støpt betong, murverkskonstruksjon, utvendig hovedsakelig pusset og malt.

-Yttertak: Saltak i trekonstruksjon tekket med plater i metall.

-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

Vinduer i forretningslokale med 2-lags isolerglass. Eldre vindu på bakrom.

Inngangsdører til salgslokale i trekonstruksjon, og med tråd-glass.

Fastmontert gitter på bakvindu.

Rulle-gitter i salgslokale.

Nyere dører mot bakgård, i metall.

Leietager har nylig pusset opp og oppgradert lokalet til sin virksomhet. Det framstår i dag som lyst, imøtekomende og pent.

Overflater i 1. etg.:

Tak: Malte flater.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Teppefliser, og malt betonggulv. Fliser i wc.

Kjeller: Enkel overflate med slitt vinylbelegg på gulv, og betong.

Bratt trapp til kjeller, uten fallsikring. Adkomst via luke i gulv.

Nyere, mekanisk ventilasjonanlegg. Styringsenhet plassert i kjeller.

Oppvarming via radiatorer. Radiatorer i bl.a. hovedlokale er fjernet.
Felles varmtvann i selskapet/bygget.

1. etg: Oppusset wc fra 2017, med fliser på gulv. Malte veggflater. Malt tak med innfelte downlights.

Vegghengt klosett, og servant/servantskap.

Det er sluk i rommet.

1. etg: Mellomgang med skyllekum.

Info leieavtaler

Det ble inngått uoppsigelig leiekontrakt den 03.07.2025 med en årsleie på kr 480 000 eks. mva. + felleskostnader. I den forbindelse pusset leietager opp lokalet, og har åpnet sitt serveringssted i høst. Leiekontrakten ligger vedlagt i prospektet.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Forsikring Nuf

Diverse

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer. Vann blir oppvarmet av elektrokjele som forsyner leiligheter og forretninger med varme.

Aksjeselskapet blir belastet for energikostnader gjennom fordelingsregnskap som blir gjort i Sameiet Trondheimsveien 111

Energikarakter/ farge

Ikke angitt

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.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 800 000

Info formuesverdi

Carl Berner Forretninger AS (CBF) er et eget skattesubjekt. Det sendes ikke ligningsoppgave til den enkelte eier.

Eierne betaler skatt gjennom husleien til CBF, som skatter av overskuddet. Oppdatert fellesgjeld som opplyses i megleropplysningen gjelder kun lån som er tatt opp i Carl Berner Forretninger AS.

Næringslokalet

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, kostnader sameie, eiendomsskatt, nedbetaling lån

Oppvarming 497,00

Felleskostnader 8 346,00

Aksjelaget har de siste årene betalt ca. kr. 33 000,- i året for eiendomsskatt i henhold gitt i opplysninger fra forretningsfører. Dette har ikke blitt fordelt ut på de forskjellige leilighetene/lokalen, men blitt betalt igjennom felleskostnadene og driften til aksjelaget. Se evt. endringer av beløpet i årsregnskapet og kontakt styret ved eventuelle spørsmål.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 843

Andel Fellesgjeld

Kr 130 885

Fellesgjeld pr. dato

09.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Selskapet hefter for 15% av lån nr. 9820 73 64266 i Trondheimsveien 111 Sameie, der Carl Berner Forretninger AS er en av to seksjoner. Opprinnelig lån var på kr 3 710 000,-

og ble utbetalt 10.09.04. De hefter også 28,5% av lånummer 9820.75.23186 i Trondheimsveien 111 Sameie. Se vedlagt i regnskap. Selskapet fikk utbetalt lån på kr.800 000,- fra OBOS-banken 05.11.2020. Lånet benyttes sammens med egenkapital til vedlikehold av tak i Sameiet.

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Carl Berner Forretninger AS

Organisasjonsnummer

957386075

Om aksjeselskapet

Selskapets navn er Carl Berner Forretninger A/S.

Eie og bestyre seksjon nr. 2 av gnr.226, bnr.64, Trondheimsveien 111 i Oslo, hvor utleie til aksjonærene av de lokaler aksjene uløselig er knyttet til, skal skje til selvkost.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen.

Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Det er aksjeselskapet som eier eiendommen, mens aksjonærene eier aksjer i selskapet.

Aksje i selskapet gir aksjonær borettsrett eller bruksrett til en nærmere bestemt bolig eller næringslokale. Aksjonærene har ikke personlig ansvar for aksjeselskapets gjeld, men aksjeselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjonærene gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Fra vedtektene § 10 skal selskape inngå sameieavtale med Trondhjemsviens borettslag, som er eier av seksjon nr.1 i g.nr.226, b.nr.64.

Sameiebrøkene skal være lik forholdet mellom den totale boligleie og forretningsleie i TBL ved inngåelsen av avtalen, dvs. h.h.v. 625/1000 del og 375/1000.

Det er tidligere opplyst, og det antas at følgende fortsatt gjelder:

- Renovasjon belastes borettslaget med 100% da forretningene har egen renovasjonsavtale.
- Strøm, fyringsolje og vedlikehold av fyringsanlegg fordeles med 20% på Carl Berner Forretning AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207911216

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo: 674 564,00
Innfrielsesdato: 30.10.2040
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Fra ordensregler for beboere og næringsdrivende:

Dyrehold kan tillates etter særskilt søknad til styret, såfremt dette ikke er til ulempe for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 226, bruksnummer 64, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/226/64/2:

19.08.1930 - Dokumentnr: 902582 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1931 - Dokumentnr: 990889 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1932 - Dokumentnr: 990940 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1932 - Dokumentnr: 990941 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1932 - Dokumentnr: 990942 - Bestemmelse om vannledn.

Best. om oppvarming.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1953 - Dokumentnr: 316255 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelser om tak-/veggreklame

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1961 - Dokumentnr: 505639 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelser om tak-/veggreklame

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1967 - Dokumentnr: 506314 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. takreklame.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1968 - Dokumentnr: 519079 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. takreklame.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1986 - Dokumentnr: 27820 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 226 bnr. 65.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1992 - Dokumentnr: 60176 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 375/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 24.08.1929.
Det er utstedt ferdigattest på sammenslåing av butikker datert 11.04.1965.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsaklig regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. S-2255.
Reguleringsplanen er helt eller delvis opphevet og erstattes av ny kommuneplan Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015.
Formålet byggeområde for bolig i reguleringsbestemmelsene er opphevet iht. ny kommuneplan.

Sporveien har nylig varslet at de skal oppgradere Trondheimsveien mellom Nybrua og Sinsenkrysset holdeplass. Arbeidet er planlagt å starte i andre halvdel av 2026, og være ferdig i 2028.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers

forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 800 000 (Prisantydning)

130 885 (Andel av fellesgjeld)

6 930 885 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

14 193 (Omkostninger totalt)

6 945 078 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 193

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 24 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 490 Visninger/ overtagelse per stk.
- 4 150 Noteringsgebyr urådighetssperre
- 390 Pantsttest
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 154 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 62 500,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

15.12.2025





















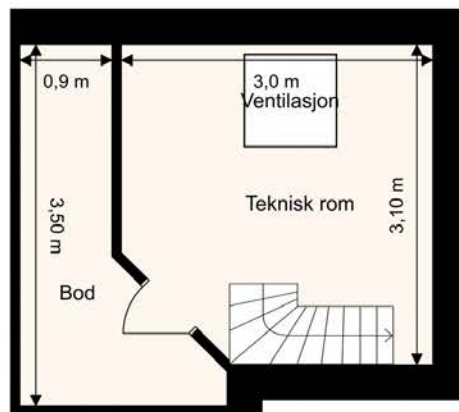




Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

KJELLER



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

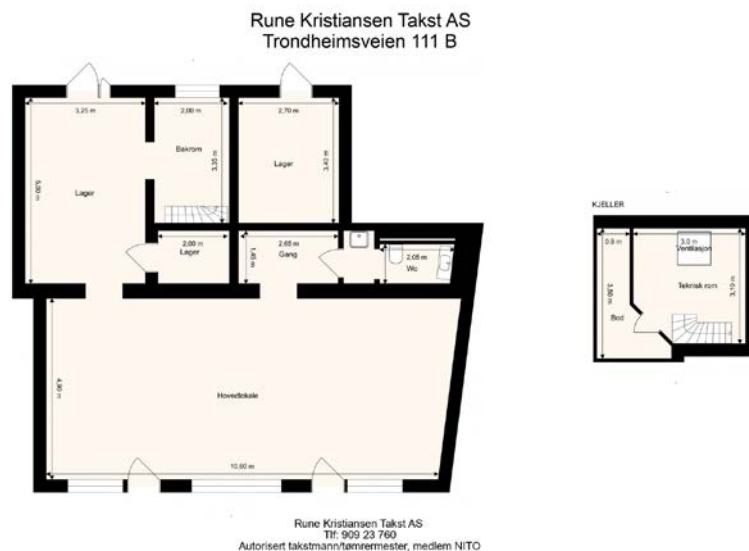
Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Vedlegg

Arealrapport med en enkel beskrivelse

Trondheimsveien 111B 0565 Oslo

Gnr: 226 Bnr: 65 Snr: 2 Aksje/Andelsnr: 320-424



Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/pipe m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene.
Planskissen er ikke målevendig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: 932990
Opprettet: 10.12.2025
Utskrift: 15.12.2025



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760





Innledning

Rapporten

Dokumentet er en rapport for fritekst. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Mega Eiendom AS v/Mohammad Ashraf

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Rune Kristiansen, Takstmann

Besiktigelsesdato: 10.12.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Mandatet for oppdraget:
Gjøre en oppmåling av arealer.
Gjøre en enkel beskrivelse av lokalene.

MERK: Dette er ikke en tilstandsrapport, som beskriver objektets tekniske tilstand.
Det blir kun gjort en enkel beskrivelse av lokalene.
Det oppfordres til nærmere undersøkelser vedr. teknisk tilstand, fuktproblematikk i kjeller, brannforhold i kjeller m.m.

Det er ikke gjort økonomiske vurderinger/beregninger.
Det er ikke gjort kontroll av byggetegninger, eller om innredning kan være i strid med gjeldende regelverk/godkjenninger.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Trondheimsveien 111B, 0565 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Snr	Aksje/ Andelsnr
226	65	2	320-424

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Mega Eiendom As



Beskrivelse

Beskrivelse og arealer

Beskrivelse av objektet:

Næringslokale over to plan. Sentralt beliggende på Carl Berner i Oslo.

1. etg. Næringslokale, 3 lager-rom, gang og wc.

Kjeller: Teknisk rom og bod.

Oppgitte arealer er det som ble fremvist til meg på befaringen.

Det er ikke gjort vurderinger/kontroll på om de oppgitte arealer stemmer med godkjente tegninger.

Arealmåling er gjort etter NS3940, Areal- og volumberegninger.

Bruttoareal er skjønsmessig vurdert, da tykkelse på alle vegger mot nabo/yttervegger, ikke er kjent.

Areal oppgis i hele kvadratmeter.

Arealer:

1. etg: BRA: 103 kvm. Brutto-areal: 119 kvm.

Kjeller: BRA: 13 kvm. Brutto-areal: 16 kvm.

Total: BRA: 116 kvm. Brutto-areal: 135 kvm.

**Bygningsbeskrivelse**

Eldre bygårdsbebyggelse, oppført i 1933.
Bygård over 4 etasjer, samt loft og kjeller.

Grunnmur i støpt betong.
Yttervegger i støpt betong, murverkskonstruksjon, utvendig hovedsakelig pusset og malt.
-Yttertak: Saltak i trekonstruksjon tekket med plater i metall.
-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

Vinduer i forretningslokale med 2-lags isolerglass. Eldre vindu på bakrom.
Inngangsdører til salgslokale i trekonstruksjon, og med tråd-glass.
Fastmontert gitter på bakvindu.
Rulle-gitter i salgslokale.
Nyere dører mot bakgård, i metall.

Overflater i 1. etg.:
Tak: Malte flater.
Vegger: Malte flater.
Gulv: Teppefliser, og malt betonggulv. Fliser i wc.

Kjeller: Enkel overflate med slitt vinylbelegg på gulv, og betong.

Bratt trapp til kjeller, uten fallsikring. Adkomst via luke i gulv.

Det er monter et mekanisk ventilasjon-anlegg. Styringsenhet plasser i kjeller.

Oppvarming via radiatorer. Radiatorer i bl.a. hovedlokale er fjernet.
Felles varmtvann i selskapet/bygget.

1. etg: Oppusset wc fra 2017, med fliser på gulv. Malte veggflater. Malt tak med innfelte downlights.
Vegghengt klosett, og servant/servantskap.
Det er sluk i rommet.

1. etg: Mellomgang med skyllekum.

MERK Selv om dette ikke er en tilstandsrapport som beskriver alle tekniske forhold med objektet, er det flere forhold som man bør være klar over.
Bratt trapp til kjeller. Adkomst via luke i gulv. Tilfredsstiller ikke sikkerhetskrav for en trapp.
Kjeller ser ikke ut til å være brannsikret/brannskille.
Det er registrert fukt i grunnmur/kjeller.

Trondheimsveien 111B

0565 Oslo

Gnr.: 226 Bnr.: 65 Snr.: 2 Aksje/Andelsnr.: 320-424

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 10.12.2025
Utskrift: 15.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Nærmere kontroll av disse forholdene, samt en generell teknisk kontroll/gjennomgang av arealene/teknisk anlegg, anbefales utført.

Bilder



Ventilasjon



Ventilasjonsenhet.

Trondheimsveien 111B

0565 Oslo

Gnr.: 226 Bnr.: 65 Snr.: 2 Aksje/Andelsnr.: 320-424

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 10.12.2025

Utskrift: 15.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Trappeløsning til kjeller.

Signatur

Signatur

OSLO - 15.12.2025

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	MOHAMMAD ASHRAF
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	TRONDHEIMSVEGEN 111B	Postnummer	0565	Sted	OSLO
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?		☐ Ja ☒ Nei	Året og måneden du overtok boligen		

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Kjenner du boligen?	☐ Ja ☒ Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer:

MA

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

MA

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

MA

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

MA

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

MA

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

MA

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

MA

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

MA

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

MA

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☒ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☐ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Oslo</i>	Selger 1: dato <i>11.12.29</i>	Selger 1: underskrift <i>M. H. G.</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (BRUKTE/ "SOM DE ER" LOKALER)

4. utgave 3/13

1 UTLEIER	(1) Navn/Firma MEGA EIENDOM AS (2) Fødsels- eller organisasjonsnummer 911 583 496
2 LEIETAKER	(1) Navn/Firma BLACK MARKET AS (2) Fødsels- eller organisasjonsnummer 935 351 413
3 EIENDOM	(1) Adresse TRONDHEIMSVEIEN 111 (2) Gnr. 226 bnr. 64 fnr. Snr. 2 Arealnummer A 01 i OSLO kommune, kommunenummer
4 LEIEOBJEKT	(1) Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Arealene til leietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusiv utomhusareal og arealfordeiling, er vist i bilag 1 (arealoversikt og tegninger). (2) Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt ca. 116 (103+13) kvm. BTA. I ETG CA 103 KVM K E T G CA 13 KVM Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk ca. 116 (103+13) kvm. BTA. (3) Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende: ☒ A Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser. Eventuell utleie av parkeringsplasser fremgår av egen selvstendig avtale. ☐ B Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av bilag (4) Alle arealer oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser. (5) For overtakelse skal utleier utføre eventuelle arbeider/omringer i leieobjektet som angitt i bilag
5 LEIETAKERS VIRKSOMHET	(1) Leieobjektet må kun benyttes til servering kald mat o l (2) Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
6 OVERTAKELSE/ MELDING OM MANGLER	(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse den _____, og med eventuelle arbeider/omringer som beskrevet i bilag (2) Hva angår offentligrettslige bygnings tekniske krav gjelder følgende: ☒ A Med mindre det er krysset for alternativ B under, leies leieobjektet ut "som det er", og utleier er ikke ansvarlig for at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygnings tekniske krav som gjelder for leieobjektet. Herunder er begge parter oppmerksomme på at leieobjektet per overtakelse ikke nødvendigvis oppfyller de nevnte krav. ☐ B Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygnings tekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker. (3) Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygnings teknisk karakter, er leietakers ansvar. (4) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen leies protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. (5) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel. (6) Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innebygninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlagge driftsmanualer/instruksjoner for leieobjektet med teknisk utstyr og innbygninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/instruksjoner.
7 LEIETID	(1) Leieforholdet løper fra 03.07.2025 til 30.06.2030, hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden. (2) Fristen for å sende flyttingsopplørding etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.
8 LEIESUM Velg det alternativet som passer	(1) Årsløen utgjør NOK 480.000 (eksklusiv merverdiavgift). (2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert () måned NOK 40.000 (eksklusiv merverdiavgift). (3) Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien. (4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto. 1503 55 37209 (5) Til tillegg til leien betaler leietaker en andel av eiendommens felleskostnader. Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel, som angitt i bilag. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene er innhold som er en del av bilag. Eventuell merverdiavgift på felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for utleier, som følge av at leietaker driver en virksomhet som ikke kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jfr. også punkt 9), dekkes av leietaker som en del av felleskostnadene. Kostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at leietaker betaler et årlig beløp sammen med leien til dekning av de felleskostnader utleier forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av utleier og som viser de faktiske påløpte felleskostnader i kostnadsåret. Utleier dekker kostnadene for ledige lokaler i den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles kostnadene som om reduksjon ikke var skjedd. (6) Ved kontraktsinngåelsen er et årlig beløp for felleskostnader stipulert til NOK 8.843 (eksklusiv merverdiavgift) per måned. (7) Direkte og for egen regning betaler leietaker energi til egne eksklusive arealer, etter egen måler, rengjøring av egne eksklusive arealer (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmester/tjenester for egen bruk. (8) Den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del (belastes leietakerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jfr. dette punkt 8 femte avsnitt). Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier. (9) Ved forsinket betaling av leie og/eller andel felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.
9 MERVERDIAVGIFT	(1) Per leiestart omfattes ☒ A hele ☐ B ☐ C ikke ☐ D leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret. (Kryss av for A, B eller C. Hvis B, fyll inn antall kvadratmeter og vedlegg målsatte tegninger med spesifisering av det arealet som per leiestart omfattes av utleiers registrering.)

DORIAN JOMINY

Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/"som de er" lokaler). Ettertrykk forbudt. Dette er side 1 av 4

	(2) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret. (3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlig forhåndsamtynke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn. (4) Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker. (5) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale akteringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler. (6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsplikter på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet. (7) Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftsrapport utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragstert inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftsrapport, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/ virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende. (8) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, faller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.
10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET	(1) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. (2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekt), vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer og -instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, siviltforsvar, industri-vern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er del leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden. (3) Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav. (4) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, nystelse eller på annen måte skjenker andre leietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Uliggittene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar. (5) Avfall må legges i eiendommens søppelkasse/rildsorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav. (6) Ved utleie til servering av mat skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av fett- eller oljeutskiller. (7) Ved utleie av leieobjektet til benyttelse for virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering) skal leietaker besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snerydding, med mindre annet er særskilt avtalt. (8) Leietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).
11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET	(1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningsstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.
12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT	(1) <u>Det påhviler utleier å besørge og bekoste all utvendig, bygningmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, bygningsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsavvarende måte.</u> (2) <u>Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtaelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. I tillegg plikter å sørge for alminnelig god vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Utgifter etter dette ausnit skal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8 første ausnit, se også del bilag der det er henvisning til.</u> (3) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker. (4) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien. [Avisnit (5) nedenfor gjelder kun dersom det er krysset av for alternativ B i punkt 6 (2).] (5) Utleier skal sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.
13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT	(1) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av dels vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av guiv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen innsattsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (påkninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalene synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/VKT. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forsikrings- og håndverksmessig god måte. (2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmer, leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye. (3) Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tilatelse til å sette opp, se punkt 15. (4) Opplytter ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers opplytelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

DORIAN JOMINY

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

14 UTEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/ EIENDOMMEN	(1) Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). Utleier kan videre foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor arealer til leietakers eksklusive bruk, dog slik at forandringsarbeider i fellesareal hva gjelder utforming og areal kun kan foretas dersom forandringsarbeidene er mindre vesentlige. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan løses gjennom arealer til leietakers eksklusive bruk uten hinder av leietakers innredning etc. (2) Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre utlempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist. (3) Kostrader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard knyttet til leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.
15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET	(1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraktytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet tilbakestilles til sin opprinnelige stand. (2) Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn. (3) Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for å oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til utleier.
16 FORSIKRING	(1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret. (2) Utleier forsikrer eiendommen. (3) Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftslap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsikringer eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar. (4) Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omtales av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.
17 BRANN/DESTRUKSJON	(1) Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.
18 UTEIERS AVTALEBRUDD	(1) Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsikning eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtagelse og mangler i leietiden. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsikning. (2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsikning eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsikringen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsikning/mangler per overtagelse og mangler i leietiden. (3) Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsel om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.
19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE	(1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utely. (2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b). (3) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å frakytte leieobjektet. (4) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fravikelse leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.
20 FRAFLYTTING	(1) Ved fraktytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet. (2) Leietaker skal ved fraktytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig god vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slitt og elde frem til fraktytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15. (3) Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning. Dersom utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal leietaker likevel kompensere utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt (uavhengig av leieobjektets bruk etter fraktytting). (4) God tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles betaling mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering. (5) De siste 5 måneder før fraktytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-forretningsstid. (6) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.
21 TINGLYSING/PANTSETTELSE	(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opprinningsrett, og den skal vike prioritert for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioriteringsvilkår gjennomføres. Leietaker gir utleier ugenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker. (2) Leieavtalen kan ikke pantsattes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

DORIAN JOMINY




22 LEIEREGULERING	(1) Leien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktsdagspunktet. (2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for oktober måned år 2024. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringsdagspunktet. (3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted. (4) Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier ellers kunne fått etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.
23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM Kryss av for A, B eller C	☐ A (1) Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold. (2) Garantien skal tilsvare måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra leietakers og garantists side, i leieperioden samt tre måneder etter frattying. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneeting vedtas i alle hviser som gjelder garantien. ☒ B (3) Leietaker innbetaler depositum som settes på sperret konto i samme bank som leien betales til. Depositumet skal tjene som sikkerhet for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold. Depositumet skal tilsvare 3 måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Oppførte renter på kontoen godskrives leietaker, men tillegges depositumsbeløpet til sikring av leietakers forpliktelser. Det gjestående beløp kan to måneder etter leieforholdets opphør utbetales leietaker med betriende virkning for banken, med mindre utleier har reist søksmål med krav mot leietaker. ☐ C (4) Leietaker skal ikke stille garanti/depositum. (5) Garanti/depositum må foreligge senest 07.07.2025 (6) Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 23 anses som vesentlig mislighold som gir utleier hevingsrett, dersom leietaker ikke etter skriftlig varsel fra utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.
24 FREMLEIE	(1) Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier, med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 9, herunder eventuelle merkostnader til administrasjon, og stiller en etter utleiers oppfatning tilfredsstillende garanti for sine forpliktelser. (2) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.
25 OVERDRAGELSE/ SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER	(1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. (2) Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (almennlig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gi opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper. (3) Selskapsmessige endringer, eksempelvis fusjoner, som vesentlig forringer leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper. (4) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke. (5) Dersom utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal leietaker medvirke til at nytt depositum/ny garanti stilles overfor ny eier.
26 SÆRLIGE BESTEMMELSER	(1) Leieobjektet overtas straks avtalt depositum er stillet/betalt til utleier. (2) Leietaker er innvilget husleiefritak for juli og august 2025, fellesutgifter betales som avtalt. Det betales avtalefestet husleie og fellesutg fra september 2025. (3) Leietaker er innforstått med at det ikke tillates å tilberede og servere varm mat, kun kald mat, og at åpningstid begrenses frem til kl 23.00. Leietaker er selv ansvarlig for å fremskaffe nødvendige offentlige tillatelser samt godkjenning av virksomheten fra sameiet/aksjeselskapet. (4) Det er en kontraktforutsetning at leietaker og dens virksomhet godkjennes av sameiet og aksjeselskapforeningen.
27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN	(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikende regler.
28 LOVVALG OG TVISTELØSNING	(1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett. (2) Eiendommens verneeting vedtas i alle hviser som gjelder leieavtalen.
29 BILAG TIL LEIEAVTALEN	Bilag 1 : Arealoversikt og tegninger. Bilag : (Særlig regulering tilknyttet parkeringsplasser.) Bilag : (Spesifisering av leietakertilpasninger.) Bilag : Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene.
30 STED/DATO	Oslo, 3. juli 2025
31 SIGNATUR	(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon (og firmaattest). (2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmegler hver har fått sitt.

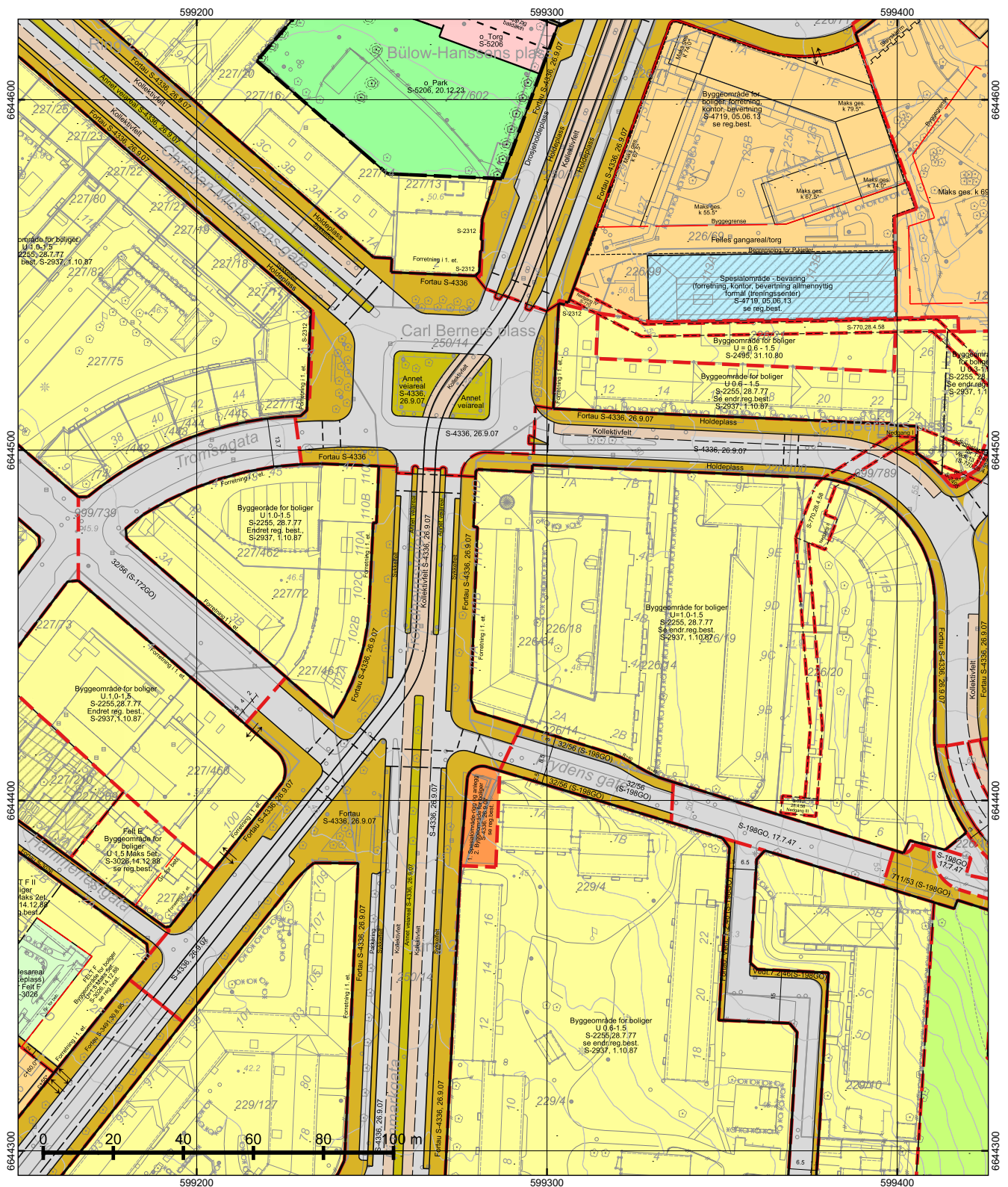
DORIAN JOMINY

[Signature]

NAVNE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER

FOR UTEIER
[Signature]
ikt fullmakt.





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 02.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150465/ 86523192

Adresse:

Deres ref.:

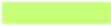
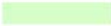
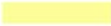
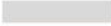
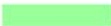
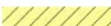
Kommentar:

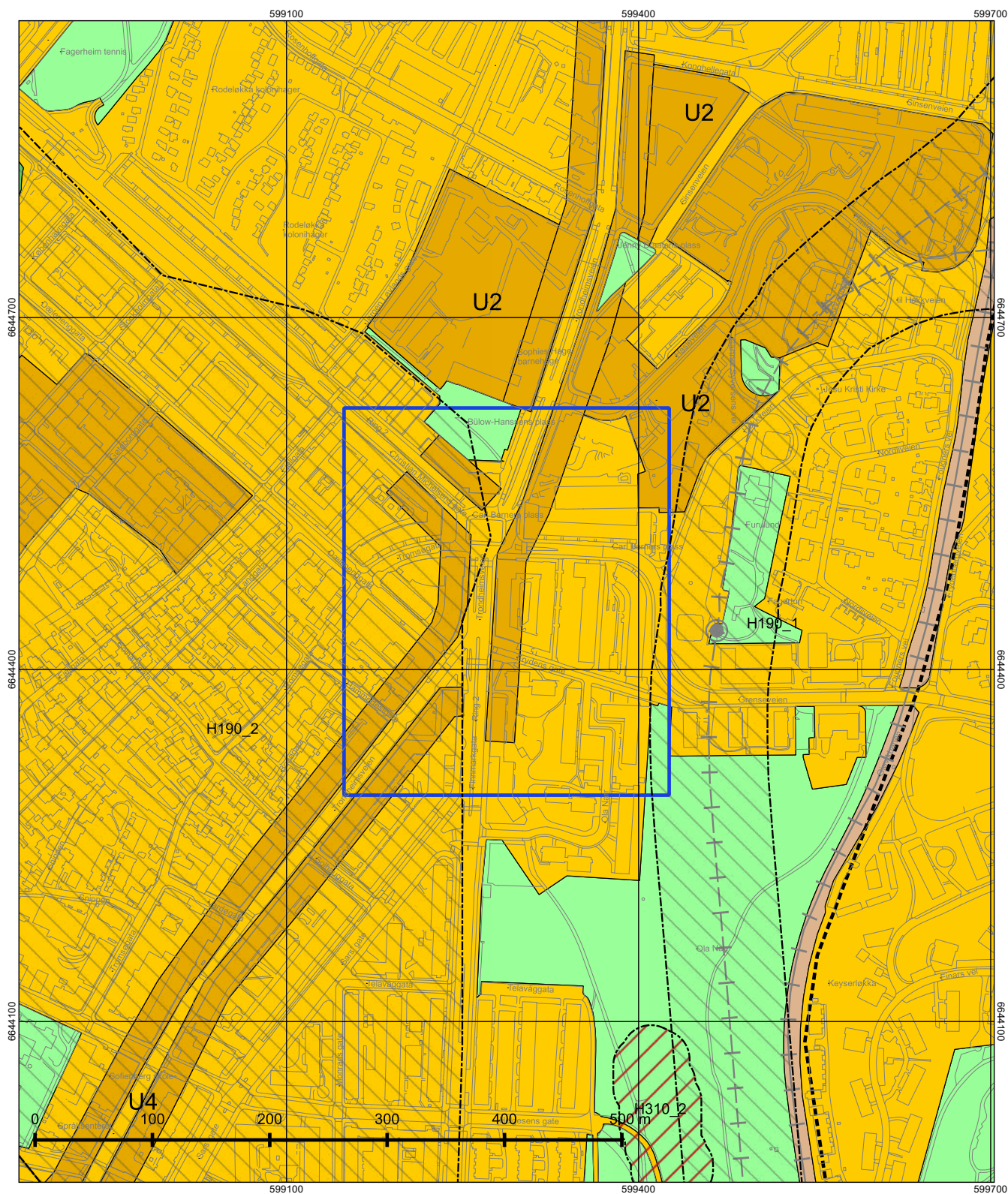
Gnr/Bnr: 226/64

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Regulert kjørefelt
	110 - Bolig m. tilh. anlegg		Underjordisk anlegg
	123 - Bevertningslokale		Regulert stoyskjerm
	140 - Bolig/forr./kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	144 - Forr./bolig		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Eksisterende tre som skal bevares
	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-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 02.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150465/86523192

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 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



S-4336

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Carl Berners plass med omgivelser.

Vedtaksdato: 26.09.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200503361](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200503361

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CARL BERNERS Plass MED Omgivelser

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 200503361 datert 27.05.2005, revidert 24.10.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

Offentlige trafikkområder (vei/parkering, fortau/holdeplass, kollektivfelt, annet veiareal, sykkel felt)

Friområde (park)

Fellesområder (felles avkjørsel)

Områder regulert i tidsrekkefølge:

1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Friområde (park)

1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Bygeområde for boliger

§ 3. Støykrav

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal tilfredstilles for støy fra veitiltak og skinnegående trafikk i planområdet. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse.

Alle støyreduserende tiltak skal være gjennomført samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.

En støyfaglig utredning skal følge søknad om byggetiltak. Utredningen skal beskrive situasjonen for støyfølsom arealbruk inntil planområdet før og etter gjennomføring av veianlegget. Den skal vise forslag til eventuelle avbøtende tiltak med sikte på å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442. De avbøtende tiltak som forutsettes gjennomført skal innarbeides i søknad om byggetiltak.

Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser

Tilbakeføring og opparbeidelse av riggområdene skal være gjennomført senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for veianlegget.

§ 5. Trafikktiltak

Før anleggsstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 6. Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan som må godkjennes før rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §93 gis. Utomhusplanen skal vise utforming og plassering av alle meldepliktige tiltak, gate og fortaubelegg og terrengbehandling.

Planen skal også vise eksisterende trær, verdifulle tregrupper og ny vegetasjon, samt avklare hvilke trær som skal beholdes.



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



3256

Trafikkplan for krysset Trondheimsveien - Dælenggata - Carl Berners plass.

3256 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1956

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [195603093](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se også S-172GO,4.6.42,Ø.B.III

Knytning(er) mot andre planer: S-198GO, S-178GO, S-172GO

Dokumentet består av 1 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

Trondheims v. III-III^E
+ Gausse v. 12-26

Jr. 1201/929

Vanningshus

Amundsen
12 Tegninger

NO

1201
1929

Ekspedisjons-Dokument

angående *vanningshus*

på matr.-nr. *107 Trondhjemsvien*

Innlevert *21 aug. 1929*

Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.
grenser og naboferhold, 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. Hielland

Oppmål. chefen Jr. nr. *796*

ott: 24. AUG. 1929

Oversendes hr. reguleringschefen.
Den projesterte bebyggelsen ligger
107 Trondhjemsvien, men er tomten bebygg
opmalt med den fasadtegning som
atlasplanen viser og vil tomten f
matr. nr. 107 Trondhjemsvien.

1152/29

M/SC

Tilbakesendes herr bygningsschefen.

Regulerings- og byggeslinjer på bl. 2. vist med rødt.
Høideforholdet er vist med blått. De påskrevne tall er forslag til høider
som vil bli fremlagt i reguleringsrådet på første møte. Approbasjon bør ikke
gis før høidene er vedtatt.

Oslo reguleringsvesen den 27. august 1929.

1201/29

Manus

Overendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo 28/8. 29

Ø. Magnus.

Tilbakesendes Oslo bygningsråd.

Åpningen mellem vangene i de 2 overlystrapper må gjøres mindst
1,5 m². Der må anlegges area overalt hvor butikkgulvene ligger for dypt
i terrenget. Gulvene i værelserne over portinnkjørsleane må gjøres dobbel-
te (tregulv med stubbeloft eller på annen godkjendt måte) og med luftrum
mellem begge gulv. Seppelforbrenningsanlegget må serskilt anmeldes.
Der må settes nettingrammer foran kjellervinduerne. Entréerne må skaffes
tilstrekkelig lys og ventilasjon. De gjeldende regler for innredning av
W.C.-rum må befolges, når undtas kravet om direkte lys. Der bør innsettes
bidet i baderommene.

Skal butikkene brukes til forhandling av næringsmidler, må
saken påny oversendes helserådet.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser befolges.

Oslo Helseråd 6. september 1929.

Efter bemyndigelse

12013-15

16 brandchefens betingelser

S. D. ...

Ligningsskatt

N. d. til innvaldning

Tillbakeser m. byggningschefen,

Der kilt. rådets t. § 7 fra:

- A. § 89² for at de 2 højdeparker er mere end 300 m².
- B. § 89² for at trappehusene har mere end 3 etager.
- C. § 74¹ for etageantallet, idet den ene højdeparkerpark er ~~den 5. etage~~ etager.
- D. forskrifter, § 49¹ jfr lovens § 7² for minimum bakstene.

Der kilt. byggningsrådets råd. fra

- E. § 71³, idet højdeparkens grænse er mere end 15 m².

Tidere bemærker:

- 1. Boudens grænser er ikke angivet, men der forudsættes at bli tilfredstillende gædesplads.
- 2. Kortfortegning må vedholdes og ligesom
- 3. De af regeringschefen angivne gædespladser må godkendes af regeringschefen.
- 4. Fastholdelse af godtgættelse
- 5. Der må redygheder for fornøden konstruktionsarbejde.
- 6. Hovedblokke og kiler gælder belagte med godtgættelse af konstruktion.
- 7. Rensningsmaterier forudsættes med godtgættelse.
- 8. Trappehusvegger, trappehusbræde og trappe-løberes bræde må udføres i træ. Loven bestemmer.
- 9. Væggene brændte udføres som felle og må den ha. mindst 1 1/2 sk. tykkelse, hvorhos fornøden læng. skel. må angives i skitse fuld om der anmodes 1 1/2 skel. brændte for den længde.

Arbeidssted Trondheimsveien 111, B.	Journalnr. 66/78	Tegn. nr. 1-2
Arbeids art Isaansetling av butikkløkaler	Innlevert 14/1-66	
Bygningens art		
Byggherre R. Linderøth, Trondheimsveien 111 B, Oslo 5.		
Byggemeldt H. Holth-Hansen, Nils Juels gt. 12, Oslo 2.		

Dato **8. mars 1966.** IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vedlagte gjenpart av Helserådets uttalelse av 1/2-66.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Fordvrig vises til «Spesielle krav» på omstøende side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på --»

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter merket X, være ordnet:

- | | |
|---|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tingfest erkløring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeldyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avstøelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske pålegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

I. Sundvø

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeidets art
Isammensslåing av butikklokaler.

Arbeidssted Trondheimsveien 111 b	Matr.nr.	J.nr. 66/78
--------------------------------------	----------	----------------

Byggherre

R.Linderøth
Trondheimsveien 111 b

Oslo 5.

KR/BS

Dato

1. april 1966.

Ansvarshavende

Murmester H.Holthe - Hansen
Byggprosjektering A/S
Nils Juels gate 12

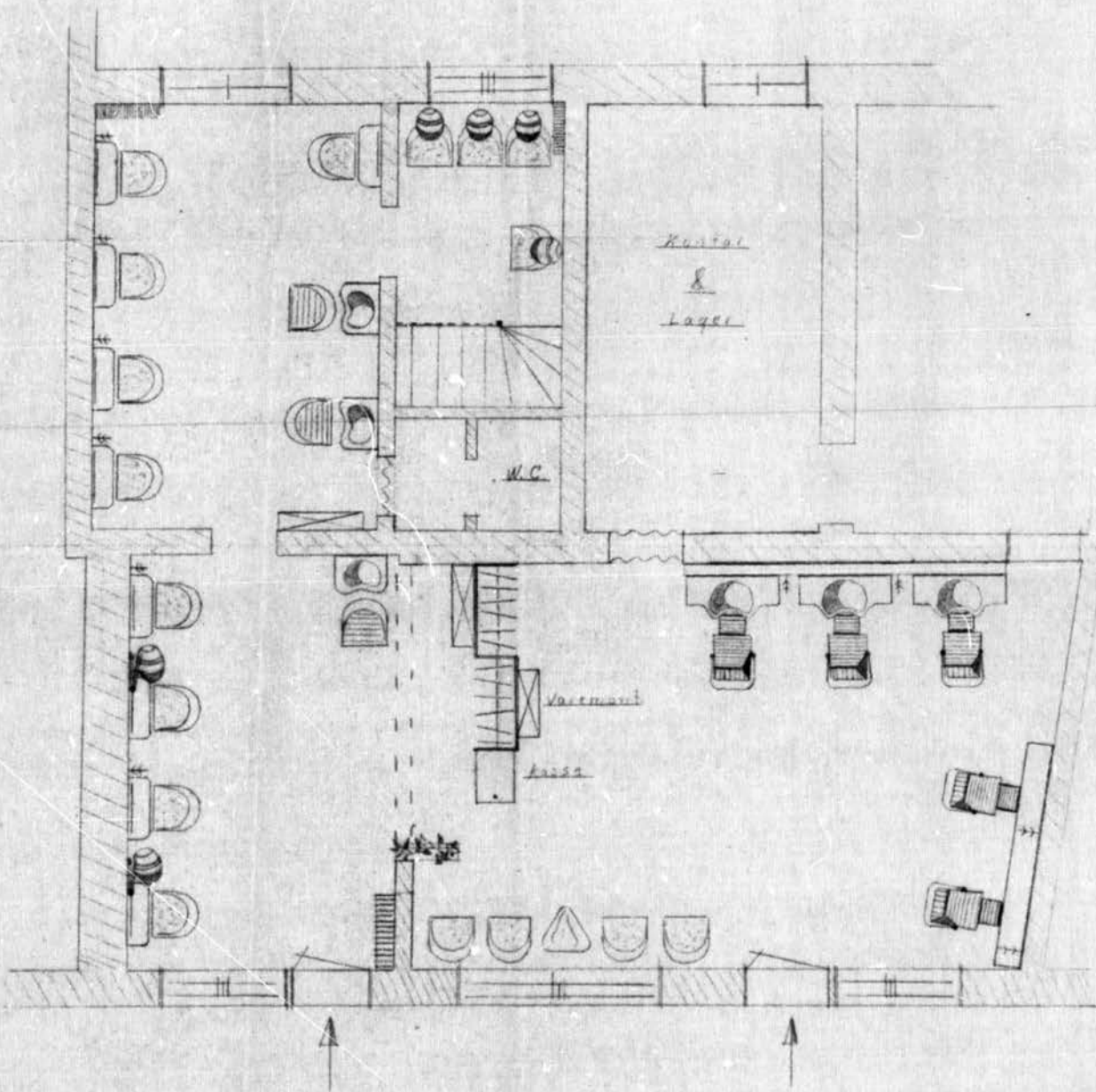
Oslo 2.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold


Byggningsinspektør

Kaare Regbo

NEDFOTOGRAFERT- 15 X



ROLE LINDROTH
OSLO

MAI: 1:50
OSLO, 6/10-1965

REDA.
Leptor
OSLO

Tegn. av: *[Signature]*

TRONDHJEMS V. N^o 111 & 92.

KJELDERETGPLAN. M:1:100

Revideret: 27/6 - 89.

OLAV OLSEN ARK.

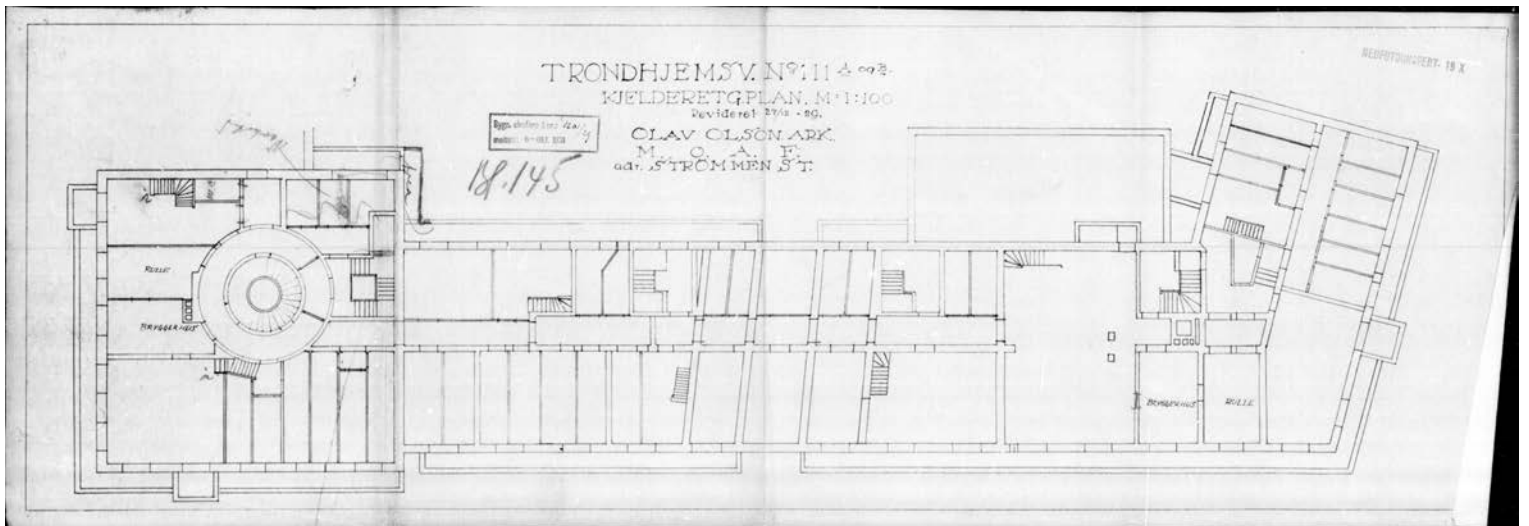
M. O. A. F.

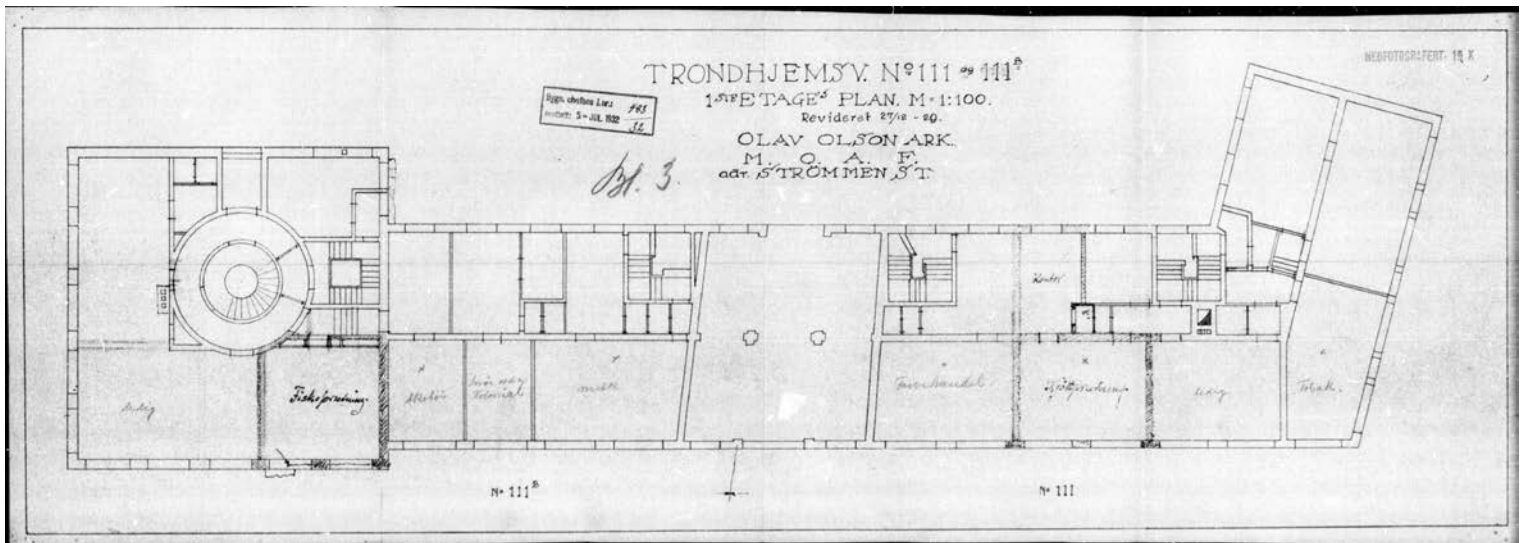
adv. STRØMMEN ST.

Bygghøi: 1. og 2. etg.
Kjeller: 0-100 mm

18.145

REKTORENT. 18 X





Nabolagsprofil

Trondheimsveien 111D

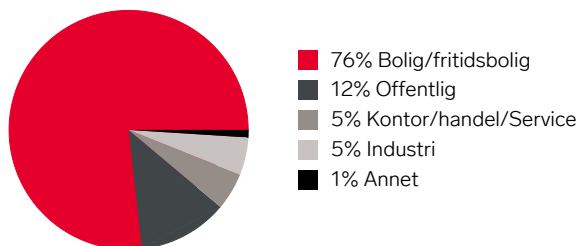
Lokal transport

 Carl Berners plass T i Grenseveien Linje 21, 28	2 min 	0.1 km
 Carl Berners plass i Christian Michelse... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	2 min 	0.2 km
 Carl Berner	2 min 	
 Carl Berners plass Linje 17	2 min 	0.2 km
 Carl Berners plass Linje 5	3 min 	0.2 km

Transport for lengre reiser

 Carl Berners plass i Christian Michelse... Linje FB1, FB5A, FB5B	2 min 	0.2 km
 Fougners vei Linje FB5A	5 min 	0.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 	2.4 km
 Oslo S Linje FLY1, FLY2	8 min 	2.4 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Frydens gate 1 - 11511	1 min 
 Frydens gate 1 - 11515	1 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Gateparkering

Vanskelig til tider 64/100

Området har blitt vurdert av 236 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Hjemmetjensten	394
Faun Montasje AS	380
Lentus Butikkdrift AS	366
Nortura Sa	297
Oslo Voksenopplæring Rosenhof	278
Norsk Institutt for Vannforskning Oslo	267
Redd Barna Region Oslo	250
Sofienberghjemmet	205
Naturhistorisk Museum	203
Oslo Taxibuss AS	200
Norsk Luthersk Misjonssamband	198
Oslo Voksenopplæring Sinsen	192
NAV Grünerløkka Sosialtjeneste	169
Rana Enterprise AS	167
Mills AS	166

Treningssenter

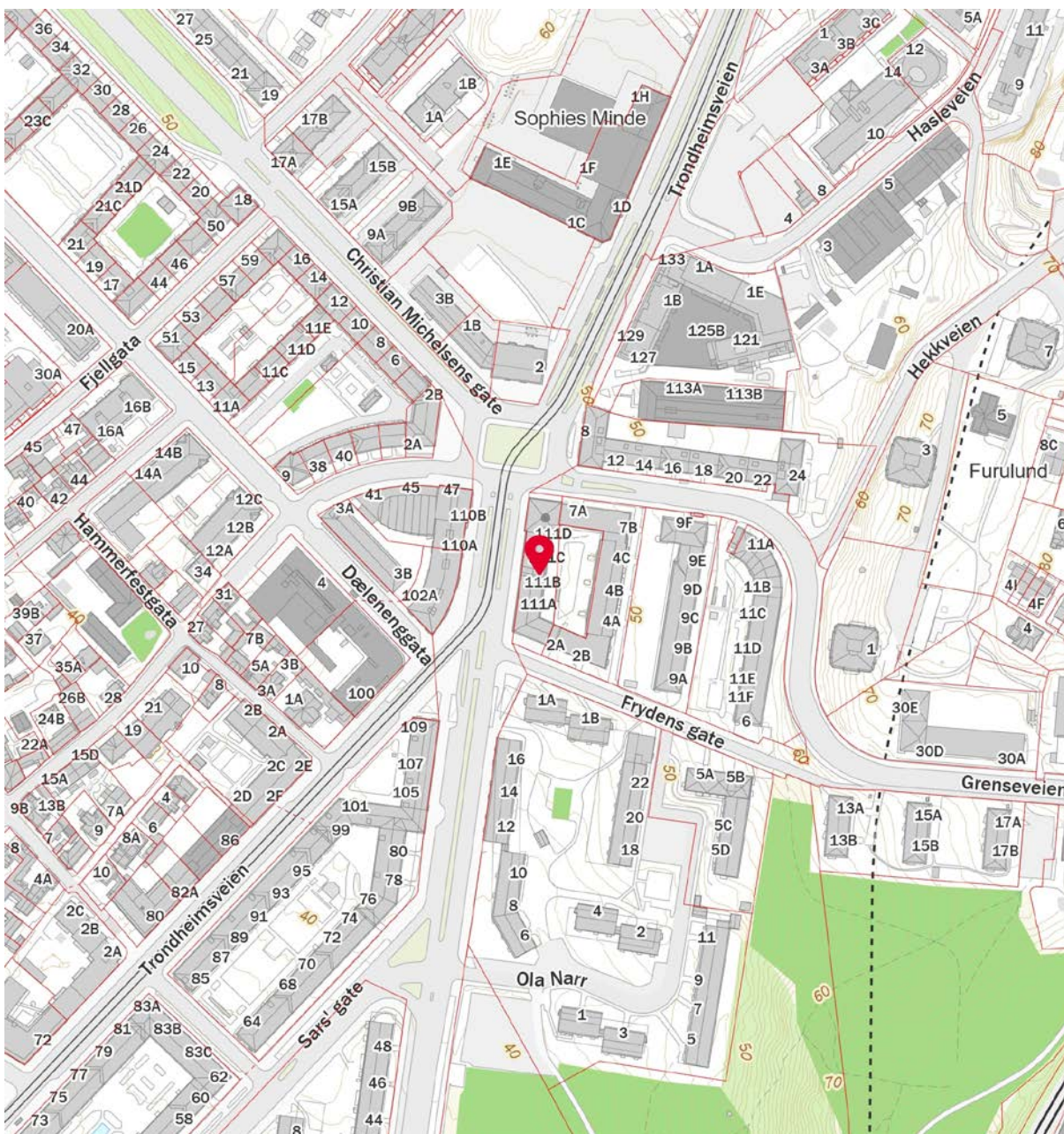
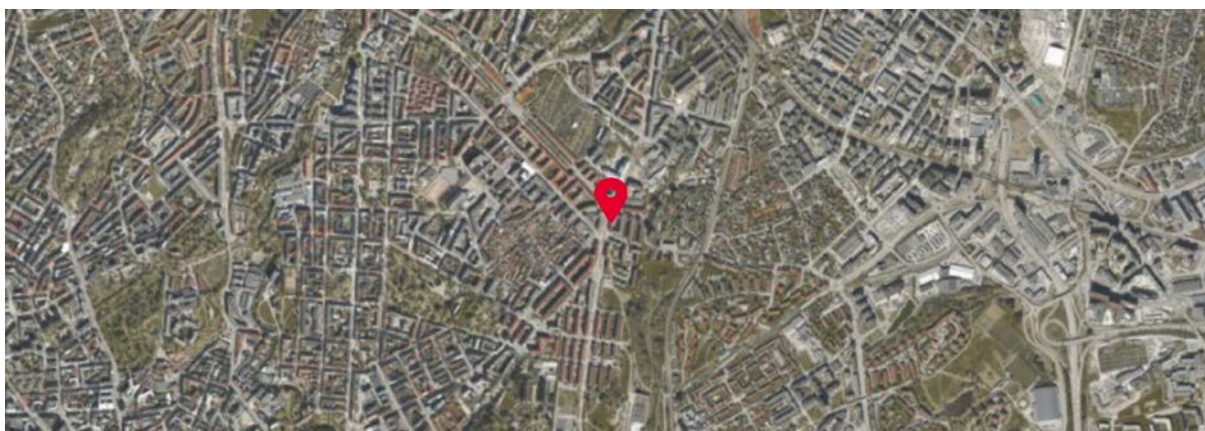
 Fresh Fitness - Carl Berner	3 min 
 SATS Carl Berner	6 min 

Dagligvare

Kiwi Carl Berner	1 min 
Coop Mega Carl Berner	2 min 
Post i butikk, PostNord	0.2 km



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



Gabrielsen & Partners AS

Aktiv avd. Carl Berner
v/Teoline Jakobsen

Deres ref.: 1006250186 Vår ref.: 5016-1-30005

Dato: 09.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Carl Berner Forretninger AS
Organisasjonsnr: 957386075
Aksjonær: Mega Eiendom AS
Leilighetsnummer: 30005
Adresse: Trondheimsveien 111 B, 0565 OSLO
Aksjenummer: 320-424
Gnr. 226
Bnr. 64

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.
- Aksjelaget har de siste årene betalt ca. kr. 33 000,- i året for eiendomsskatt. Dette har ikke blitt fordelt ut på de forskjellige leilighetene/lokalen, men blitt betalt gjennom felleskostnadene og driften til aksjelaget. Se evt. endringer av beløpet i årsregnskapet og kontakt styret ved eventuelle spørsmål.
- Carl Berner Forretninger AS (CBF) er et eget skattesubjekt. Det sendes ikke ligningsoppgave til den enkelte eier. Eierne betaler skatt gjennom husleien til CBF, som skatter av overskuddet. Oppdatert fellesgjeld som opplyses i megleropplysningen gjelder kun lån som er tatt opp i Carl Berner Forretninger AS.
- Selskapet hefter for 15% av lån nr. 9820 73 64266 i Trondheimsveien 111 Sameie, der Carl Berner Forretninger AS er en av to seksjoner. Opprinnelig lån var på kr 3 710 000,- og ble utbetalt 10.09.04. De hefter også 28,5% av lånummer 9820.75.23186 i Trondheimsveien 111 Sameie. Se vedlagt i regnskap. Selskapet fikk utbetalt lån på kr.800 000,- fra OBOS-banken 05.11.2020. Lånet benyttes sammens med egenkapital til vedlikehold av tak i Sameiet.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207911216
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo:	674 564,00
Innfrielsesdato:	30.10.2040
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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:**Fellesutgifter pr mnd:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 843,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	497,00	
Felleskostnader	8 346,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207911216
Restsaldo:	130 885,57
Kapitalkostnader:	1 204,54

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 130 885,57,-, pr. dags dato.

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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 framgår 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:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Knut Eivind Thorstensen, e-post: carlbernerforretninger@styrerrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes 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, 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner

Kontraktsnummer: 271028

5016-1-30005

Oslo: 10.12.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	Carl Berner Forretninger AS	org.nr: 957386075
Boligens adresse:	Trondheimsveien 111 B, 0565 OSLO, 0565 OSLO	bolig nr: 30005
Kommune:	OSLO	
Forsikringselskap:	If Skadeforsikring Nuf	polise nr:
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Mega Eiendom As	

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
B-aksjer	19344	319-422	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 271028

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
02.07.2025	BN Bank ASA		AVTALEPANT

Carl Berner Forretninger AS
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5016

CARL BERNER FORRETNINGER AS

Velkommen til årsmøte i CARL BERNER FORRETNINGER AS

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:

Avstemningen åpner 11. april kl. 12:00 og lukker 14. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5016>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i CARL BERNER FORRETNINGER AS

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Knut E. Thorstensen 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

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5016 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5016 Carl Berner Forretninger AS Revisjon.pdf
3. 5017 Årsregnskap Sameiet Trondheimsveien 111 for år 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 15 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Selskapets styre skal ha 3 medlemmer.

Ett av styremedlemmene med personlig varamann skal til enhver tid være valgt blandt B-aksjonærene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Thorstensen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Austenaa
 - Turid Skråmo
-

CARL BERNER FORRETNINGER AS
ORG.NR. 957 386 075, KUNDENR. 5016

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	830 844	822 001	831 000	831 000
SUM DRIFTSINNEKTER		830 844	822 001	831 000	831 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 000	-2 000
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-11 000
Avskrivninger	11	-309	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-16 127	-19 061	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-61 726	-58 701	-62 000	-65 000
Konsulenthonorar	6	-3 638	-24 925	-5 000	-5 000
Kommunale avgifter	7	-40 585	-32 906	-33 000	-33 000
Andre anlegg		0	15 932	0	0
Kostnader sameie	12	-489 507	-442 024	-693 000	-502 000
Energi/fyring		0	0	0	-134 000
Andre driftskostnader	8	-2 182	-2 203	-2 000	-2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-631 189	-581 004	-824 000	-766 000
DRIFTSRESULTAT		199 655	240 997	7 000	65 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	10 322	7 481	0	0
Finanskostnader	10	-117 143	-108 931	-54 000	-53 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-106 821	-101 450	-54 000	-53 000
ÅRSRESULTAT		92 834	139 547	-47 000	12 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		92 834	139 547		

CARL BERNER FORRETNINGER AS

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	30 638	30 947
Tomt		110 250	110 250
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	439	17 440
SUM ANLEGGSMIDLER		141 327	158 637
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	1 005	0
Driftskonto OBOS-banken		94 097	80 252
Sparekonto OBOS-banken		268 420	259 057
SUM OMLØPSMIDLER		363 522	339 309
SUM EIENDELER		504 849	497 946
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	100 440	100 440
Udekket tap	15	-1 080 608	-1 173 442
SUM EGENKAPITAL		-980 168	-1 073 002
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	696 049	719 487
Annen langsiktig gjeld	17	784 395	846 668
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 480 444	1 566 155
KORTSIKTIG GJELD			
Skyldige offentlige avgifter	18	529	0
Påløpte renter		294	4 793
Annen kortsiktig gjeld	19	3 750	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 573	4 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 849	497 946
			15 000 00
Pantstillelse	20	15 000 000	0
Garantiansvar	12	3 238 271	3 933 005

Oslo, 28.03.2025 (regnskapet er digitalt signert)

Styret i Carl Berner Forretninger AS

Knut Eivind Thorstensen Turid Skråmo

Øyvind Austenaa

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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	607 188
Leie	145 644
Forretningslokale	52 068
Oppvarming	25 944
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	830 844

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 127.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 638
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 585
---------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-40 585
-------------------------------	----------------

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-31
--------------------------	-----

Andre kontorkostnader	-55
-----------------------	-----

Bank- og kortgebyr	-2 096
--------------------	--------

Øreavrunding	0
--------------	---

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 182
----------------------------------	---------------

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	9 810
-------------	-------

Andre renteinntekter	512
----------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER	10 322
----------------------------	---------------

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-55 410
------------------------	---------

Andre rentekostnader	-61 733
----------------------	---------

SUM FINANSKOSTNADER	-117 143
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	30 947
-----------------------------	--------

Avskrevet i år, 1%	-309
--------------------	------

	30 638
--	--------

SUM BYGNINGER	30 638
----------------------	---------------

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.226/bnr.64

Bygningen avskrives med 1% årlig. Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført tidligere år.

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	30 638
--------------------------------	---------------

NOTE: 12**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 37,5% av Sameiet Trondheimsveien 111, S 5017

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 3238.271

Selskapets andel i Sameiet Trondheimsveien 111 vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under 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".

Tallene er hentet fra fjorårets reviderte regnskap.

Til orientering vedlegges Sameiets regnskap for fjoråret.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne vedr. fordelt lån 2024	1 005
---	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 005
---	--------------

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 440 fordelt på 540 aksjer à kr 186.

Aksjene eies av:

Knut Thorstensen 154 aksjer

Abdel Hamin Morsli og Mokthar Ahmid Morski 74 aksjer

Øyvind Austenaa 104 aksjer

Hagebyen A4 AS 40 aksjer

Pollux Elektriske AS 164 aksjer

Trondheimsveien Borettslag 4 aksjer

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-800000
Nedbetalt tidligere	80 513
Nedbetalt i år	23 438
	-696 049

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-696 049
-------------------------------------	-----------------

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Annen langsiktig gjeld, fordelt lån fra sameiet s5017	-784 395
---	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-784 395
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-529
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-529
---	-------------

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar som ikke er utbet i 2024 (inkl. i styrehonorar kr. 15.000 note 4)	-3 750
---	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 750
-----------------------------------	---------------

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	696 049
----------	---------

TOTALT	696 049
---------------	----------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 638
-----------	--------

Tomt	110 250
------	---------

TOTALT	140 888
---------------	----------------

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i CARL BERNER FORRETNINGER AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til CARL BERNER FORRETNINGER AS.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 selskapet 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 12:58:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JDHU6-V4ENY-0F486-EIWT3-3HOC0-JY8I

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

12 av 20

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 557 276	1 378 116	2 138 000	2 245 000
Andre inntekter	3	226 706	172 112	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 783 982	1 550 228	2 138 000	2 245 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 489	-8 829	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-34 833	-33 126	-35 000	-37 000
Konsulenthonorar	5	-9 799	-12 206	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-95 105	-4 629	-47 000	-312 000
Forsikringer		-204 755	-249 424	-274 000	-250 000
Kommunale avgifter	7	-472 038	-400 180	-463 000	-531 500
Energi/fyring	8	-547 272	-727 449	-669 000	-669 000
Andre driftskostnader	9	-116 395	-161 085	-112 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 485 686	-1 596 929	-1 617 000	-1 938 500
DRIFTSRESULTAT		298 296	-46 701	521 000	306 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	222 718	218 563	0	0
Finanskostnader	11	-219 828	-217 198	-215 000	-206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 890	1 365	-215 000	-206 000
ÅRSRESULTAT		301 186	-45 336	306 000	100 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		301 186	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-45 336		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	2 752 266	3 075 293
SUM ANLEGGSMIDLER		2 752 266	3 075 293
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		397	0
Driftskonto OBOS-banken		425 068	164 149
Sparekonto OBOS-banken		341	0
SUM OMLØPSMIDLER		425 807	164 149
SUM EIENDELER		3 178 073	3 239 442
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		302 357	1 171
SUM EGENKAPITAL		302 357	1 171
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 752 266	3 076 293
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 752 266	3 076 293
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		81 443	4 699
Påløpte renter		1 141	30 615
Annen kortsiktig gjeld	14	40 866	126 664
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 450	161 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 178 073	3 239 442
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025 (regnskapet er digitalt signert).
Styret i Sameiet Trondheimsveien 111

Turid Skråmo

Knut Eivind Thorstensen

Vegard Solberg Aasgaard

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

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.

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	1 557 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 557 276

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avegning kostnader fjoråret (ikke lån) TRH BL og CBF as	216 705
Utleie	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	226 706

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 489.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 799
SUM KONSULENTHONORAR	-9 799

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 908
Drift/vedlikehold elektro	-4 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 213
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 059
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-95 105

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-286 522
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-185 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-472 038

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-137 344
Elektrisk energi måler --8108	-409 928
SUM ENERGI / FYRING	-547 272

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 995
Annet driftsmateriale	-3 216
Vaktmestertjenester	-93 113
Bank- og kortgebyr	-2 070
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 395

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 563
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	327
Renter lån fordelt til TRH BL og CBF as	219 828
SUM FINANSINNTEKTER	222 718

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på Oboslån	-219 828
SUM FINANSKOSTNADER	-219 828

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne (lån), TRH BL og CBF as	2 752 266
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	2 752 266

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016

-3 390 194

Nedbetalt tidligere

536 677

Nedbetalt i år

101 251

-2 752 266

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2004

-3 710 000

Nedbetalt tidligere

3 487 224

Nedbetalt i år

222 776

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 752 266****NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Gjeld til eiere vedr. avregnet lån 2024, Tr.h.veien 111 BL

-39 861

Gjeld til eiere vedr. avregnet lån 2024, C.B Forretninger as

-1 005

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-40 866**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.25

Selskapsnummer: 5016 Selskapsnavn: CARL BERNER FORRETNINGER AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Christoffer Hoff er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitne Knut E. Thorstensen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 15 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Knut Thorstensen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Øyvind Austenaa

☐ Turid Skråmo



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

ORDENSREGLER FOR BEBOERE OG NÆRINGSDRIVENDE

I TRONDHEIMSVEIEN 111

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 dørene. 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 lufte 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.

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

VEDTEKTER

for

Carl Berner Forretninger A/S

Endret på ekstraordinær generalforsamling 10.11.2003

Endret på ordinært årsmøte 23.5.12

§ 1

Selskapets navn er Carl Berner Forretninger A/S.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

Selskapets formål er:

Eie og bestyre seksjon nr. 2 av gnr.226, bnr.64, Trondheimsveien 111 i Oslo, hvor utleie til aksjonærene av de lokaler aksjene uløselig er knyttet til, skal skje til selvkost.

§ 4

Selskapets aksjekapital er kr. 100.440 – Hundretusen fire hundre og førti kroner - fordelt på 540 aksjer a kr. 186,- fullt innbetalt og lydende på navn og fordelt med 4 A-aksjer og 536 B-aksjer. Hver av A-aksjene gir 134 - etthundreogtrettifire - stemmer og hver av B-aksjene gir 1 - en - stemme.

A- og B-aksjer har samlet hver for seg 50% av selskapets stemmer.

Hvis en A-aksjonær erverver B-aksjer i selskapet, kan A-aksjonæren ikke utøve stemmerett for B-aksjene. De øvrig B-aksjonærer har i så fall til sammen fortsatt 50% av stemmene, idet stemmeretten for A-aksjonærenes B-aksjer fordeles forholdsmessig på de øvrige B-aksjonærer i forhold til deres aksjebesittelse.

Hvis en A-aksjonær erverver mer enn halvparten av B-aksjene i selskapet, faller stemmerettsbegrensningen i 3.ledd bort.

§ 6

Aksjene er uløselig bundet til leiekontrakten til de lokaler de er knyttet til.

Overdragelse av aksjer kan bare skje sammen med leiekontrakten.

Overdragelse og/eller framleie krever selskapets skriftlige godkjennelse, som bare kan nektes på saklig grunnlag.

De øvrige aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved salg av aksjer.

Med 2/3 flertall kan generalforsamlingen motsette seg overdragelse til selskap eller personer som kan sette de eksisterende forretningers næringsgrunnlag i fare.

§ 7

Selskapets styre skal ha 3 medlemmer.

Ett av styremedlemmene med personlig varamann skal til enhver tid være valgt blandt B-aksjonærene.

§ 8

Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av juni Den skal behandle:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
2. Anvendelse av overskudd/dekning av underskudd i.h.t. den fastsatte balanse, og utdeling av utbytte.
3. Andre saker som i.h.t. lov høre under generalforsamlingen.
4. Valg av styre.
5. Valg av revisor.

§ 9

Styrets formann velges av generalforsamlingen.

§ 10

Selskapet skal inngå sameieavtale med

TRONDHJEMSVEIENS BORETTSLAG,

som er eier av seksjon nr.1 i g.nr.226, b.nr.64.

Sameiebrøkene skal være lik forholdet mellom den totale boligleie og forretningsleie i TBL ved inngåelsen av avtalen, dvs. h.h.v. 625/1000 del og 375/1000.

§ 11

Selskapet tegnes av styret.

Styret kan meddele prokura.

§ 12

Forøvrig vises til den enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

Oslo, den 14. oktober 1985

Protokoll til årsmøte 2025 for CARL BERNER FORRETNINGER AS

Organisasjonsnummer: 957386075

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. april kl. 12:00 til 14. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Christoffer Hoff er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Knut E. Thorstensen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 15 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Selskapets styre skal ha 3 medlemmer.

Ett av styremedlemmene med personlig varamann skal til enhver tid være valgt blandt B-aksjonærene.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Thorstensen (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Thorstensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Austenaa (7 stemmer)

Turid Skråmo (7 stemmer)

Følgende stilte til valg: Øyvind Austenaa

Turid Skråmo

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /s/ og Knut Thorstensen /s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5017

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111

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:

Avstemningen åpner 25. februar kl. 18:00 og lukker 28. februar kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5017>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Turid Skråmo

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

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5017 Årsrapport 2024.pdf
2. 5017 Årsregnskap 2024.pdf
3. 5017 Trondheimsveien 111 S E.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

§ 15 STYRET

1. Sameiet skal ha et styre.
 2. Styret skal ha 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Det er mulig å velge varamedlemmer.
 3. Sameiermøtet velger styret blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
 4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av årsmøtet det år tjenestetiden utløper
- Valg av styret i sameiet skjer etter styreverv og ikke etter person fra Trondhjemsveien Borettslag og Carl Berner Forretninger A/S.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Turid Skråmo

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Eivind Thorstensen
- Vegard Solberg Aasgaard

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet. Avvik skyldes avregningene mellom borettslaget og forretningene (note 3), samt at renter og avdrag som ikke føres som driftsinntekt i regnskapet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forsikringspremie og energi-/fyringskostnader.

Finansinntekter er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av renter. Finnanskostnader er ca. som budsjettet.

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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 302 357,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift, samt kr. 250 000,- til vedlikehold av fasade.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning og en endret i innkreving for å redusere beløpet som skal fordeles mellom borettslaget og forretningen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 557 276	1 378 116	2 138 000	2 245 000
Andre inntekter	3	226 706	172 112	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 783 982	1 550 228	2 138 000	2 245 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 489	-8 829	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-34 833	-33 126	-35 000	-37 000
Konsulenthonorar	5	-9 799	-12 206	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-95 105	-4 629	-47 000	-312 000
Forsikringer		-204 755	-249 424	-274 000	-250 000
Kommunale avgifter	7	-472 038	-400 180	-463 000	-531 500
Energi/fyring	8	-547 272	-727 449	-669 000	-669 000
Andre driftskostnader	9	-116 395	-161 085	-112 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 485 686	-1 596 929	-1 617 000	-1 938 500
DRIFTSRESULTAT		298 296	-46 701	521 000	306 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	222 718	218 563	0	0
Finanskostnader	11	-219 828	-217 198	-215 000	-206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 890	1 365	-215 000	-206 000
ÅRSRESULTAT		301 186	-45 336	306 000	100 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		301 186	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-45 336		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	2 752 266	3 075 293
SUM ANLEGGSMIDLER		2 752 266	3 075 293
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		397	0
Driftskonto OBOS-banken		425 068	164 149
Sparekonto OBOS-banken		341	0
SUM OMLØPSMIDLER		425 807	164 149
SUM EIENDELER		3 178 073	3 239 442
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		302 357	1 171
SUM EGENKAPITAL		302 357	1 171
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 752 266	3 076 293
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 752 266	3 076 293
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		81 443	4 699
Påløpte renter		1 141	30 615
Annen kortsiktig gjeld	14	40 866	126 664
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 450	161 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 178 073	3 239 442
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025 (regnskapet er digitalt signert).
Styret i Sameiet Trondheimsveien 111

Turid Skråmo

Knut Eivind Thorstensen

Vegard Solberg Aasgaard

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

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.

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	1 557 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 557 276

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avegning kostnader fjoråret (ikke lån) TRH BL og CBF as	216 705
Utleie	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	226 706

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 489.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 799
SUM KONSULENTHONORAR	-9 799

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 908
Drift/vedlikehold elektro	-4 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 213
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 059
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-95 105

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-286 522
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-185 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-472 038

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-137 344
Elektrisk energi måler --8108	-409 928
SUM ENERGI / FYRING	-547 272

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 995
Annet driftsmateriale	-3 216
Vaktmestertjenester	-93 113
Bank- og kortgebyr	-2 070
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 395

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 563
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	327
Renter lån fordelt til TRH BL og CBF as	219 828
SUM FINANSINNTEKTER	222 718

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på Oboslån	-219 828
SUM FINANSKOSTNADER	-219 828

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne (lån), TRH BL og CBF as	2 752 266
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	2 752 266

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016

-3 390 194

Nedbetalt tidligere

536 677

Nedbetalt i år

101 251

-2 752 266

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2004

-3 710 000

Nedbetalt tidligere

3 487 224

Nedbetalt i år

222 776

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 752 266****NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Gjeld til eiere vedr. avregnet lån 2024, Tr.h.veien 111 BL

-39 861

Gjeld til eiere vedr. avregnet lån 2024, C.B Forretninger as

-1 005

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-40 866**

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 80.212.xxx.xxx

2025-02-12 21:17:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NED4W-KYN21-6A82N-LNEA6-KN0TO-WNK86

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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

12 av 15

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.02.25

Selskapsnummer: 5017 Selskapsnavn: SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Christoffer Hoff er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Turid Skråmo ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Turid Skråmo

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Knut Eivind Thorstensen

☐ Vegard Solberg Aasgaard



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

ORDENSREGLER FOR BEBOERE OG NÆRINGSDRIVENDE

I TRONDHEIMSVEIEN 111

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 dørene. 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 lufte 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.

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111

Organisasjonsnummer: 985292329

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. februar kl. 18:00 til 28. februar kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 2.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Christoffer Hoff er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 2

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Turid Skråmo



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 2

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 2

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 2
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av tillitsvalgte

§ 15 STYRET

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal ha 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Det er mulig å velge varamedlemmer.
3. Sameiermøtet velger styret blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av årsmøtet det år tjenestetiden utløper
Valg av styret i sameiet skjer etter styreverv og ikke etter person fra Trondhjemsveien Borettslag og Carl Berner Forretninger A/S.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Turid Skråmo (2 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Turid Skråmo

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Eivind Thorstensen (2 stemmer)

Vegard Solberg Aasgaard (2 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Eivind Thorstensen

Vegard Solberg Aasgaard

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111

Vedtatt i konstituerende møte den, 1985.
Endret i ekstraordinært årsmøte den 23.08.90 og sameiermøte den 23.04.91.

§ 1
NAVN, EIENDOM OG SAMEIEBRØK

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 111.

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.

Sameiebrøken bygger på enhetenes innbyrdes verdi og er 625/1000 til borettslaget og 375/1000 til aksjeselskapet.

Borettslagets seksjon har nr. 1 og aksjeselskapets seksjon har nr. 2.

Av vedlegg 1. framgår seksjonenes areal, etasjeplassering og hvilke boder og ytre rom som tilhører seksjonene.

§ 2
FELLESAREALER

Tomten og alle arealer, som ikke i oppdelingsbegjæringen er tillagt seksjonene, er fellesarealer.

§ 3
SIKKERHETSOBLIGASJONER

Som sikkerhet for økonomiske forpliktelser overfor sameiet, skal det utstedes en pantobligasjon i hver av seksjonene med prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst i seksjonen. Størrelsen på obligasjonene fastsettes etter sameiebrøkene.

§ 4 FYSISK RÅDERETT

Det påligger de to seksjonseieres styrer å sørge for at deres leietakeres bruk ikke kommer i konflikt med de ordensregler som gjelder for sameiet.

Ordensreglene er vedlegg 2 til disse vedtekter.

§ 5 RETTLIG RÅDERETT

Sameierne har full rådighet over sin seksjon.

Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett mellom sameierne.

§ 6 VEDLIKEHOLD - FELLESUTGIFTER

Det påhviler sameiets styre å sørge for vedlikehold av tomt og bebyggelse.

Dekning av vedlikeholds- og andre fellesutgifter utligner sameiestyret etter sameiebrøken.

De to seksjonseieres styrer overfører forskuddsvis, etter forretningsførerens vedtak, de nødvendige midler til dekning av fellesutgifter av enhver art.

Sameiemøtet er ankeinstans for forretningsførerens vedtak.

§ 7 ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

For sameiets forpliktelser er sameierne forpliktet i forhold til sameiebrøkene.

§ 8 ETTERSYN M.V.

Den sameiestyret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når det er nødvendig av hensyn til fellesskapet, eiendommens drift og fellesskapets interesser forøvrig.

§ 9 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er bare sameierne.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede hvis det ikke er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra borettslaget og en næringsdrivende fra forretningsseksjonen, har rett til å være tilstede og til å uttale seg. De har krav på protokolltilførsel hvis de selv finner grunn til det.

§ 10 INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinær sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles på møtet.

Styrets årsrapport og reviderte regnskap skal følge innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som er nevnt i § 13 annet og tredje ledd skal kunne behandles i møtet, må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

§ 11 INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når en sameier skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 10 første, annet og siste ledd gjelder tilsvarende.

§ 12 OM SAMEIERMØTER

I sameiermøter har hver sameier en stemme.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle styrets årsrapport.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter § 15 nr. 3 og § 21 annet ledd.

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

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velges møtelederen blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av møtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Den oppbevares av styrets formann hos forretningsføreren.

§ 13 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene forøvrig, treffes alle vedtak med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer.

Det kreves enstemmighet til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse, må ansees for vesentlig.
2. Vedtektsendringer, jfr. siste ledd.
3. Vedtak som nevnt i Eierseksjonslovens § 12, fjerde ledd.
4. Endring av sikkerhetsobligasjonenes størrelse.

Adgang til endring av vedtektene er begrenset fordi de ikke må stride mot lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

§ 14 UGILDHET

Ingen kan, som sameiers representant, delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15 STYRET

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Sameiermøtet velger styret blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av årsmøtet det år tjenestetiden utløper
Valg av styret i sameiet skjer etter styreverv og ikke etter person fra Trondhjemsvæien Borettslag og Carl Berner Forretninger A/S.

§ 16 INNKALLING TIL STYREMØTER.

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov eller når ett styremedlem ber om det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 17 STYREMØTER

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal undertegnes av de frammøtte styremedlemmer og oppbevares av forretningsføreren.

§ 18 STYRETS KOMPETANSE M.V.

Styret står for forvaltningen av sameiet i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og sameiermøtets vedtak.

Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal framlegges for sameiermøtet, jfr. § 13.

Styret skal holde sameiets bygninger og andre eiendeler fullverdiforsikret.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Styremedlem kan ikke avholde seg fra å stemme.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter Eierseksjonslovens § 12 fjerde ledd nr. 1, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for sameierne.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha samme forretningsfører som borettslaget.

§ 20 UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRER

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert revisor valgt av sameiermøtet.

§ 22 TVISTEMÅL

Tvistemål mellom sameierne hører under husleieretten.



Beholdes av tinglysingsmyndigheten

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB

GAB

**G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB**

Mottatt
Oslo byskriverembete
den 8.5. 1986
Behandles av O.B.

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm. myndigheten i kommunen)

Til tinglysingsmyndigheten i

Oslo Byskriverembete
Indre by
Tollbugt. 1 A
0152 OSLO 1

Rekvirentens navn og adresse:

Trondheimsveien BL
Boks 6516 Rodeløkka
0501 OSLO 5

7/5-86

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)
OSLO

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn/Adresse
226	64		Trondheimsveien 111
226	65		Trondheimsveien 111 B

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn
226	64		Trondheimsv. 111

Sted: Oslo Dato: 18.1.86 Underskrift: [Signature]

Merknad:
Før krav om sammenføring leveres tinglysingsmyndigheten, må kravet være undertegnet av den som har grunnbokhjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføring kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m.v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer
0301

4 Bestående bruk etter sammenføring

Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn/festets navn
226	64		

5 Areal etter sammenføring

Areal	Oppmåling	Midlertidig forretning	Registerringsbrev	Annet	Uopp-gitt
1285 m²	1 ☐ Målebrev	3 ☐	4 ☐	2 ☒ X	0 ☐

6 Kartplate

Kartplate	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat
NOE3-3	41	+1400	+3250

Koordinater på det bestående bruk

Det attesteres at vilkårene for sammenføring er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføring.»

2/1-1986
Dato

J. J. Andersen
Underskrift

Inghild L. Andersen

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
EIENDOMSREGISTERET

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

7 Eiendommene er sammenføyd: (Dato for grunnbokføring)

Dag Mnd. År
[] [] []
Dato

Underskrift

DAGBOKFØRT
07.MAJ 86 027820
Stempel
BYSKRIVEREN I OSLO

Merknader:

T-025 Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

n.p. 19079119 68
avskrift 23/10
Erklæring
vedrørende

- LOK. 1968

Trondheimsveien 114.

Takreklame.

Eiendom

68/2283

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den 19.9.68 har Oslo bygningsrådets bygningssjef godkjent ovennevnte reklame som midlertidig i henhold til § 124, 2 i bygningsvedtekt for Oslo.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne reklamen uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningråds samtykke.

Oslo, den

8/10-68

Byggherrens underskrift.
Trondheimsveiens
Borettslag
STYRET

R. Hindseth J. W. Thorsen

Skjøtteinnehavers underskrift.

O. N.				Kfr.
	TIL	SETT	Kfr.Sg	sammen
ud				
Sm				
Bl				
...				
...				
...				
...				
...				
...				



Vedlegg:Fr.attest den 18. oktober 1968 Trondheimsveien
Borettslag, reg. den 17. september 1965 at selskapets styre
er 1. Rolf Linderøth, formann, 2. Ørnulf Wilhelm Thorstensen,
3. Karl Bjørnstad, 4. Kristoffer Kristoffersen og 5. Karl
Asmyhr, varamann: 1. Knut Aas og 2. Einar Bjerke, lagets firma
tegnes av to av styrets medlemmer i fellesskap.



Ø nr.

16 255

19 53

avskrift 11/11

Erklæring.

bygningssjefen

I anledning av at ~~Oslo Bygningssjefen~~ den 17. september 1953
har godkjent takreklame på matr.nr. 111-111B Trondheimsveien
~~hvor med den dispensasjon fra bygningsloven § 8~~
som midlertidig i henhold til bygningslovens § 8
~~XXXXXX~~
~~1008 § 8~~

N.d. (Bygn. j-nr. 1924/53) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende
eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning
å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo

24. oktober

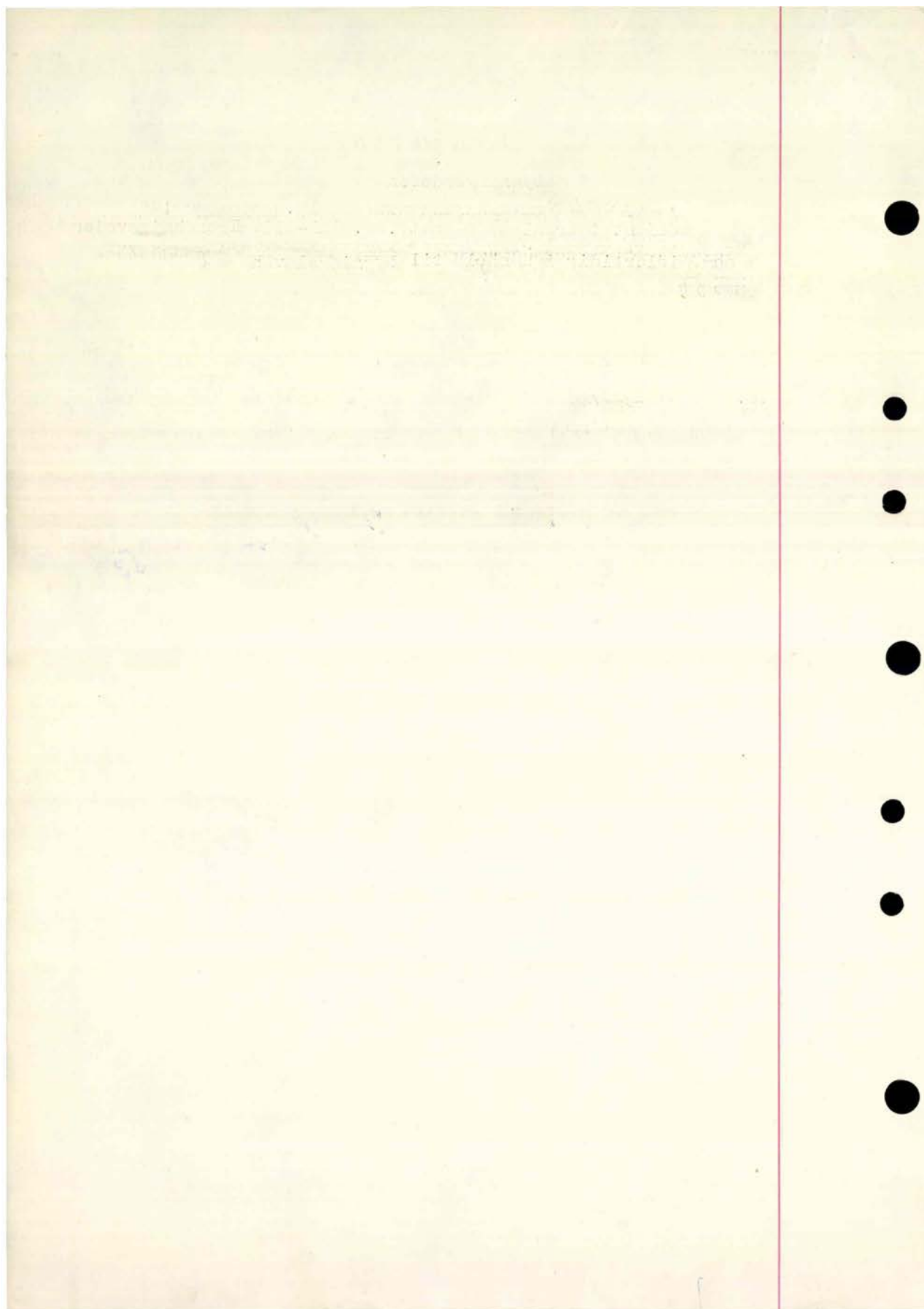
1953

Trondheimsveiens Boligselskap.

Harald Johansen

(Skjeteinnehaverens egenhendige underskrift.)

Anton Røss



1967; 6314 119 67.
avskrift 10. april ✓
Erklæring
vedrørende - 2 JAN 1967

Trondheimsveien 111.

Takreklame. Eiendom 64/247

Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 12.2.64 har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte reklame som midlertidig i henhold til § 124, 2 i bygningsvedtekt for Oslo.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne reklamen uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningråds samtykke.

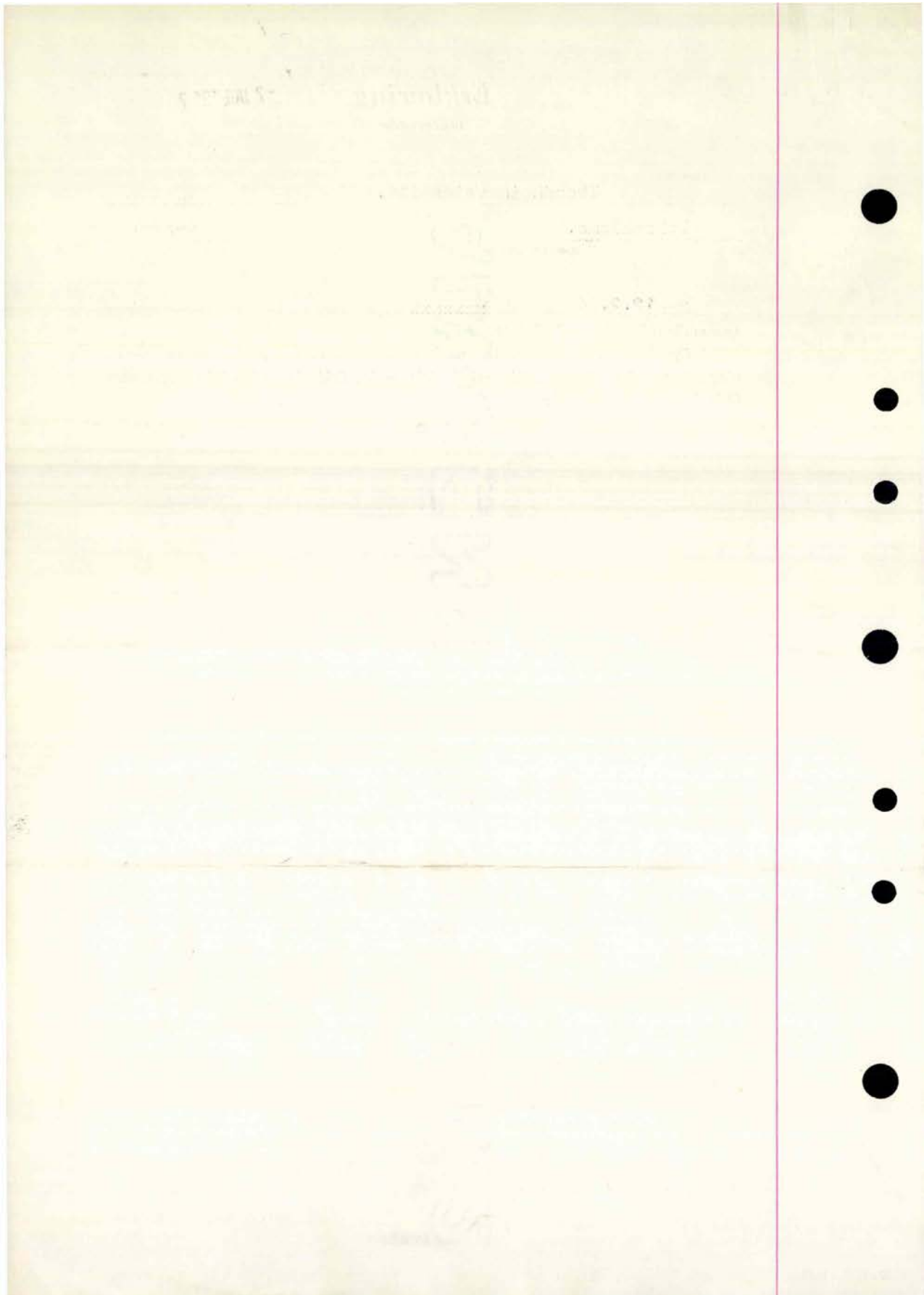
Oslo, den 6. april 1967

Byggherrens underskrift.
Trondhjemsveiens
Borettslag
STYRET
P. Linderoth K. Asmyhr
Skjeteinnehavers underskrift.

O. N.	TIL	SETT K	Kr.
Se			
Sm			
B.			
...			
...			
...			
...			
...			
...			

Vedlegg:Firma-attest den 16. januar 1967 for Trondhjemsvn.s Borettslag, reg. den 17. september 1965 at lagets styre er Rolf Linder Linderoth, formann, Ørnulf Wilhelm Thorstensen, Karl Bjørnstad, Kristoffer Krøstoffersen og Karl Asmyhr, at lagets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap, Selskapet er en direkte forsettelse av det tidligere ikke registrerte Trondhjemsvn. Boligselskap, som er stiftet 5/7-1930.

1000 - R. A. - 9-60.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 111B
0565 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Berge

Oppdragsnummer:

Telefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre