

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Karianne Øiestad

Mobil 909 37 280

E-post Karianne.oiestad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 130 584,-
Omkostn.: Kr 97 100,-
Total ink omk.: Kr 3 927 684,-
Felleskostn.: Kr 3 605,-
Selger: Kjell Martin Nerstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 30/33 kvm
Tomtstr.: 1477.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 451
Snr. 42
Oppdragsnr.: 1007250152

Lys og pen 2-roms i flott nabolag - Arealeffektiv - 2 boder - Fellesvaskeri - V.V og tv/internett inkl.

Velkommen til Trondheimsveien 64!

Leiligheten har meget god beliggenhet med gå avstand til det meste. Kort vei til kollektivtrafikk, til caféer, restauranter, dagligvare og treningssenter.

Leiligheten kan fremheves med:

- Pent kjøkken med barløsning
- Flislagt bad med varmekabler
- Fellesvaskeri i kjeller
- Areal effektiv
- Varmtvann inkl.
- Tv/internett inkl.
- Parkettgulv
- Perfekt førstegangskjøp



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	56
Ferdigattest	59
Tegninger	63
Regnskap	64
Årsberetning	72
Protokoll	77
Meglerbrev	80
Husordensregler	83
Vedtekter	86
Reguleringskart	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 30 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² 2 kjellerboder

4. etasje

BRA-i: 30 m² Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1477.9 m²

Beliggenhet

Enten om du velger å kalle området Rodeløkka, Grünerløkka eller Sofienberg er det ikke noe tvil om at leilighetens beliggenhet er meget sentral med gåavstand til det meste.

Det tar f.eks. bare 7 min. å gå til Villa Paradiso ved Olaf Ryes Plass eller 5. min. dersom du er veldig sulten. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon (buss, trikk, T-bane), fine stier for trening og hygge langs Akerselva og treningssentre som SATS Elixia og Fresh Fitness står klare for å ta deg i mot. Etter en kort spasertur er man midt på Grünerløkka - med alt av hyggelige kafeer, kjente restauranter, pulserende barer og spennende butikker du kan tenke deg. Birkelunden, Sofienbergparken, Botaniske Hage og Tøyenparken er også i nærheten - perfekt for en varm sommerdag.

Adkomst

Adkomst fra Trondheimsveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Rodeløkka barnehage, Sofienbergparken barnehage og Sjokoladefabrikken barnehage.

Skolekrets

Lakkegata skole.

Offentlig kommunikasjon

Trikk: Sofienberg med linje 17 ca 100 m

Buss: Sar's gate med linje 31, 31E, 380, 390 og 390E ca 200 m

T-bane: Carl Berners plass med linje 5 ca 600 m

Tog: Tøyen tasjon med linje RE30 og R31 ca 900 m

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært noen sprekker i malingen i taket på badet.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Sameiet er i dialog med Plan og Bygg, om å bygge terrasser i seksjonene som vender ut mot bakgården. Dette vil omfatte denne seksjonen.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Hvis det blir godkjent å bygge ballonger for seksjonen, så vil det føre til økte kostnader.

Tilleggs kommentar

Jeg har selv ikke bodd i leiligheten, Den har vært utleid til en og samme leietaker, så lenge jeg har eid leiligheten, Peder Bergheim.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Det medfølger også to kjellerboder på til sammen 3 kvm.

Standard

Vinduer og dører:

Vinduer med 2-lags glass. Ukjent produksjonsår. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås. Det er en hvit glatt dør til badet, formpresset dør til soverommet.

Etasjeskille:

Etasjeskille i betong.

Kjøkken:

Hvit høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap med fryser i nisje.

Integrert komfyr, og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder. Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter.

Avløpsrør:

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Vannledninger:

Kobber. Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.

Hovedsikringer er skrusikringer.

Ventilasjon:

Ingen ventilering utover åpning av vindu i stue og soverom.

Bad:

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Plasts luk. På badet er det servant med servantskap, toalett og dusj. Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft under døren.

Gulv:

Det er parkett på gulvene.

Vegger:

På veggene er det malt glassfiberstrie og malte slette veggoverflater.

Tak:

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 251 cm.

Info fra takstmann:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Sofienberg/Rodeløkka. Det er kort vei til Sofienbergparken, Birkelunden, den vakre Botaniske hage, samt Tøyenbadet og Tøyenparken som hver sommer arrangerer Øya-festivalen. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. Elektrisk oppvarming og gulvvarme på badet med fliser. Varmtvann er felles i regi av sameiet. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer og dører
- Kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Bad

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

2973549

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi**Oppvarming**

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 818 161

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 272 645

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

33/5122

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann og tv/internett.

I tillegg dekkes kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 605

Andel Fellesgjeld

Kr 130 584

Fellesgjeld pr. dato

14.10.2025

Andel fellesformue

Kr 7 496

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Trondheimsveien 64

Organisasjonsnummer

871262942

Om sameiet

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

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

vib@progressum.no

Styreleder: Sigurd I. Solem

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

Facebookgruppe: Sameiet Trondheimsveien 64

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

Rehabilitering av byggets avløpsrør.

Sameiet er nå ferdige med rehabilitering av alle avløpsrørene.

Balkongprosjekt.

Det jobbes med at en del beboere skal få mulighet til å ha balkong, boligene som ligger ut mot Trondheimsveien 64 og Vardøgata får ikke den muligheten. PBE har likevel bestemt at leiligheter i 2 og 3 etasje ikke skal få balkong. Det jobbes med saken om å likevel skaffe balkong til denne etasjen. Når dette skjer er uvisst. Dersom det ikke skjer er det ingen endring i leiligheten, men dersom det skjer flyttes ytterveggen lenger ut, og det etableres balkong. Her skal eierne selv stå for kostnaden. I tillegg så gjøres det en større rehabiliteringsjobb i 7 etg vedr balkonger/ gulv.

Meldeplikt ved oppussing og rehabilitering.

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

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

Generelt.

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

Pris for ringetablåskilt og postkasseskilt er kroner 350,-

Skiltene bestilles ved henvendelse til styret. Ved utleie av seksjon er det eiers ansvar å informere leietaker om ovennevnte, samt de husordensregler som gjelder for sameiet.

Det er ikke tillatt å montere parabolantennor eller aircondition på fasaden av bygget

Disse vil bli fjernet på seksjonseiers regning.

INNMELDTE SAKER TIL ÅRSMØTE 2025

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

Godkjent med 26 for og 3 mot.

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

Godkjent

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

Godkjent

D. Bytte av internettleverandør 01.02.26 til OBOS Nett.
Godkjent

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon fra forretningsfører sendt på mail 27.08.2025:
Sameiet har to lån i OBOS BANKEN:

Lånet på kr 6 449 505.- rentesats 7% er ifbm kjøp av festetomt i 2021.
Andel for denne seksjon er på kr 80 822.- rentene på lånet er på kr 221,93 som er på fakturaen med felleskostnadene.
Om andel festetomt blir innfridd blir felleskostnadene kr 221,93 lavere i mnd. Rentene avregnes på slutten av året. Lånet på festetomten løper avdragene fra neste år i september, da vil dette komme som et tillegg på fakturaen, omtrent kr 500.- i mnd.

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

Saldo på lånet er pr 28.08.2025.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Progressum Lørenskog AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 451, seksjonsnummer 42 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/451/42:

20.05.1870 - Dokumentnr: 900145 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

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

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1961 - Dokumentnr: 504912 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om veg, vann og kloakkledninger

Uteglemt registrert ved tinglysing

Rettet etter tingl. §18

30.06.2021. Arkivref. 18/53283-53

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:42 F

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1964 - Dokumentnr: 518560 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1964 - Dokumentnr: 518561 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1965 - Dokumentnr: 504804 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1967 - Dokumentnr: 522198 - Rettighet

Rettighetshaver: Trondheimsveien 64 Is
Løpenr: 1178508
LEIEAVTALE
LEIERETT TIL 110 M2 GATEGRUNN
UTLEIER: OSLO KOMMUNE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:42 F
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.07.1988 - Dokumentnr: 49480 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET ETTER 85 % AV LÅNETAKST
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:42 F
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1870 - Dokumentnr: 900039 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

25.07.1988 - Dokumentnr: 49480 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/4269

24.10.1988 - Dokumentnr: 72720 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/4716
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 80 SEKSJONER

27.08.2004 - Dokumentnr: 58146 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 33/4716

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 81 -90

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

Endret seksjon:

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 33/5122

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1969.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker:

Trondheimsveien 61 - forhåndskonferanse - Oppføring av bolig og næringsbygg

Saksnummer: 202507417

Vardøgata 3 A - bruksendring av loft til bolig og innsetting av åtte takvinduer

Saksnummer: 202510060

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

130 584 (Andel av fellesgjeld)

3 830 584 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

95 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

97 100 (Omkostninger totalt)

108 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 927 684 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 938 584 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 941 384 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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 97 100

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

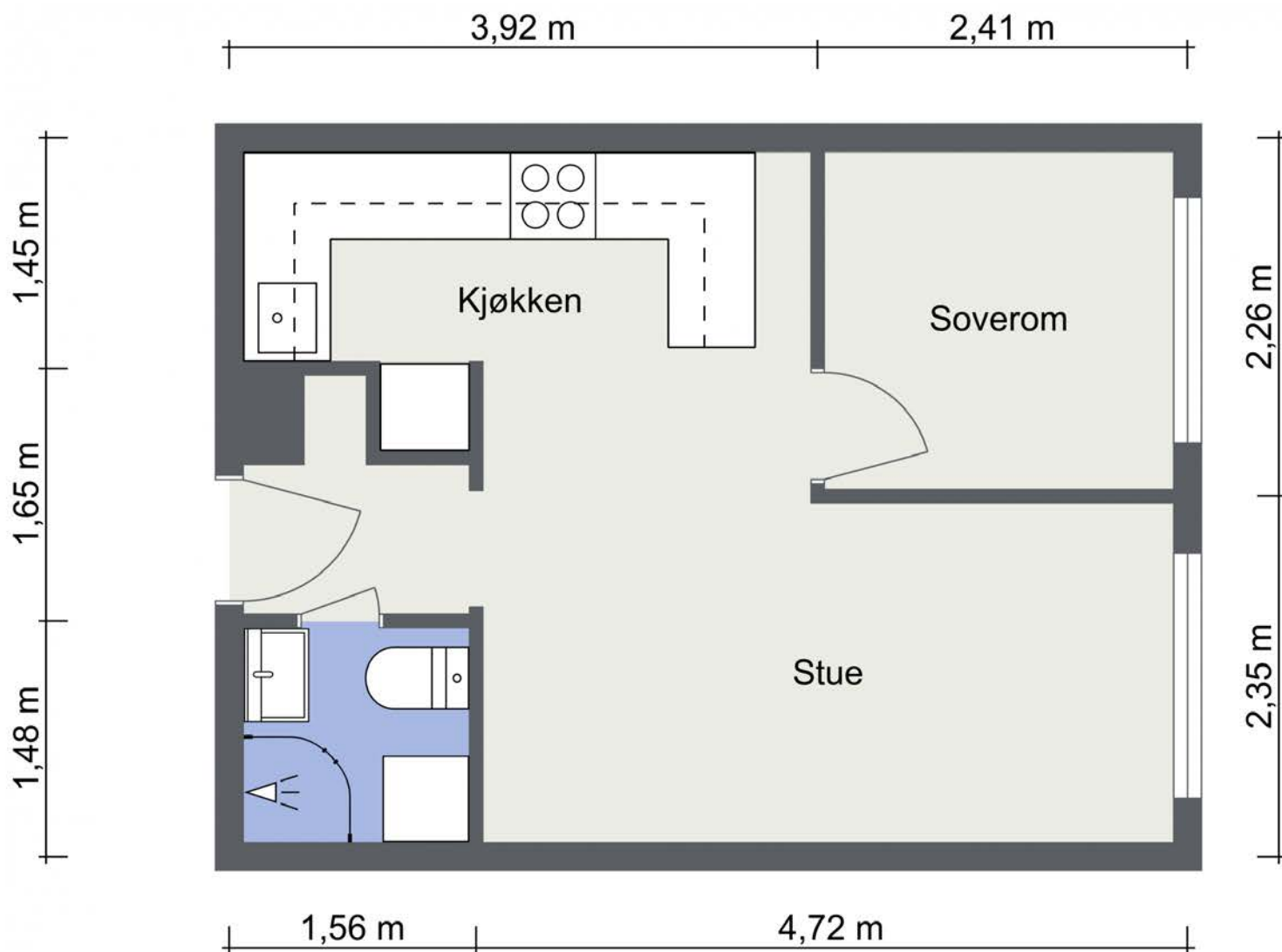
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

23.10.2025



Trondheimsveien 64





























Vedlegg

Trondheimsveien 64 0565 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

BRA: 33 m²

BRA-i: 30 m²

Rapportdato: 20.10.2025 (Gyldig til 20.10.2026)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36965>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad/wc

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.10.2025

Rapportdato
20.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kjell Martin Nerstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trondheimsveien 64, 0565 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **227**

Bruksnr: **451**

Festenr:

Seksjonsnr: **42**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1966**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Sofienberg/Rodeløkka. Det er kort vei til Sofienbergparken, Birkelunden, den vakre Botaniske hage, samt Tøyenbadet og Tøyenparken som hver sommer arrangerer Øya-festivalen.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på badet med fliser. Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp.

Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens golvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	33	30	3	0	0
Totalt m²	33	30	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	30	30	0	Entre, bad/wc, kjøkken, soverom, stue.	
Totalt m²	30	30	0		

Kommentar til arealberegning

2 kjellerboder på ca. 1, 8 m2 og 0,6 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ukjent produksjonsår.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduene er vanskelig å åpne å lukke da de subber i utvendig metallist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Den utvendige listen må justeres.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Hvit høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap med fryser i nisje. Integrert komfyr, og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt. TG 2	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter.	
Oppsummering av avtrekk	
TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).	
TG-2	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Originale tegninger er ikke kontrollert da de ikke var tilgjengelig på Plan- og bygg sine hjemmesider.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 5/1-1969.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
Tg 2 pga: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger TG-2	
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør. Stoppekranen er plassert bak en luke i vegggen på badet, og i kjøkkenbenken. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringer er skrusikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, usikkert når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ingen ventilering utover åpning av vindu i stue og soverom.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.9 Våtrom: Bad/wc

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Varmekablene var slått av på befaringsdagen, usikkert om de virker.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggår?

Ja

Badet er pusset opp i, usikkert når.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-2	
Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.	
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, toalett og dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft under døren.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Det er parkett på gulvene.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.	

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

På veggene er det malt glassfiberstrie og malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i 2025 og er godt vedlikeholdt.

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 251 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i 2025 og er godt vedlikeholdt.

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er en hvit glatt dør til badet, formpresset dør til soverommet.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Døren er normalt godt vedlikeholdt.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250152	

Selger 1 navn
Kjell Martin Nerstad

Gateadresse	
Trondheimsveien 64	

Poststed	Postnr
OSLO	0565

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250152

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noen sprekker i malingen i taket på badet.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250152

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Hvis det blir godkjent å bygge ballonger for seksjonen, så vil det føre til økte kostnader.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250152

Tilleggs kommentar

Jeg har selv ikke bodd i leiligheten, Den har vært utleid til en og samme leietaker, så lenge jeg har eid leiligheten, Peder Bergheim.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250152

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Martin Nerstad	927249afc74e3cf7eb4c2 d05e6d1c60b53985c2b	20.10.2025 08:08:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250152

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

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 64 - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 386 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

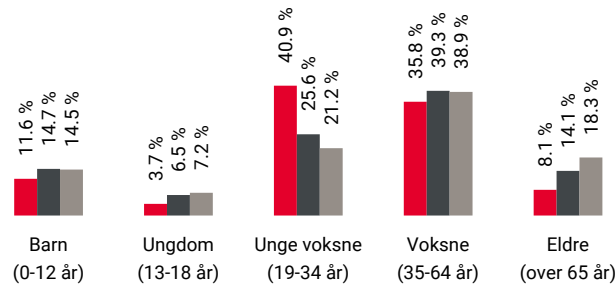
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



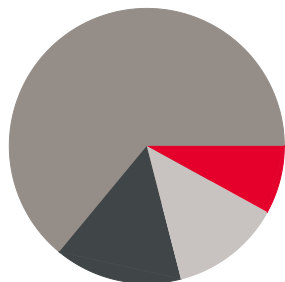
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sofienberg ungdomsskole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Aksiseboden borettslag balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	5 min	🚶
🏊 SATS Carl Berner	11 min	🚶

Boligmasse



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

«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

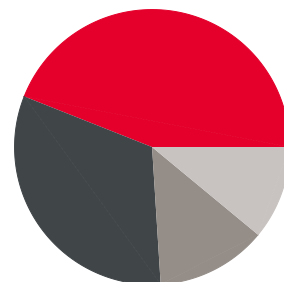
7 min 🚶



Vitusapotek Carl Berner

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



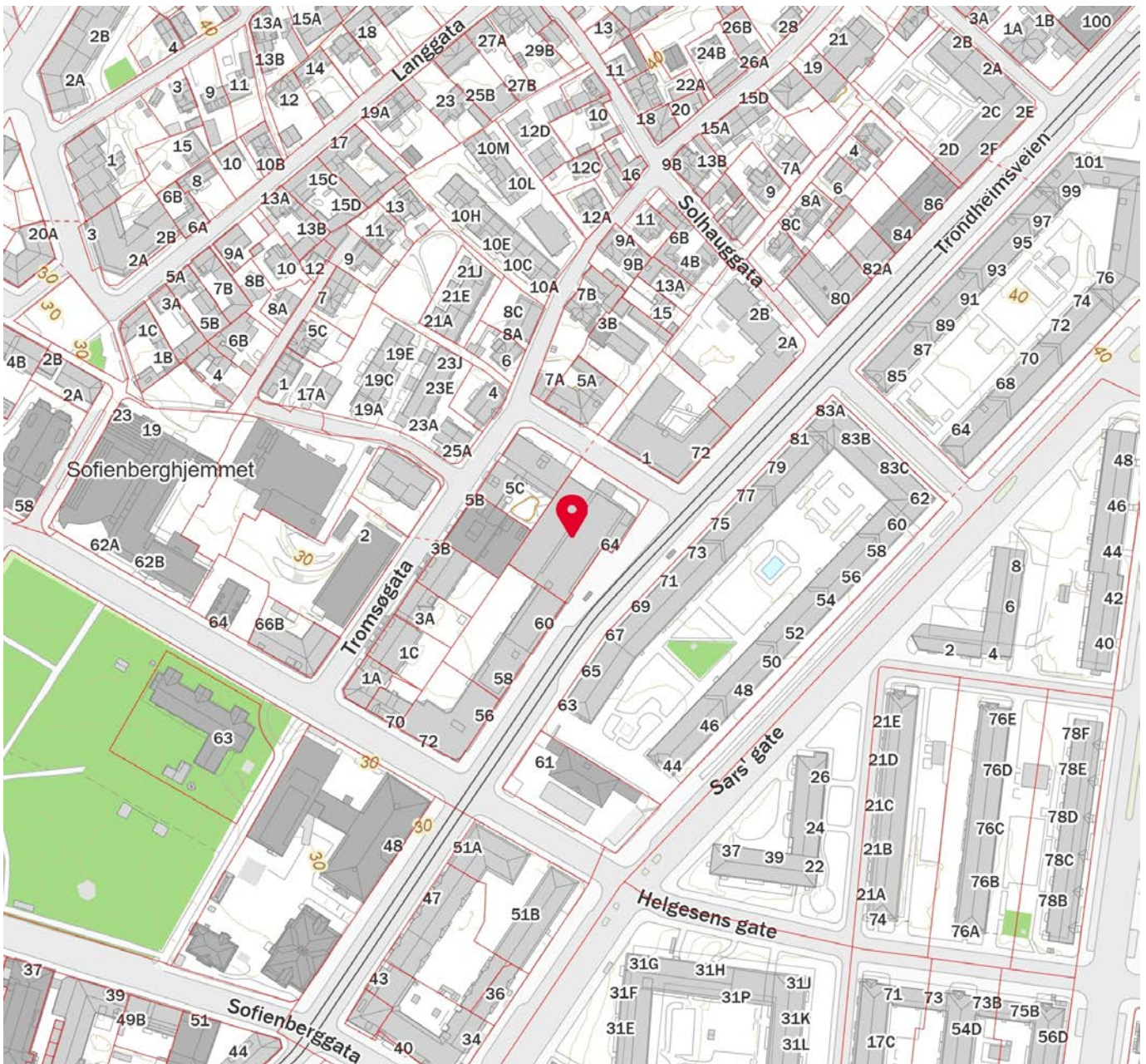
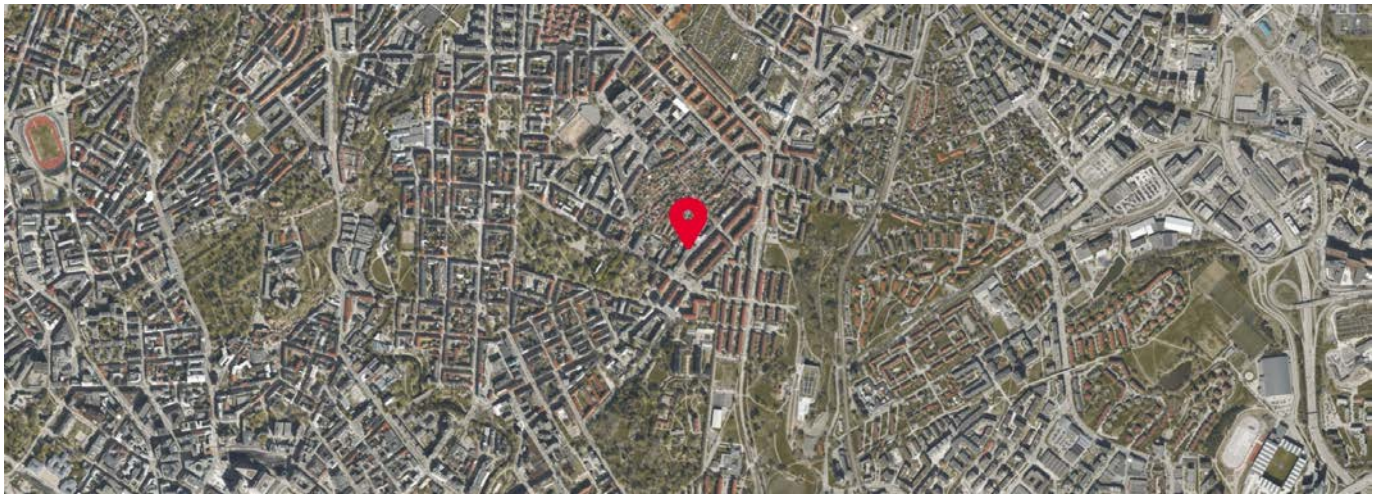
0%

55%

- Rodeløkka
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Arbeidssted	Trondheimsveien 64/68	Journ.nr. 64/1382	Tegn.nr. 1-4-5-6-7-8-9
Arbeidets art	Boligblokk med garasje	Innlevert 8/5-64	
Bygningens art			
Byggherre	Ingeniør Thor Furuholmen A/S, Karl Johansgt. 39 Trondheimsveien 64 Interessentskap. tlf. 330790		
Byggemåler	Arkitekt Jarle Berg, Stortingsgaten 22 tlf 414191		

Dato

4. november 1964 IS/Krw
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 byplankontorets uttalelse av 11/9-64. Garasjeplan (tegn. bl.nr. 2) har vært forelagt trafikksjefen, som den 30/10-64 muntlig har uttalt at den ene søyleraden må flyttes 1.20 m nærmere langveggen mot vest, slik som antydnet med blyant. For øvrig vises til trafikksjefens uttalelse av 16/11 1963 i den tidligere anmeldelse.

I anledning av at en del av kjelleren plasseres under regulert veigrunn, forutsettes opprettet leiekontrakt med Teknisk rådmann, jfr. skriv av 15/3-63 til herr Jens Pran (sak jnr 63/3499), se også vedlagte gjenpart av veivesenets uttalelse av 3/9-64 angående plassering av nettstasjon. Nettstasjonen forutsettes oppført i sammen med boligblokken.

Ajourført situasjonskart påført korrekte nabogrenser imøteses. Konfr. skriv fra Kommunikasjonsrådmannen av 26/7-62.

Helserådets og brannstyrets betingelser må følges, konfr. vedlagte gjenpart av 16/9- og 8/10-64.

Bitrappen må skaffes adgang direkte til det fri.

Dørforbindelse mellom trapperom og butikklokale i 1. etg. tillates ikke. Romhøyden må være min. 2,65 m (Krav om romhøyde på 2.65 m er tidligere stillet ved helserådets uttalelse av 12/2-64 (sak jnr.63/3499).

Korrigert tegning med nærmere redegjørelse for fri høyde må sendes inn.

Det må vises inntegnet nødvendig antall boder for mat og klær.

Bygningsmessige arbeider vedr. area må fremgå av tegningene.

Videre må det redegjøres for fasademessig behandling av frittliggende gavil med vedlegg av fasadetegning. Tegning av fasaden mot vest samt takplan må likeledes sendes inn.

Anslutning av bygningen mot naboeiendommen må fremgå av snitt-tegning. Innvendige vegger utføres i 1/2 stens mur.

Skillevegg i betong mellom leilighetene må tilfredsstille kravene til lydisolasjon (50 DB) Redegjørelse for konstruksjoner og statiske beregninger, ventilasjonsanmeldelse samt plan av grøntanlegg imøteses.

Rørleggerarbeide må anmeldes særskilt til vann- og kloakkvesenet.

Kotehøyder av kjellergulv og nettstasjon må godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Tilfluktsrommet godkjennes under henvisning til påtegning av 28/9-64 fra Sivilforsvaret.

Vinduene må kunne pusses farefritt.

Oppvarmning basert kun på elektrisk kraft godkjennes under henvisning til bygningssjefens sirkulære nr 12/61.

Erklæring fra bygg/nærmen samt tilsagn fra Oslo Lysverker må sendes inn.

Korrigerte tegninger må være innsendt og godkjent før bygge- eller gravetillatelse kan gis.

Fortsettes

Arbeidssted	Trondheimsveien 64/68	64/1382	Tegn.nr. 1-4-5-6-7-8-9
-------------	-----------------------	---------	------------------------

Førgvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene **I, II, IV, V, VI**
og til «Alminnelige bestemmelser» på **1, 2, 3, 17, 20, 22**

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

- X.A:** Plan av grøntanlegg være innsendt
- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
 - ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeldyvekontoret, Røald Amundsens gt. 4.
 - ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.
 - ☒ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
 - ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
 - ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. **før 1.etg. gulv støpes.**
 - ☒ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. **i henhold til ovenstående.**
 - ☒ H. Ajourført sit.kart foreligge.
 - ☒ I. Leiekontrakt vedr. disp. av velgrunn være ordnet.
 - ☒ J. Vann- og kloakkvesenets godkj. av kjellergulvets beliggenhet foreligge.
- X.L:** Erkl. fra bygg- og vilsagn fra **Oslo Lysverker vedr. elektr. oppvarming foreligge.**
- OBS.** Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

I. Sundve (sign)

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler oven.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Boligblokk med garasje.

Arb. nr. 1	Trondheimsveien 64-68.	Matr. nr.	J. nr. 64/1382
------------	------------------------	-----------	----------------

Byggherre

Trondheimsveien 64, Interessent-
skap v/ing. Thor Furuholmen A/S,
Karl Johans gate 39,
Oslo l.

Ansvarshavende

Ingeniør Thor Furuholmen A/S,
Karl Johans gate 39,
Oslo l.

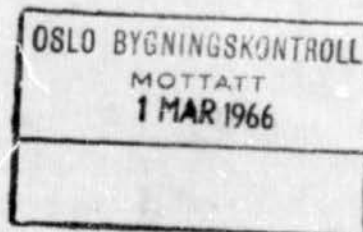
KR/BS

Dato

10. februar 1966.

Innflytning/bruk tillates anbefales innvilget fra 2. etg. og oppover, etter
hvert som etg. bli ferdig.

Korrigert tegning av 1. etg. som viser innredningen og bruken må
innsendes for eventuell godkjenning.



G. Heber

Distriktsingeniør

G. Heber

Kaare Regbo

Bygingsinspektør

Kaare Regbo

All post adresseres til Byggningskontrollen i Oslo, ikke til sakbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III • OSLO I

GH/KL

KOPI

Oslo, den 15/1-1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbetssted
Trondheimsveien 64 - 68, Oslo.

Slutt nr 382

Arbets
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
11/1-1969.

Bygning
Boringsblokk m/garasje.

Byggher
T/S, Trondheimsveien 64, v/ing. Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo.

Byggher
Ark. Jarle Berg, Stortingsgt. 22, Oslo - 1.

Ansv. ingeniør
Ingv. Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo - 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

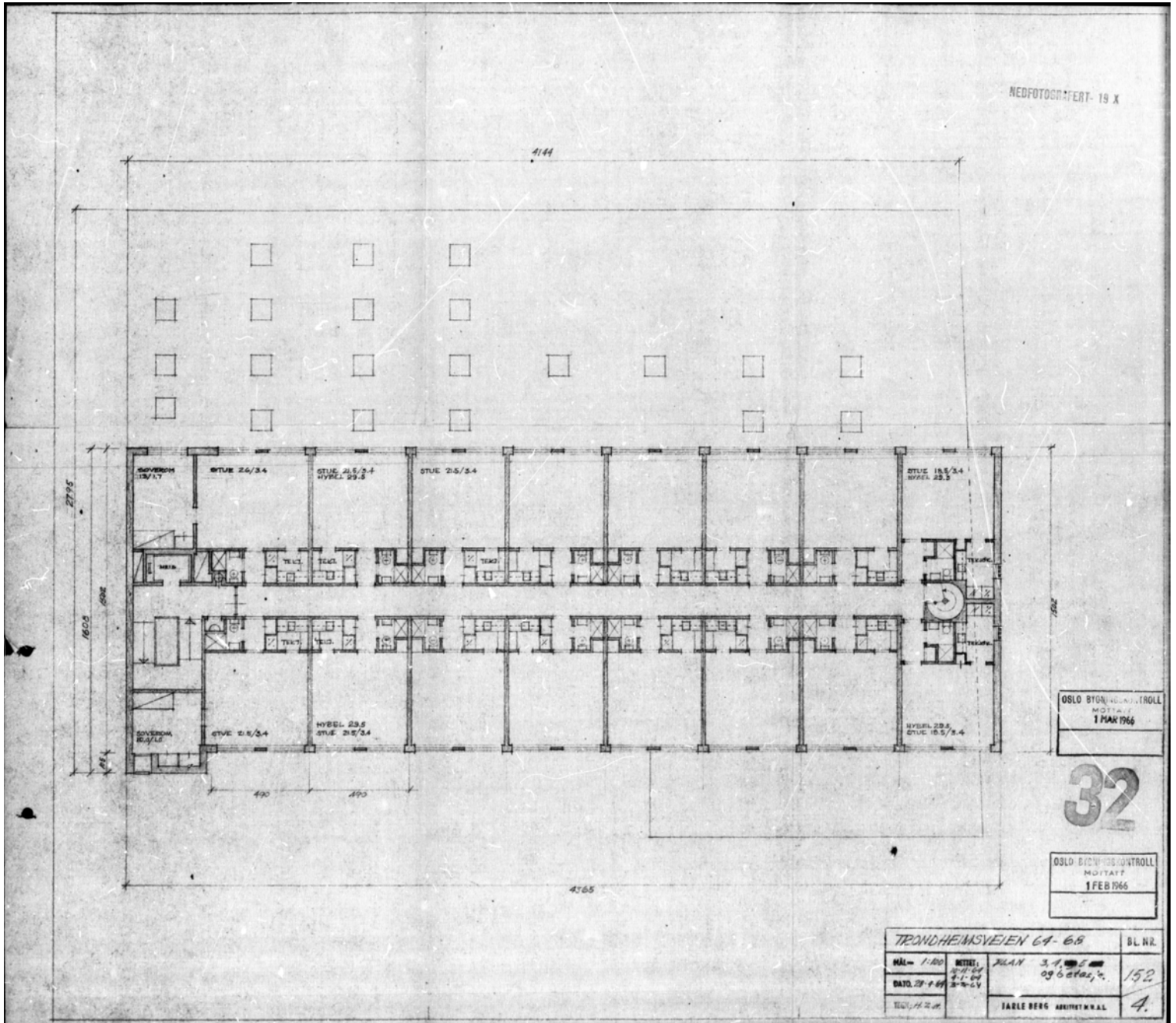
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

G. Røder

G. Røder.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 MAR 1966

32

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 FEB 1966

TRONDHEIMSVEIEN 64-68				BL. NR.
MÅL 1:100	REVISJON	PLAN 3.1.100	152	
DATO 27.1.66	4.1.66	27.1.66		
TEK. H. Z. J.	JABLE BERG ARCHITECTURAL			4.

+

=

PROGRES

	BankID Signing Merima Cengic 2025-04-29
	BankID Signing Sigurd Ingjald Solem 2025-04-29
	BankID Signing Heidi Mo Røen 2025-04-29

Årsregnskap 2024

Sameiet Trondheimsveien 64

Org.nr.: 871 262 942

INNHold

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Utarbeidet av:

Progressum // Godkjente regnskapsselskaper
Revisjonsselskapet Progressum AS

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	5 651 570	4 877 918
Sum driftsinntekter		5 651 570	4 877 918
Lønnskostnad	2	228 200	228 200
Annen driftskostnad	3	5 968 416	6 308 852
Sum driftskostnader		6 196 616	6 537 052
Driftsresultat		-545 046	-1 659 134
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 799	432
Annen finansinntekt		1 578	2 205
Annen rentekostnad	1, 4	924 050	581 819
Resultat av finansposter		-920 673	-579 181
Resultat før skattekostnad		-1 465 719	-2 238 315
Årsresultat		-1 465 719	-2 238 315
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		1 465 719	2 238 315
Sum overføringer		-1 465 719	-2 238 315

BALANSE			
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64			
EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	12 239 237	12 239 237
Sum varige driftsmidler		12 239 237	12 239 237
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		12 239 237	12 239 237
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1	597 183	748 884
Andre kortsiktige fordringer	1	183 836	185 544
Sum fordringer		781 018	934 429
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	128 999	313 796
Sum omløpsmidler		910 017	1 248 225
Sum eiendeler		13 149 254	13 487 462

BALANSE

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	-324 407	1 141 242
Sum opptjent egenkapital		-324 407	1 141 242
Sum egenkapital		-324 407	1 141 242
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 4	12 812 058	10 907 970
Sum annen langsiktig gjeld		12 812 058	10 907 970
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		63 733	952 577
Skyldig offentlige avgifter		28 198	56 530
Annen kortsiktig gjeld		569 672	429 143
Sum kortsiktig gjeld		661 603	1 438 250
Sum gjeld		13 473 661	12 346 220
Sum egenkapital og gjeld		13 149 254	13 487 462

24.04.2025

Styret i Sameiet Trondheimsveien 64

Sigurd Ingjald Solem
styreleder

Merima Cengic
styremedlem

Heidi Mo Røen
styremedlem

Noter 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Inntektsføring

Innkrevning av felleskostnader blir fakturert pr kvartal og IN-lån blir fakturert a konto og avregnet pr 31.12. hvert år.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test av verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmiddel som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi, foretas en nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er tilstede, med unntak for tidligere nedskrivning av goodwill.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene.

Noter 2024

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Note 2 - Lønn/honorar/sos.kostn.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Styrehonorar	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Totalt	<u>228 200</u>	<u>228 200</u>

Lønn og styregodtgjørelse mv til ledende personer og revisor

Styremedlemmer	200 000
Revisjonshonorar, som består av:	
Revisjon, lovpålagt inkl. mva	96 812

Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte og styremedlemmer utgjør kr 0.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Noter 2024

Note 3 - Annen driftskostnad

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	756 016	610 245
Strøm garasje 994352F02 / 71437	8 969	10 757
Strøm gårdsanlegg 613602 / 7143	44 003	48 563
Strøm varmt vann PG10146884 / 2	191 366	212 232
Strøm heis 613449 / 2708417	5 460	3 577
Renhold	76 665	78 368
Annen kostnad lokaler	4 116	
Leie datasystemer	4 130	12 120
Leie container	33 485	14 875
Annet driftsmateriale	6 287	14 288
Programvare	17 910	9 085
Rekvisita	1 263	3 330
Rep. og vedlikehold bygninger	228 306	266 436
TT-Teknikk	1 092 388	3 300 108
Rørlegger	117 041	0
VVS Bygg	786 210	0
Serviceavtaler	42 304	0
Rep. og vedlikehold utstyr	7 045	0
Vedlikehold heiser	0	16 468
Rep. og vedlikehold annet	0	21 209
Revisjonshonorar	96 812	49 015
Regnskapshonorar	220 210	191 643
Vaktmesterhonorar	246 322	228 022
Vaktmester annet	145 746	59 816
Honorar juridisk bistand fradr.	0	89 702
Konsulenthonorar	123 796	80 023
Balkongprosjekt	607 968	0
EDB kostnader	6 442	7 272
Get tv og bredbånd	523 800	498 570
Kontingent, fradragsberettiget	3 100	2 900
Porto	2 260	2 021
Forsikringspremie	531 434	465 344
Styremøte	13 030	1 868
Bank og kortgebyrer	11 940	11 991
Øreavrunding	70	17
Annen kostnad m/fradrag	12 506	- 2215
Sum Annen driftskostnad	5 968 416	6 308 852

Noter 2024

Note 4 - Lån, pantstillelse mv

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 11 861 337 og pr 31.12. i fjor kr 10 907 970.

Lånet er avdragsfritt frem til 30.06.2026 og renten pr 31.12.2024 er 7,1%.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	12 239 237	0	12 239 237
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.	12 239 237	0	12 239 237
Akk. av/nedskr. pr 1.1.	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31.12.	0	0	0
Balanseført verdi pr 31.12.	12 239 237	0	12 239 237
Prosentstatts for ord.avskr		20	

Note 6 - Bundne bankinnskudd

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 0 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 20 225.

Note 7 - Sameiets egenkapital

	Annen egenkapital
Pr 1.1.	1 141 242
Tilført fra årsresultat	-1 465 719
Pr 31.12.	-324 407

Styrets årsberetning 2024

for

Sameiet Trondheimsveien 64

1. Virksomheten

Sameiet består i alt av 90 eierseksjoner hvorav 1 for forretningsformål, 88 for boligformål samt 1 for garasjeformål.

Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen, og til andelen er det knyttet enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med Org nr 871 262 942. Eiendommen har gårdsnummer 227 og bruksnummer 451 i Oslo kommune

2. Organisasjon

Styret har hatt følgende sammensetning:

Sigurd i. Solem,	styreleder mail sigurd@monolitteninvest.no
Merima Cengic	styremedlem fra 2024
Heidi Røen	styremedlem fra 2024
Anette Myhre Haug	varamedlem fra 2024

Valgkomitè: Styret

Styret avholder styremøter når nødvendig, enten ved møte eller Teams.

Styret har som formål å ivareta sameiets felles interesser som angår disponering, vedlikehold og drift av fellesarealer, tekniske innredninger og drift av bygget, samt sameiets eiendom.

Seksjonseierne har forkjøpsrett til markedspris ved salg av garasjeplasser. Forutsetningen er at forretningsfører er orientert om kjøpsinteresse. Ved flere interessenter gjelder ansiennitet etter eiertid (se vedtektenes paragraf 28).

3. Forretningsførsel

Forretningsførsel ble i 2024 utført av Progressum Lørenskog as v/ Vibeke Walberg som nås på tlf 92070225 eller mail: vib@progressum.no.

4. Renhold / Vaktmester

Rene Trapper as har ansvaret for renholdet.

Vaktmesterjobben utføres av Paul Andre Nordby som treffes på mobil 958 33 609 eller mail vaktmester.vaktservice@gmail.com

Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen fast ansatte.

Det er således ikke noe arbeidsmiljø og likestillingsproblematikk i sameiet.

Styret består av 3 menn og 1 kvinne.

5. Økonomi / Økonomisk stilling

Styret mener at informasjonen gitt her i årsberetningen og årsregnskapet gir en rettvise oversikt over sameiets resultat i regnskapsåret, samt den finansielle stilling ved årets slutt.

Årsregnskapet for 2024 er gjort opp med et underskudd på kr.1 288 911.-.

Budsjettert underskudd for 2024 er kr 1 572 879.-.

Fortsatt drift:

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

HMS

Hovedmål

Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller eiendommen som følge av sin aktivitet.

Dette skal oppnås ved at helse, miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

Ansvar

Styreleder og styret har ansvaret for HMS-systemet.

Beboerne i sameiet skal umiddelbart melde fra til styret hvis det oppdages avvik.

Styret er ansvarlig for at det elektriske anlegget er i orden. El-tilsynet sjekket det elektriske anlegget i alle leiligheter og ferdigstilte arbeidet i februar 2024. Ragde Eiendom as er eier av butikken og restauranten og har egne rutiner for å følge opp dette.

Kartlegging / risikovurdering

Med risiko menes muligheten for at noe uønsket skal skje og hvilke følger dette kan få. Det dreier seg ikke bare om store ulykker, men også om små, daglige hendelser som enkeltvis krever oppmerksomhet fra styret.

Årshjulet for vedlikehold bidrar til å sikre at bygget og eiendommen holdes i forskriftsmessig stand.

Det er laget en sjekkliste for egenkontroll av el. anlegget som skal brukes og gjennomføres hvert år i forbindelse med dugnad.

Sameiet foretar selv egenkontroll av anlegget eller benytter elektroinstallatør. De gjennomførte kontroller skal dokumenteres og arkiveres.

Avviksbehandling

Hvis det avdekkes et avvik skal det sendes mail til styret.

Dette kan være:

Feil i det elektriske anlegget, som defekte kontakter, løse kabler eller jordingsfeil.

Feil på elektrisk utstyr

Bruk av skjøteledninger

Lys som ikke virker er en del av vaktmesters oppgaver og gjøres jevnlig. Hele anlegget består nå av LED-lamper så nær som garasjen og bodområdet. Styret tenker ikke å prioritere dette i resten av 2024 eller 2025. Styret skal påse at eventuelle avvik blir utbedret.

Internrevisjon

Sameiet skal gjennomføre en internrevisjon av HMS-systemet hvert tredje år for å sikre at det fungerer som forutsatt og er oppdatert. Ansvar for dette ligger hos styreleder.

Ved internrevisjonen skal alle tidligere avvik som er registrert gjennomgå for å sikre at forholdene nå er i orden.

Denne gjennomgangen skal dokumenteres.

Vedlikehold tagging / snøbrøyting / medlemskap Huseiernes Landsforbund

Sameiet har i avtale med Stopp tagging om fjerning av graffiti / tagging på bygget, samt en avtale med ISS Vaktmesterkompaniet om snøbrøyting samt strøing av fortau rundt bygget.

Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforbund. Medlemsnummeret er: 1160320.

Forsikring:

Sameiet er forsikret i Fremtind forsikring med polisenummer 2973549. På grunn av til dels store skadeutbetalinger har vår premie økt betydelig og også i år har vi hatt mange vannskader som gjør at våre skadeutbetalinger er høyere enn vår premie, vi får derfor ikke redusert vår kostnad før vi får ned våre skadeutbetalinger

Det er den enkelte seksjonseier som skal betale egenandelen ved skade i egen seksjon. Egenandelen er i dag på kr. 10.000.

Kommunale avgifter:

De kommunale avgiftene var på kr 756 017.

Vaskeri

Vi ber alle om å overholde vasketidene.

Vi oppfordrer også samtlige brukere av vaskeriet til ikke å bruke de billige vaskemidlene.

Dette vaskemiddelet klumper seg og tetter slangene i maskinen. Vi ber utleiery å informere sine leietakere om dette.

6. Søppel

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel i fellesarealene eller ved søppelkassene. I garasjen er det plass til søppel som fjernes med jevne mellomrom. Søppelhuset fungerer godt.

7. Adresseendring

Styret påpeker at vi til enhver tid skal ha oversikt over de utleieforhold som eksisterer da vi skal ha mobil og mail til alle beboere. Nå er ikke våre leiligheter av en størrelse som gjør det vanskelig for brannvesenet, men det ovennevnte er minimum.

Får vi kostnader ved dette vil kostnadene bli fakturert den enkelte seksjonseier.

8. Meldeplikt ved oppussing og rehabilitering.

Styret pålegger alle seksjonseiere å sørge for at badet har membran. Når det gjelder ventilasjon er det ikke lov å koble vifte på kjøkkenet på byggets naturlige ventilasjons-system da dette fører til matlukt i hele bygget. Alle leiligheter må bruke kullfilter. Det henvises til punkt 10.

9. Generelt

Vi minner om at samtlige beboere skal ha like postkasseskilt og ringetablåskilt. Pris for ringetablåskilt og postkasseskilt er kroner 350,-

Skiltene bestilles ved henvendelse nvov.no (Nordby Vaktmester & Vaktservice

Ved utleie av seksjon er det eiers ansvar å informere leietaker om ovennevnte, samt de husordensregler som gjelder for sameiet.

Det er ikke tillatt å montere parabolantennor eller aircondition på fasaden av bygget Disse vil bli fjernet på seksjonseiers regning.

10. Problemer med ventilasjonsanlegget i bygningen

Styret og vaktmester har nå gjennomført besiktigelse av alle leiligheter når det gjelder ventilasjon og vi har således kunnet fastslå at ingen leiligheter nå er feilkoblet til byggets anlegg. Likevel er det fremdeles noe misnøye med matlukt.

11. Avløpsrenovasjon og utskifting av alle rør i kjelleren.

Som kjent har TT-Teknikk as stått for den betydelige jobben som er utført i bygget vårt og jobben viste seg å være ganske så kompleks. Det er montert strøpe i alle nedløpsrørene og i kjelleren er alle bunnledningene skiftet ut og nå lagt slik at det vil involvere færre boder neste gang en jobb må gjøres.

Byggets tegninger av alle avløpsrørene viste seg å være meget mangelfull, noe som var til ulempe under planleggingen av arbeidet.

Gjennomføringen gikk ganske så greit med noen uhell, men styret og vaktmester har ordnet opp i dette til en meget beskjeden kostnad.

12. Balkonger.

Når det gjelder balkonger er følgende avklart etter møte med Plan og bygningssetaten (PBE) i uke 8 i 2025.

PBE er klare på at sameiet ikke får lov til å bygge balkonger mot Trondheimsveien eller mot Vardøgata. PBE er positive til balkonger mot vest under forutsetning av at sameiet bygger alle 39 balkongene, dvs 7 i 2 Etg og 8 i etasjene 3,4,5 og 6. Videre er PBE bekymret for at byggingen av store balkonger vil gjøre leilighetene for mørke. De sjekker derfor med oss om vi kan bygge balkonger som har halv bredde og de spør om muligheten for å redusere dybden fra 150 til 120 cm. Innfestingen til byggets søyler krever at bredden må opprettholdes, og styret i sameiet vedtar at vi reduserer dybden på balkongene til 120 cm - dette for å sikre at PBE godkjenner balkongene. Styret har hyret inn en ingeniør som bekrefter ovenfor PBE at bygget kun har feste på utsiden av begge vinduene, og at bredden derfor må forbli. I tillegg så vedtar styret at

balkongene skal bygges med spiler og ikke tett front - dette hjelper en del på lysinnslipp. For at 2 etg skal få inn nok lys, foreslås det at ytterveggen flyttes slik at mer lys slippes inn. Kostnad for flytting av yttervegg er fortsatt under utredning,

Videre er det krevende at PBE ber om at sameiet bygger alle 39 balkongene. Loven gir sameiet mulighet for å kreve at alle de 39 leilighetene som kan få balkong, er med. Styret ved sameiet anbefaler sameierne å velge denne løsningen. Da er det sameierne selv som bestemmer om det skal bygges balkonger eller ikke. Beslutningen krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede.

13. Forsikring av de enkelte seksjoner.

Styret anbefaler alle seksjonseiere å ha en innboforsikring som omfatter skadedyr. Vi presiserer at kostnader til bekjempelse av skadedyr blir den enkelte sameiers kostnad og disse kostnadene blir fort store. Bytt forsikringsselskap hvis ditt selskap ikke vil omfatte kostnader knyttet til skadedyr.

Ettersom vi igjen er plaget med veggdyr gjentar vi denne beskjeden nok en gang.

14. Nye eiere i 2024

Det ble i 2024 solgt 17 leiligheter og 5 nye eiere av garasjeplasser

Styret i Sameiet Trondheimsveien 64
Oslo 15.05.25

Sign.
Sigurd i. Solem

Sign.
Merima Cengic

Sign.
Heidi M Røen

Sign.
Anette M. Haug

ÅRSMØTE 26.05.25 Sameiet Trondheimsveien 64

Oppmøte fra styret: Sigurd I. Solem. Merima Cengic, Anette M. Haug og Heidi M. Røen

Oppmøte støttefunksjoner: Vibeke Walberg og Paul A. Nordby.

Dagsorden:

1. Godkjennelse av innkallingen
Godkjent
2. Valg av møteleder
Sigurd I. Solem
3. Valg av referent, samt to sameiere til å undertegne protokollen
Referent: Vibeke Walberg. Undertegne protokollen Hans Jørgen Hansen og Mari Sævild
4. Valg av tellekorps
Utgår
5. Godkjenning av fullmakter
5 fullmakter og 24 vanlige stemmer
6. Styrets årsberetning
Merknad: Ventilasjonsanlegget ikke i orden ennå, eiere må sørge for ordentlige postkasseskilt.
Godkjent
7. Godkjennelse av regnskap for 2024
Godkjent
8. Fastsettelse av honorar til styret (forslag fra styret på kr. 250 000.
Godkjent
9. Godkjennelse av honorar til revisor
Godkjent
10. Bytte av revisor, Hepsø Revisjon
Godkjent

11. Innmeldte saker,

- a. Bygging av balkonger, se egne tegninger og overslag. Balkonger skal avstemmes med 2/3 flertall om dette skal bygges.
Godkjent med 26 for og 3 mot.
- b. Bytte av vinduer, må sees i sammenheng med balkongene, skal byttes uansett. *Godkjent*
- c. Tillegg i vedtekt §4 i Trondheimsveien 64 garasjesameie, Parkeringsplass 14 og 15 tillates å parkere 1 bil og 1 mc på hver av plassene. Betaler da en halv felleskostnad i tillegg når det er i bruk. Det er ikke lov til å montere opp veggfeste til dekk osv. *Godkjent*
- d. Bytte av internettleverandør 01.02.26 til OBOS Nett. *Godkjent*
- e. Internett til næringsseksjonen, avregnes ikke som tidligere fra og med 2025.
Godkjent
- f. Vedlikehold 7 etg balkonger/ fordele kostnader 50% med eierne
Saken utsettes, nytt møte med 7 etg for å kartlegge kostnader
- g. Vedtektsendring, eierne har selv ansvar for vedlikehold av sine balkonger
Endringen utsettes inntil videre.

12. Godkjennelse av budsjett for 2025

Godkjent, til orientering

12. Valg av styre

Det nye styret består av:

Styreleder: Sigurd I. Solem 1 år

Styremedlem: Merima Cengic 2 år

Styremedlem: Anette M. Haug 2 år

Vara: Paul A. Nordby 2 år

Referent Vibeke Walberg

Maria Sævild

Hans Jørgen Hansen

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Hans J Rødsten Hansen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Astar AS

2797ef8f-1064-48d5-acc1-413ccf332d01 - 2025-05-27 08:56:42 UTC +03:00

BankID - a45f9242-571d-4bed-9c72-25a8b07ac583 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Maria Sæviild

b99f75c6-3bab-4984-a3a1-523604a31523 - 2025-05-27 09:11:56 UTC +03:00

BankID - 25006a23-5ff3-48b6-9097-7e8fa8c102f7 - NO

Vibeke Walberg

150bc945-fa87-4a0a-89b8-7237ec20c09a - 2025-05-27 10:48:51 UTC +03:00

BankID - 1aa7e9db-fb18-4737-9809-f8f76d816ab5 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Vår referanse:
1007250152

Vår saksbehandler:
Bjørn Eirik Johnsen

Telefon:
971 85 581

Vår dato:
13.10.2025

Megleropplysninger på Trondheimsveien 64 - gnr. 227, bnr. 451, snr. 42 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Kjell Martin Nerstad

Adresse
Bekkestuveien 4, 1357 Bekkestua

Fødselsdato
16.06.1979

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

Navn på					
Styreleder	Navn Sigurd J. Solen	Tlf. 920 27 96 8	E-post. Sigurd@monolitterinvest.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 227	Bnr. 451	Snr. 42	Kommune OSLO	
Sameiets org.nr:	871262942		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	—		Festekontrakten utløper:		—
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ingen kiente		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind 18829532				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	ved salg				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Husordensregler</i>			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie? <i>Husordensregler</i>			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 <i>OBOS banken</i>	<i>6408061-</i>		<i>6.750</i>	<i>-</i>	
2 <i>- " -</i>	<i>5698100-</i>		<i>6.750</i>	<i>-</i>	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? <i>aug 2026</i>		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr <i>130 584 -</i>			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr <i>1102 284 -</i>		Seksjonens andel formue? Kr <i>7496 -</i>	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>3604.90</i>	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr <i>10 387.-</i>	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: <i>ol. hver mnd FK, renter, varmt vann, forsikring - tv bredbånd</i>				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr <i>-</i>	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato <i>01.01.2026</i>	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		<i>10.-</i>	Seksjonens renteutgifter kr:		<i>8656 -</i>
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr <i>6000.-</i>	Kontonummer for betaling: <i>sender faktura</i>		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr <i>2500.-</i>	Kontonummer for betaling: <i>sender faktura</i>		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: <i>-</i>	kr <i>-</i>	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Mangler data

Lørenskog 14.10.25

Sted, dato

NE Wa

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Bjørn Eirik Johnsen
Meglerkoordinator/ Backoffice
bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

HUSORDENSREGLER

(vedtatt på årsmøte 15.05.1991)

1. Plikt til å følge husordensregler

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

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

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

2. Vaktmesterens ansvar for husordensreglenes oppfølging.

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

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden.

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

4. Bilparkering og garasje.

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

5. Husavfall.

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

Annet enn toalett papir må ikke kastes i toalettet.

6. Ro og orden.

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

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

Det må ellers vise hensynsfullhet slik at naboene ikke forstyrres.

7. **Varme i leiligheten.**

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

8. **Dyrehold.**

Alt dyrehold skal godkjenne av styret.

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

Må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

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

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

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

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

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

12. **Innvendige endringer i leiligheten.**

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

13. **Oppslag.**

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

14. **Lufting.**

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

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

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

16. **Navnskilt på postkasse / ytterdør**

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

Oslo 15.5.91

Husordensreglene endret 28.10.20 for Sameiet Trondheimsveien 64

3 av 3

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64

§ 1 – Sameiet

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 64.

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

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

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

§ 2 – Vedtekter

Nærværende vedtekter er vedtatt på årsmøtet den 28.05.2024.

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

§ 3 – Fellesareal

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

§ 4 – Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

§ 5 – Eierbegrensninger

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

§ 6 – Disposisjonsrett og ordensregler

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

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

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

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

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

§ 7 – Meldeplikt om salg / utleie

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

§ 8 – Vedlikehold av bruksenhet

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

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

§ 9 – Vedlikehold av fellesarealer

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

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

§ 10 – Felleskostnader

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

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

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

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

§ 11 – Ansvar for sameiets forpliktelser

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

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

§ 12 – Vaktmester

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

§ 13 – Misligholdsbeføyelser

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

§ 14 – Innkalling til årsmøtet

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

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

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

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

§ 15 – Ekstraordinære årsmøter

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

§ 16 – Årsmøtet

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

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

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

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

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

Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er lovlig innkalt.

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

§ 17 – Flertallskrav

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

§ 18 – Stemmerett for garasjesameiere

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

§ 19 – Seksjonseiernes habilitet

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

§ 20 – Styret

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

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

Det skal være varamedlemmer i styret.

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

§ 21 – Styremøter

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

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

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

§ 22 – Styrets oppgaver

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

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

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

§ 23 – Styrets habilitet

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

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

§ 24 – Regnskapsførsel

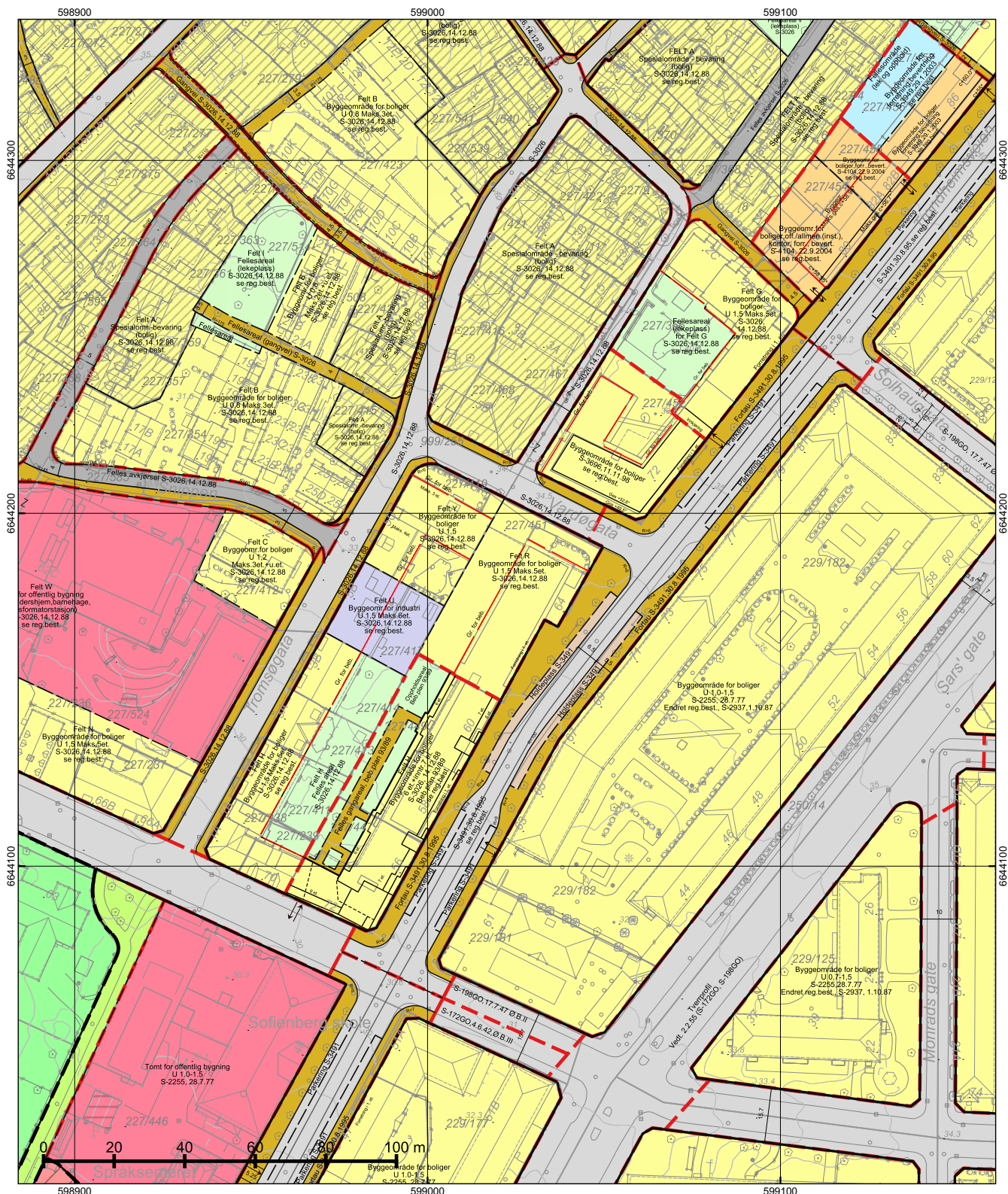
Styret sørger for god regnskapsførsel. Regnskapsfører / forretningsfører skal ikke være medlem av styret. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor skal ikke være sameier.

§ 25 – Vernetting

Eventuelle tvister i sameiet avgjøres med Oslo tingrett som vernetting.

§ 26 – Forkjøpsrett til garasjeplasser

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

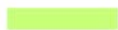
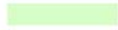
Originalformat: A3

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: 148482/ 86520790	Deres ref.:
Adresse: Trondheimsveien 64	Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/451	

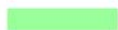
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

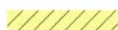
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	123 - Bevertningslokale
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

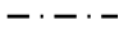
 1161 - Barnehage

 3040 - Friområde

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 RbBevaringGrense

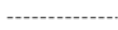
 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

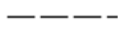
 70 - Felles avkjørsel

 73 - Felles gangareal

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Feltinndeling

 Grense for bebyggelse

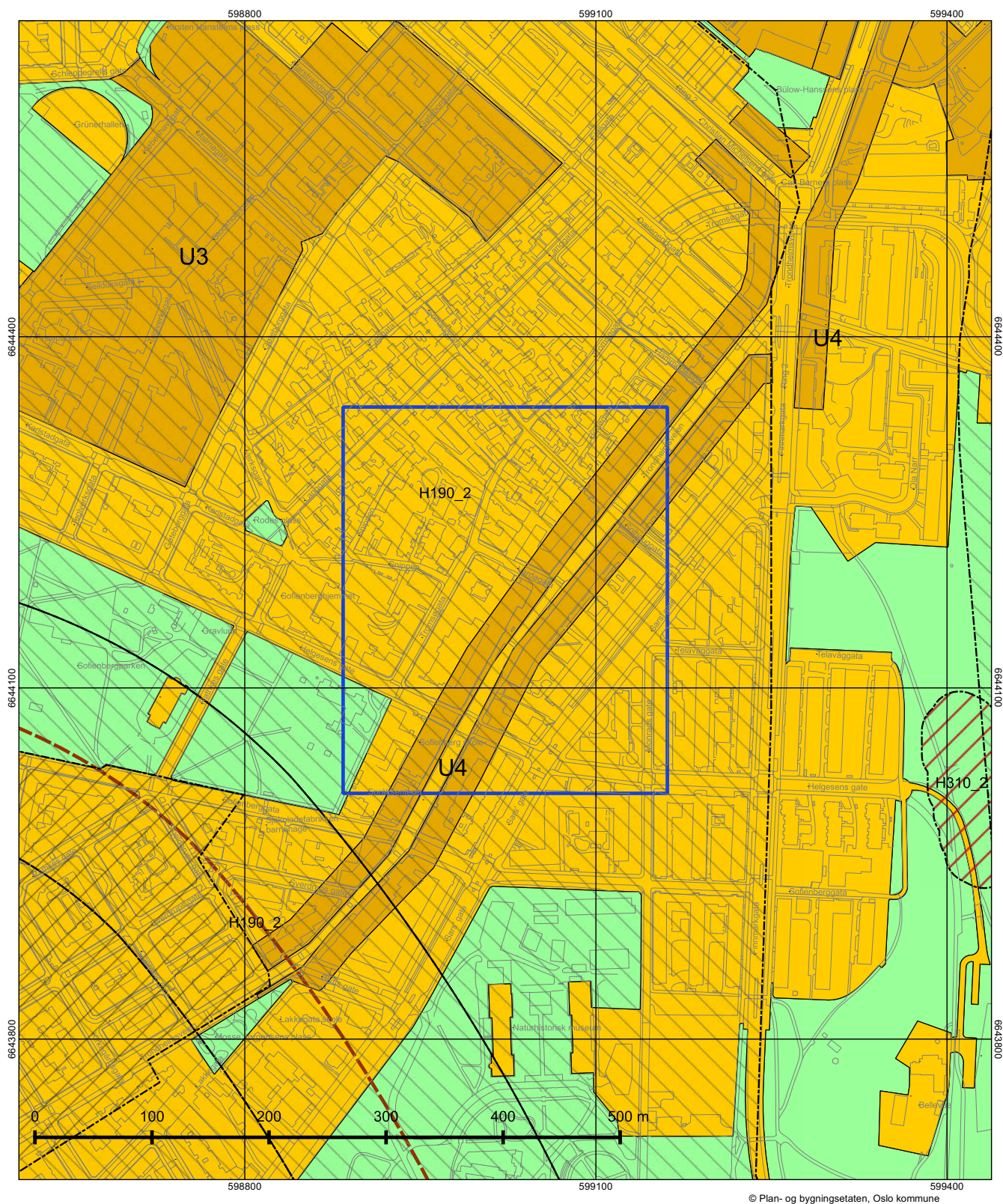
 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



Dato: 13.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148482/86520790
Deres ref.:

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>

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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 64
0565 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Øiestad

Telefon: 909 37 280
E-post: Karianne.oiestad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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