

aktiv.





Eiendomsmegler
Simon Duy Lam Nguyen

Mobil 908 19 698
E-post simon.nguyen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 233 168,-
Omkostn.: Kr 122 170,-
Total ink omk.: Kr 4 955 338,-
Felleskostn.: Kr 3 410,-
Selger: Ingrid Østengen
Tina Østengen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 47/49 kvm
Tomtstr.: 2038.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 159
Snr. 55
Oppdragsnr.: 1006250121

Ditt nye hjem?

Velkommen til Trondheimsveien 141!

Her får dere en meget tiltalende og innflyttingsklar selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i 3. etasje. Leiligheten er smakfullt oppgradert i nyere tid og fremstår med fine fargevalg, god romfølelse og en praktisk planløsning. Med nærhet til både parker, koselige kafeer, forretninger og svært gode kollektivforbindelser, bor dere sentralt og bekvemt med det meste dere trenger i umiddelbar nærhet.

Dette er et hjem som kombinerer komfort og praktisk beliggenhet i et populært område på Rosenhoff/Carl Berner.

- Kvaliteter verdt å merke seg:
- Lys og gjennomgående
 - Innflyttingsklar med moderne standard
 - Flere oppgraderinger i 2020
 - Lave felleskostnader
 - Internett, varmtvann og fyring inkl.
 - Kort avstand til buss, t-bane og trikk
 - Nærhet til "alt"



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen28

Tilstandsrapport46

Forbrukerinformasjon 107

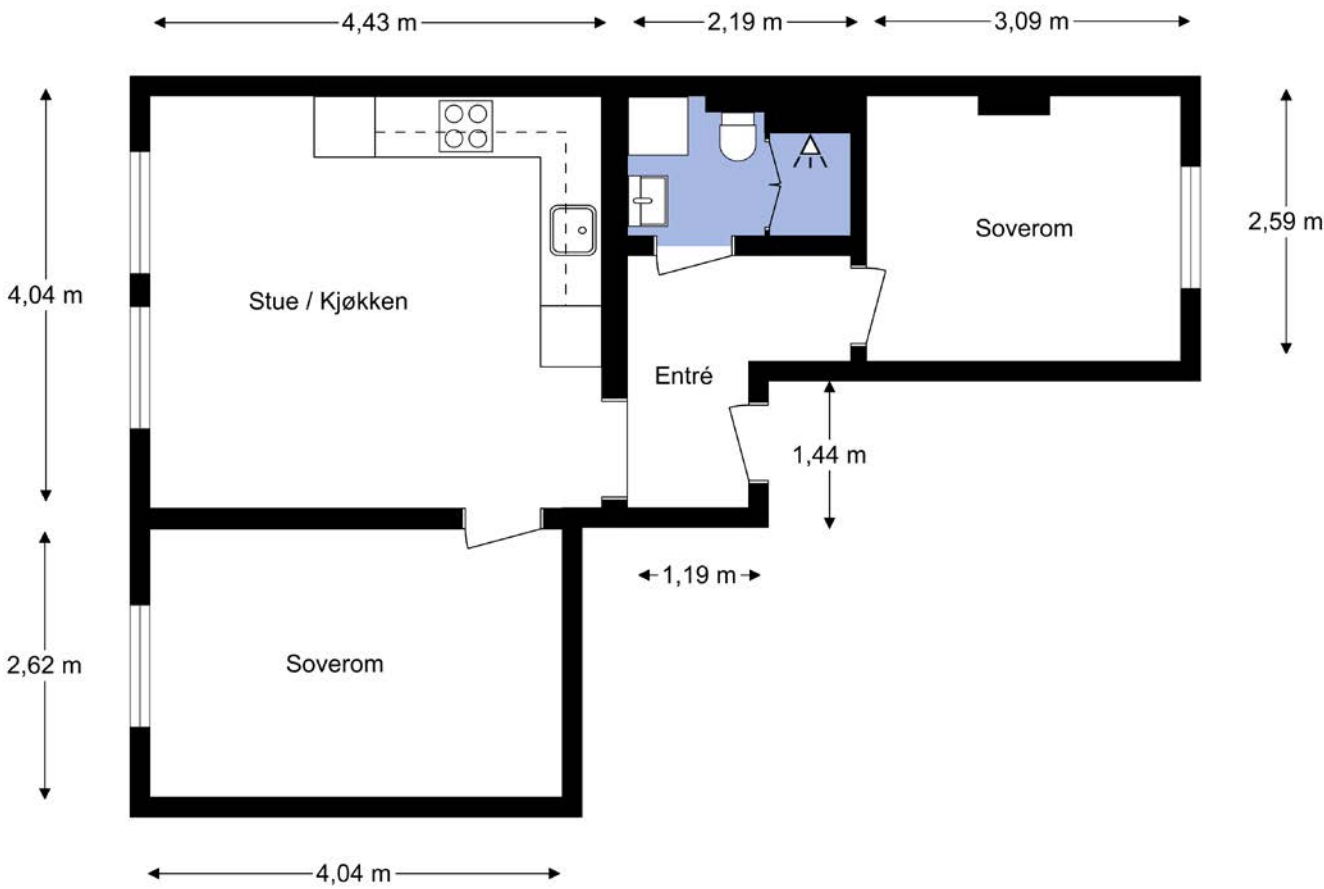
Budskjema 108



Drømmer du om et innflytningsklart hjem med gode rom, tidsriktige fargetoner og masse lys? Ta en titt her!

Plantegning

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stue





Den ideelle planløsningen gjør det enkelt å dele rommet inn i ulike soner.

Kjøkken





Internett, varmtvann og fyring inkl.

Soverom



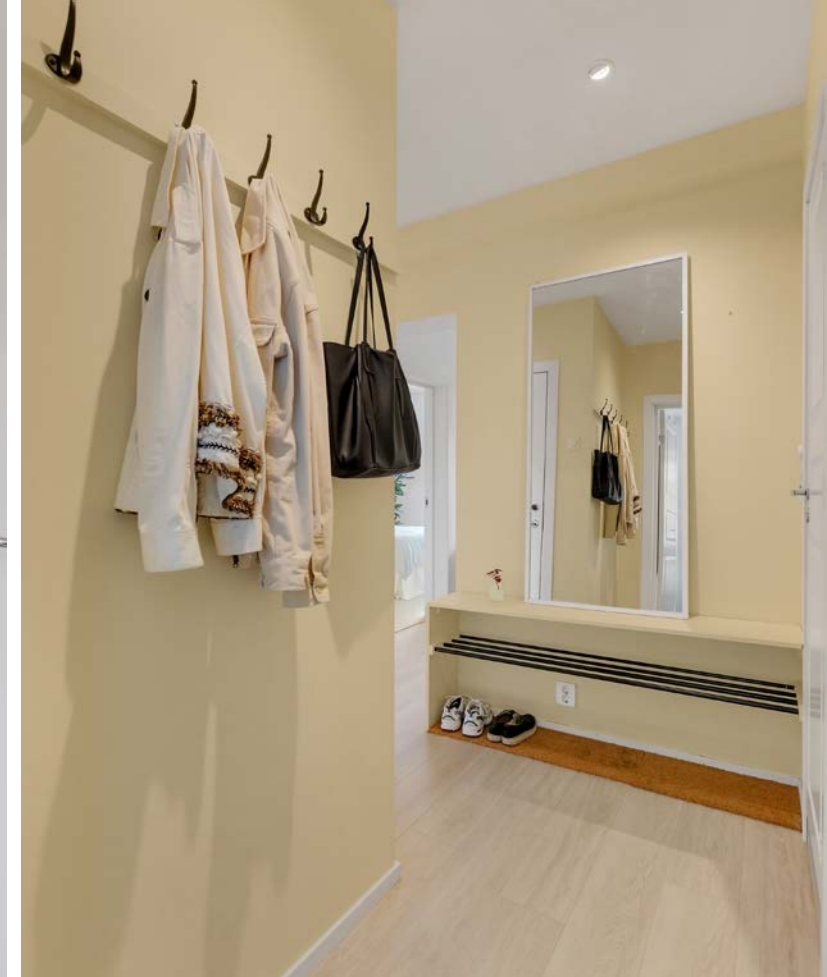
Soverom II



Bad

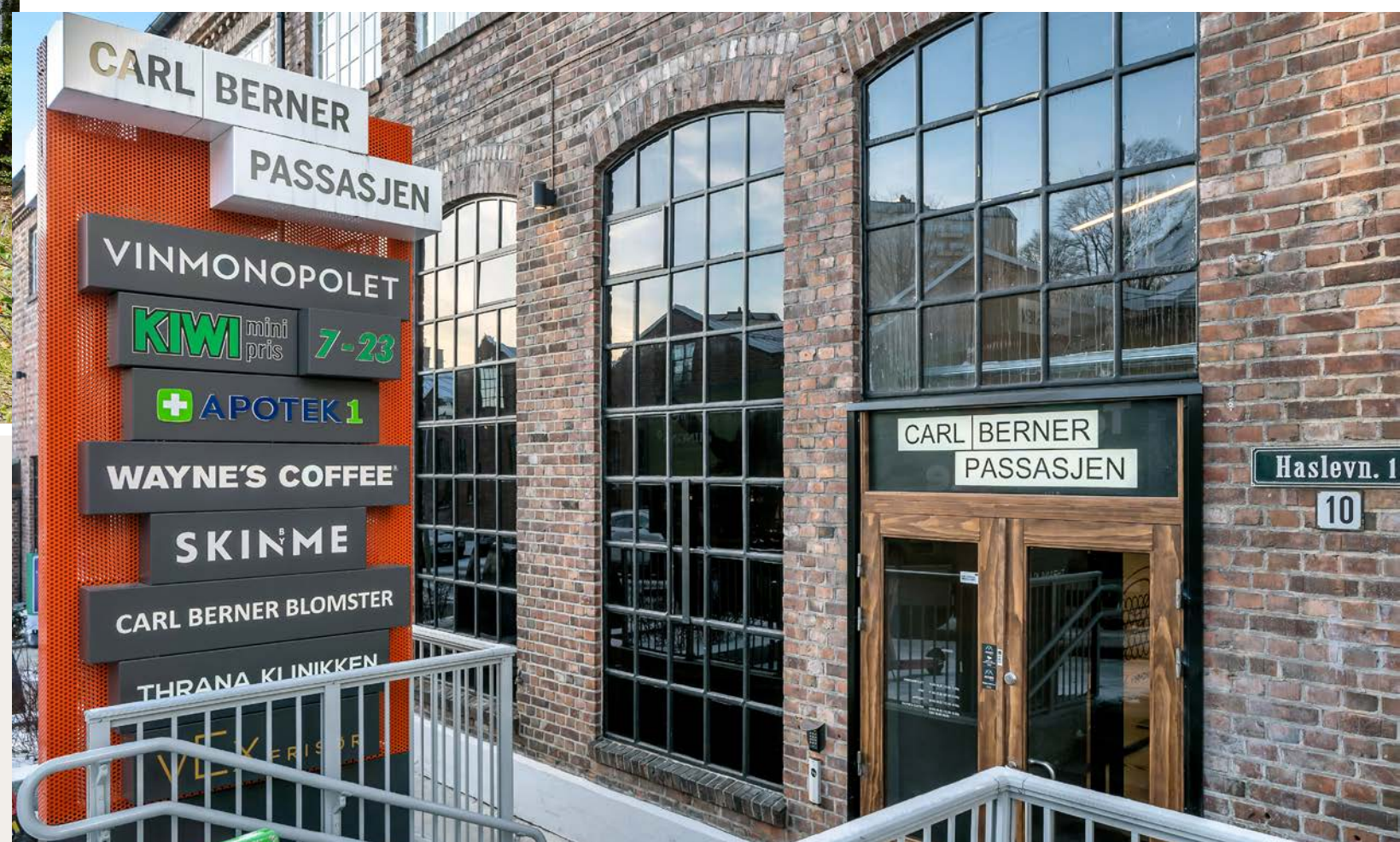


Velkommen hjem!





Når dere velger et hjem, velger dere også et nabolag og nærområde - rammen rundt selve boligen.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m²

Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 47 m²

Bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,02 m², merket med nr. 55

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boden er avrundet til 2m² i BRA-E, dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2038.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, og samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Carl Berner - en by i byen

Carl Berner opplever stor utvikling og forventes å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud, alle med minutters gange fra leiligheten. Carl Berner Torg åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et stort utvalg av dagligvarer, apotek, Kaffebrenneriet og Fly Chicken. I tillegg til dette finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi, frisør, apotek, blomsterforretning og Vinmonopolet.

Kort vei fra leiligheten ligger Rema 1000. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner-krysset. Her er det både Narvesen og 7-Eleven, W.B. Samson, Backstube, Carl Berner Frukt og Grønt og Delikatesser som selger ferske grønnsaker, og Mini Sushi som kan by på deilig take-away.

I tillegg finner du noen ekte perler rett rundt hjørnet: Bob the Bagel, med New York-inspirerte bagels laget fra bunnen av. Mjøl, et nabolagsbakeri med fersk håndverksbakst og uimotståelig duft, og til slutt; den sjarmerende Rosenhoff kiosk, hvor du kan nyte alt fra klassiske vafler og pølser til hjemmelaget italiensk pizza.

Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager, må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags- og døgnåpent. Dette er et område hvor vi virkelig mener det, når vi sier at du har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

Et stort og etterlengtet løft for hele området er den nye storstuen Carls på Carl Berner. Dette er transformasjonen av den gamle verkstedhallen ved Carl Berner Torg. De har hatt mange spennende idéer for verkstedhallen, her ønskes det å skape et bygg som blir et levende og verdifullt tilskudd til lokalområdet Carl Berner, og som bidrar til å løfte området ytterligere. Carls er på nesten 3000kvm med store og små opplevelser. Carls tilbyr kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom. Nå blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst.

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

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Torshovdalen, med sin storslåtte utsikt ned til Oslofjorden og unike stemning er kun et par minutters gange fra leiligheten. En annen park i nærheten, og kanskje byens fineste, er Botanisk hage. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Tøyenparken og Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst

på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

For den spreke

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Rett utenfor døren finner du Rosenhoff buss- og trikkeholdeplass, og herfra går 31-bussen og 17-trikken. Et par minutter lenger ned i gata ligger Carl-Berner krysset. Herfra går T-banen med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går også gjennom Carl Berner. Samt flere bussforbindelser, bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57 bussen og 17-trikken. 31-bussen kjører alle dager hele døgnet, som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og er et flott supplement til andre kollektivtilbud. Flybussen går også forbi Carl Berner.

Bygningssakkyndig
Glenn-Erik Larsen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Blokken fremstår med yttervegger i tegl
konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp
og beslag.
Vinduer
Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i
trammer.Det er lagt folie på glass på ett soverom

Dører
Entredør i finert utforming med B-30/ 35db
klassifisering.
Innvendige dører fremstår med profilerte dørblader i
malt utførelse.

Etasjeskille / gulv mot grunn
Etasjeskille i betong. Gulvet er foret opp med
trevirke, og belagt med tregulv.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/
våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Membran og rør er lagt av faglærte. Overflater er
ukjent, men ble gjort før overtakelse av tidligere eier.
Arbeid utført av Manglerud rørleggerbedrift AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, ble gjort av faglærte i 2020

Er arbeidet byggemeldt?
Ja, har samsvarserklæring fra forrige eier om ny

godkjent planløsning.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/
kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Arbeid utført av Manglerud
Rørleggerbedrift AS

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på
el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,
sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Faglært elektriker som har utført
i 2020. Arbeid utført av Proff Elektriker AS

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til
forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

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

Innhold
Fra pene, opparbeidede fellesarealer har dere enkel
adkomst til boligen som ligger i byggets 3. etasje.

I sin helhet består boligen av entré, bad, to gode
soverom, samt åpen stue/kjøkkenløsning.

For ekstra oppbevaring disponerer boligen en
kjellerbod på hhv. 2m².

Standard
Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte
fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og
1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator
med kullfilter. Det er montert komfyrvakt over

platetopp.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

Bad
Badet er bygget i 2020 i følge opplysninger fra eier.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av
konstruksjoner. Arbeidet er utført av Manglerud
Rørlegger AS.

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser. Gulvet er belagt med
fliser og underliggende gulvvarme. Sluk i plast
plassert i dusjnisse. Det er fremlagt dokumentasjon
på tettesjikt, av type Sika SgmA 1,5mm membran.
Ventilasjon på bad fremstår med ventil med
mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for
tilluft.

Innredning og garnityr på bad fremstår med
veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og
veggmontert wc.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte flater av plater og mur.
Tak: Malte flater i alle rom bestående av dekke/
plater. Det er innfelte lys i tak i stue/kjøkken og
entre.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,68m.

Vannledninger
Rørapplegg i boligen fremstår med vanntilkobling
med Pex-rør, samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er
testet og fungerer som de skal. Det er montert

Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Annet
- Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.
- Ventilasjon i boligen fremstår med naturlig avtrekk
fra ventiler i yttervegg.
- Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal
- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og
skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer
plassert i felles gang.
- Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og
røykvarsler.

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

Forhold som har fått TG 2:
Bad - overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i
forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, men
lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for
å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av kasse for
vegghengt wc, som er bygget i trevirke.

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

Vannledninger
Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på
vannledninger er ikke merket.

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

Elektrisk anlegg
Avvik: TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Kjøkken (2020) - Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet ble utført i regi av forrige eier.
Bad (2020) - Bygging av bad med garnityr, arbeidet ble utført av Manglerud Rørlegger AS.
Overflater (2020) - Maling av tak og vegger, legging av laminat på gulv.
VVS arbeid (2020) - Tilkobling av røropplegg på bad og kjøkken, arbeidet ble utført av Manglerud Rørlegger AS.
El-arbeid (2020) - Oppgradring av el-anlegg med:

kurs til platetopp, kjøkken stikk og varmekabel.
Arbeidet er utført av Proff Elektriker AS.
Vinduer (2007) - Innsetting av vinduer, arbeidet er utført i regi av sameiet

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Telia inkl. i felleskostnader.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6596465

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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

Energikarakter
F

Energifarge
Grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 4 600 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 156 494

Formuesverdi primær år 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 625 974

Formuesverdi sekundær år 2023

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
100/7900

Felleskostnader inkluderer
Forretningsfører, internett, fyring/varmtvann, styrehonorar, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, renhold, nedbetaling lån mm.

Fordelt slik:
Internett kr. 99,-
Fellekostnader kr. 3 311,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3410

Andel Fellesgjeld
Kr 233 168

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 16 690

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Trondheimsvn. 141-151

Organisasjonsnummer

975664376

Om sameiet

Sameiet består av 77 seksjoner, hvorav 3 seksjoner er næringsseksjoner.

Trondheimsvn.141-151 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975664376, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 83, 159.

Lettstyrt

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på lettstyrt.no

Til info:

- Fellesvaskeriet skal brukes etter gitte retningslinjer.
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på balkongen.
- Kontakt styre for å bestille navneskilt.

Saker vedtatt på årsmøte 2025

4. Honorar til styret

Styret foreslår å holde honoraret på 120 000 kroner for å ikke øke kostnadene til sameiet. Vedtatt

5.1 Overvåkning boder

Styret skal vurdere behovet for å installere kameraovervåkning. Styret gis fullmakt til å anskaffe og installere kameraovervåkning, dersom de etter en vurdering har kommet til at det er behov for dette. Vedtatt

5.2 Plantering av busker og planter i beddene.

Plantering av busker og planter ved inngangspartiene. Jobben med dette kan f.eks. gjøres på den årlige dugnaden på våren. Vedtatt at styret skal se på saken.

5.3 Forbedring av sykkelparkeringsmuligheter

Styret ber beboere om å merke sykkelene sine både ute og inne. Styret fjerner syklene som ikke er merket. Styret ser etter muligheten å sette opp nye stativer i sykkelrommene.

Styrets arbeid i 2024

Vi har hatt tett styredialog og fordelt løpende oppgaver, inkludert oppfølging av vaskeri, service og betalingssystemer. Oppvarmingskjelen for radiatorer er reparert. Vi har besvart henvendelser fra beboere og meglere ved salg. Refinansiering av fellesgjelden er vurdert, og OBOS-banken er per nå beste alternativ.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr. 9820.78.34920

Restgjeld: kr. 17 704 968,-

Rente: 6,89%

Lånet forventet innfridd i 2044.

Forkjøpsrett

Ifølge sameiets vedtekter er det ikke forkjøpsrett på sameiets seksjoner.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et negativt årsresultat i 2024 på kr. 669 603,-

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. Styret skal informeres før overdragelse og/eller innflytting finner sted.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Fra husordensreglene pkt. 8: Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av dyr må ikke skje i oppganger og i nærheten av inngangspartier. Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på sameiets område må straks fjernes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 159, seksjonsnummer 55 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:

301/83/159/55:
10.03.1936 - Dokumentnr: 3067 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1975 - Dokumentnr: 12004 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 3,000
MED PRIORITET ETTER 85% AV OFF. VERDITAKST, TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2025 - Dokumentnr: 920981 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

27.06.1975 - Dokumentnr: 12004 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/7900
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 77 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.04.1939

Det er utstedt ferdigattest på bad datert 15.09.2009

Takstmannens kommentar:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Opplysninger fra tidligere takstrapport:
Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til original planløsning. Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er bygget om til soverom. Tidligere bod/kott er omgjort/innlemmet i bad/wc. Omgjøring av S-rom (sekundærrom) til P-rom (primærrom) er søknadspliktig hos Plan og bygningsloven. Ombygging er ikke byggemeldt, og det er ikke søkt om bruksendring for de omtalte rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
21.04.1939.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål og deler kombinert bebyggelse med anleggsformål.
Eiendommen følger kommuneplan med formål "Reguleringsbestemmelser etter S-5239, vedtaksdato 20.11.24".
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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
4 600 000 (Prisantydning)

233 168 (Andel av fellesgjeld)

4 833 168 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
120 820 (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))

122 170 (Omkostninger totalt)
133 070 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
135 870 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 955 338 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 966 238 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 969 038 (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 122 170

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 finansinstitusjo

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 490, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg opplysninger forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 490,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 34 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Simon Duy Lam Nguyen
Eiendomsmegler
simon.nguyen@aktiv.no
Tlf: 908 19 698

Ansvarlig megler bistås av

Simon Duy Lam Nguyen
Eiendomsmegler
simon.nguyen@aktiv.no
Tlf: 908 19 698

Jøran Sørheim
Eiendomsmeglerfullmektig
joran.sorheim@aktiv.no
Tlf: 451 97 722

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.08.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250121	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tina Østengen	Ingrid Østengen
Gateadresse	
Trondheimsveien 141	
Poststed	Postnr
OSLO	0570
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

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

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Membran og rør er lagt av faglærte. Overflater er ukjent, men ble gjort før overtakelse av tidligere eier

Arbeid utført av

Manglerud rørleggerbedrift AS

Filer

5S_Risikovurdering_-_rapport_fra_risikovurdering[1].pdf

Document-2.pdf

Garantiskjema_varmekabel[1].pdf

5S_Samsvarserklæring[2].pdf

5S_Rapport_fra_sluttkontroll[1].pdf

Rapport_0084155822102161400122021036.pdf

5S Kursfortegnelse.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ble gjort av faglærte i 2020

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført av faglærte

Arbeid utført av

Manglerud Rørleggerbedrift AS

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Faglært elektriker som har utført i 2020

Arbeid utført av

Proff Elektriker AS

Filer

5S_Samsvarserklæring[2].pdf

Garantiskjema_varmekabel[1].pdf

5S_Rapport_fra_sluttkontroll[1].pdf

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

Document reference: 1006250121

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utført av Proff Elektriker AS

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

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1006250121

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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: 1006250121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Østengen	852a12707c31b7284a50853ca1fd6760b1786ba7	25.08.202506:27:48 UTC	Signer authenticated by One time code

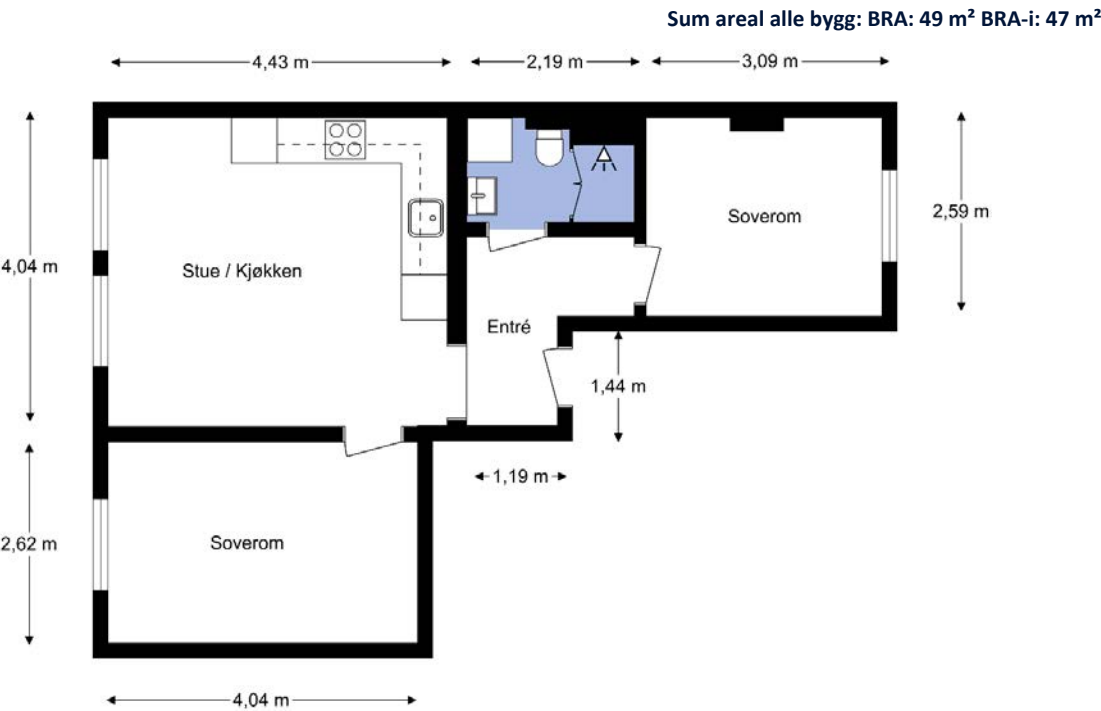
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Østengen	e282102e608c81418a4c336f8df8c8d11854036f	24.08.202518:42:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250121

- 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/developper>

Tilstandsrapport

Trondheimsveien 141, 0570 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 159, snr. 55



Befaringsdato: 05.08.2025 Rapportdato: 21.08.2025 Oppdragsnr.: 11838-25197 Referansenummer: TL5967
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Opplysninger fra tidligere takstrapport:

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til original planløsning.

Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er bygget om til soverom.

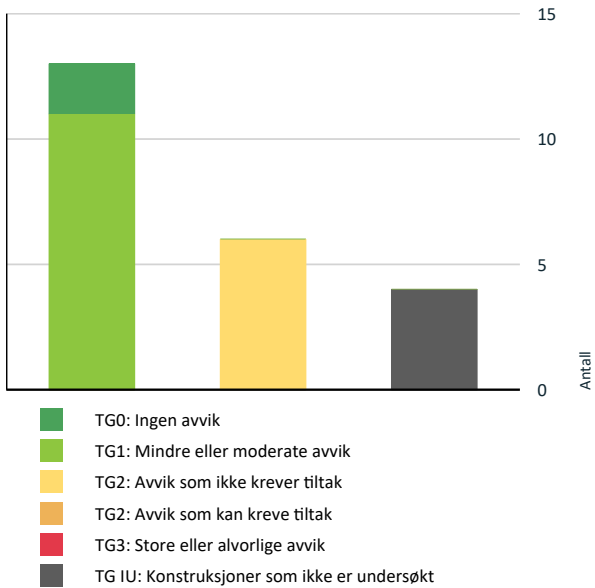
Tidligere bod/kott er omgjort/innlemmet i bad/wc.

Omgjøring av S-rom (sekundærrom) til P-rom (primærrom) er søknadspliktig

hos Plan og bygningsloven. Ombygging er ikke byggemeldt, og det er ikke søkt om bruksendring for de omtalte rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



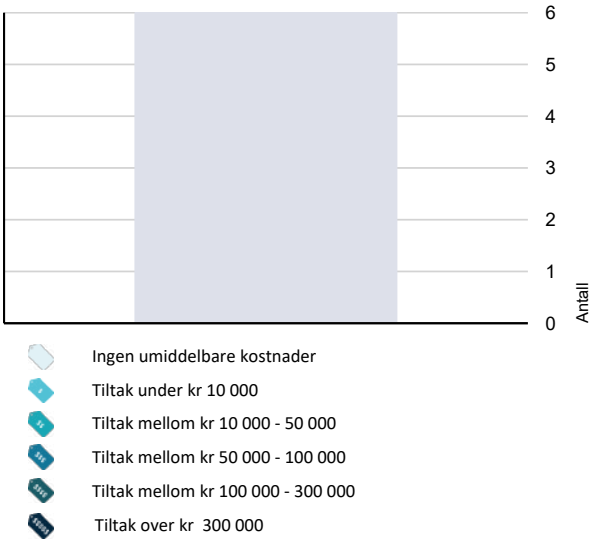
Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Trondheimsveien 141. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1939		
Tilbygg / modernisering		
2020	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet ble utført i regi av forrige eier.
2020	Bad	Bygging av bad med garnityr, arbeidet ble utført av Manglerud Rørlegger AS.
2020	Overflater	Maling av tak og vegger, legging av laminat på gulv.
2020	VVS arbeid	Tilkobling av røropplegg på bad og kjøkken, arbeidet ble utført av Manglerud Rørlegger AS.
2020	El-arbeid	Oppgrading av el-anlegg med: kurs til platetopp, kjøkken stikk og varmekabel. Arbeidet er utført av Proff Elektriker AS.
2007	Vinduer	Innsetting av vinduer, arbeidet er utført i regi av sameiet.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

TG I Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer. Det er lagt folie på glass på ett soverom.

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

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG I Dører

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

INNVEDIG



Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Det er innfelte lys i tak i stue/kjøkken og entre.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,68m.

1 TG RU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Gulvet er foret opp med trevirke,
og belagt med tregulv.

Etasjeskille som er oppforet med tregulv,
vil kunne bli påvirket med avvik.
Da trevike kan fremstå med ujevnheter.
Etasjeskille kan være rett i seg selv i
underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

1 TG 0 Radon

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

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvridere og karmer,
fremstår med normal funksjonalitet.

Dørblad mot ett soverom tar litt i karm.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 TG 1 Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2020 i følge opplysninger fra eier.



Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.
Arbeidet er utført av Manglerud Rørlegger AS.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser
1)
For dusjonen må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der
nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,
det vil si også utenfor selve dusjonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan
forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant
med vanntett sjikt på minst 25 mm
over det ferdige gulvet på alle ytterkanter,
unntatt mot døråpning der oppkanten må
være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjnisje.
Det er fremlagt dokumentasjon på tettesjikt,
av type Sika SgmA 1,5mm membran.
Arbeidet er utført av A-Membran AS.

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

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av kasse for vegghengt wc,
som er bygget i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Golv, vegger og tak som blir utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Ref. Sintef Byggforsk 527.204 Bad og andre våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

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

Det er ved oppussing av bad montert mekanisk vifte.
Det originale ventilasjonssystem var med naturlig oppdriftsventil.
Montering av mekanisk avtrekk, kan forstyrre fellesanlegget.
Ventil må muligens tilbakeføres til sin opprinnelse med naturlig avtrekk.
Styret bør kontaktes for videre avklaring.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandeblender.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Samleskap for vannrør på bad



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventiler i yttervegg.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler tilknyttet soverommene, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

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

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

TG IIJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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.

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

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

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan kun bekrefte at oppgradert anlegg er utført av fagfolk. Det er fremlagt dokumentasjon fra Proff Elektriker AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt dokumentasjon fra Proff Elektriker AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap plassert i felles oppgang.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

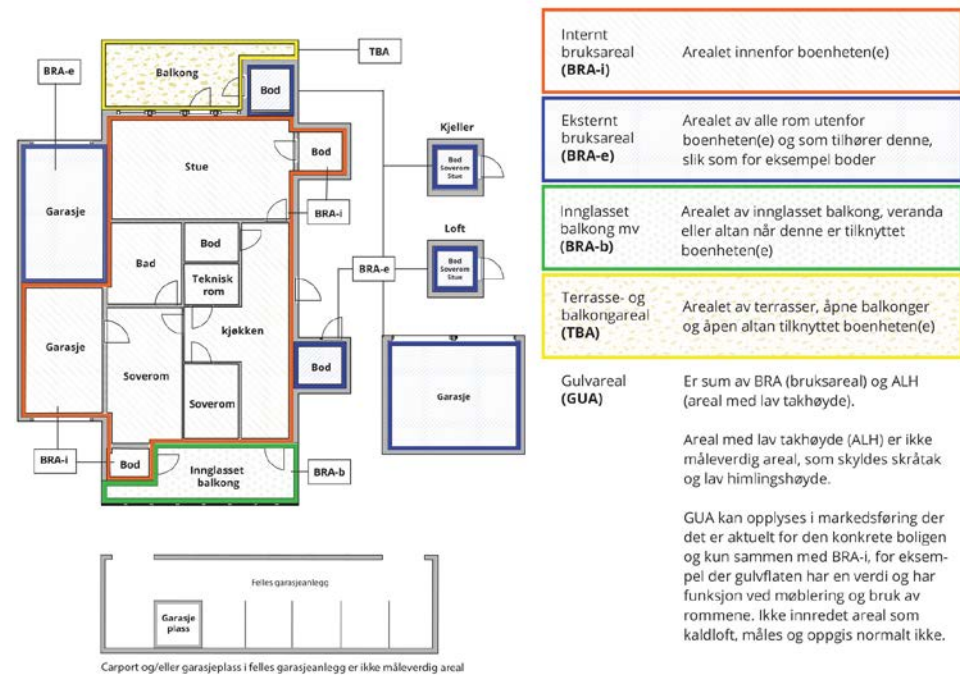
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	47			47	
Kjeller		2		2	
SUM	47	2			
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,02 m², merket med nr.55.
Boden er avrundet til 2m² i BRA-E, dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Opplysninger fra tidligere takstrapport:

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til original planløsning.
Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er bygget om til soverom.
Tidligere bod/kott er omgjort/innlemmet i bad/wc.
Omgjøring av S-rom (sekundærrom) til P-rom (primærrom) er søknadspliktig hos Plan og bygningsloven. Ombygging er ikke byggemeldt, og det er ikke søkt om bruksendring for de omtalte rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Ingrid Østengen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	159		55	2039 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Trondheimsveien 141

Hjemmelshaver

Østengen Ingrid, Østengen Tina

Boligselskap

SAMEIET
TRONDHEIMSVEIEN 141-151

Eierandel

100 / 7900

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ble oppusset med nytt bad, kjøkken og overflater i 2020.
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentasjon El-arbeid	18.08.2025		Gjennomgått	6	Nei
Dokumentasjon VVS-arbeid	18.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tilstandsrapport fra tidligere salg	18.08.2025		Gjennomgått	12	Nei
Boliginfo	18.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Garantibevis A-Membran AS	21.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TL5967>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Gabrielsen & Partners AS
Avd. Aktiv avd. Carl Berner
v/ Simon Duy Lam Nguyen

tlf. 90819698

Deres ref.: 1006250121

Stabekk, 07.07.2025

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 141-151 SNR. 55, 0570 OSLO BOLIGOPPLYSINGER. SELGER: INGRID OG TINA ØSTENGEN

Vi viser til deres henvendelse og oversender forespurte opplysninger:

Forsikringsselskap:

Tryg Forsikring avtale nr. 6596465

Felleskostnader:

Felleskostnader pr. mnd. er:
Internett kr. 99,-
Felleskostnader kr. 3.311,-
Til sammen kr. 3.410,-.

Andel felles formue/gjeld pr. 31.12.24:

Formue kr. 16.690,-/ gjeld kr. 233.168,-

Sameiets lån : konto nr. 9820.78.34920
Restgjeld pr. mai 2025
kr. 17.704.968,-. Rente 6,89%.
Lånet forventet innfridd i 2044.

Gebyr for megleropplysninger

Håndteres av Infoland/Ambita

Gebyr for eierskifte:

Kr 6 570,- inkl mva.
Gebyrene håndteres av megler. Faktura vil bli sendt til megler ved overtakelse.

Ved spørsmål om planlagte fremtidige utbedringer/kostnader mm. ta kontakt med styreleder Arash Abdolkarimi Nejad, arash@nyebilder.no.

Vi ber om tilbakemelding på selgers nye adresse, samt kjøpers fødsels/personnummer. Vi må også vite om kjøper selv skal bebo leiligheten.

Med vennlig hilsen
for Sam. Trondheimsveien 141-151

PHM Forvaltning
www.phmforvaltning.no

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVN. 141-151**

Vedtatt på ordinært sameiermøte 13.04.2016
Oppdatert på årsmøte 19.03.19

1.

Beboerne er pliktige til å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som så endelig vedtas på følgende sameiermøte.

3.

Vaktmesteren har fullmakt til å påse at husordensreglene følges med hensyn til renhold av utearealer samt håndtering av søppel samt sikre frie rømningsveier.

4.

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skjer skriftlig etter at det først er forsøkt å løse problemene selv.

5.

Parkering må kun skje i gaten, eller på faste parkeringsplasser. Det skal alltid være mulighet for ut- og innkjøring til oppgangene. Parkeringsbestemmelsene håndheves av det til enhver tid ansvarlige parkeringsfirma, og beboere oppfordres til å melde ifra til parkeringsfirmaet ved brudd på reglementet.

6.

Avfall skal sorteres og pakkes inn etter gitte sorteringsregler før det legges i søppelcontainere. Plassering av avfall utenfor disse skal ikke forekomme. Søppel utenfor containere tiltrekker seg skadedyr. Minimum en gang i året vil styret sørge for spesialcontainere ved dugnad, som også vil være til beboernes disposisjon for eget avfall.

7.

I den kalde årstid må alle rom holdes oppvarmet slik at det ikke oppstår frost i vannledninger.

8.

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av dyr må ikke skje i oppganger og i nærheten av inngangspartier. Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på sameiets område må straks fjernes.

9.

Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygningen fra **kl 23:00 til kl 07:00**. Vis hensyn og ikke sett radio/TV/musikkanlegg på så høyt at det sjenerer naboene. Ved planlagt støyende aktivitet som kan være til sjenanse for naboer (fester, oppussing o.l.) må nabovarsel henges opp i oppgangen i god tid. Eventuelt i kombinasjon med at man varsler den enkelte i oppgangen muntlig.

10.

Fellesvaskeriet skal brukes etter gitte retningslinjer. Vaskeri kan bare benyttes mellom følgende tider:

Man- fredag: 08:00-21:00
Lørdag: 08:00-20:00
Søndag: Stengt
(det korrigeres ikke for sommer-/vintertid)

11.

Trapperom er hovedrømningsvei og skal holdes fri. Trappeopp ganger skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander. Det skal ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer (f.eks. sykler, skotøy, papir og søppel). Styret tar ikke ansvar for eiendeler som plasseres i fellesarealer. Eiendeler som plasseres til hinder for nødutganger blir fjernet av vaktmester/HMS ansvarlig.

12.

Styrets godkjenning må innhentes før det foretas forandringer som har innvirkning på byggets utseende, så som maling, skilt, vinduer eller andre utvendige faste endringer. Det er ikke tillatt å sette opp antenne eller parabol på eiendommens fasader eller fellesarealer. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

13.

Det er alle beboeres plikt å påse at utgangsdørene holdes låst til enhver tid, dette gjelder også dører til kjellerboder, samt vaskeri. Dørpumper skal aldri frakobles. Ikke gi uvedkommende adgang til fellesarealene. Hver eier plikter å holde sin bod markert med seksjonsnummer fra leiligheten. Dette med bakgrunn i at fagpersoner (elektrikere, rørleggere osv) kan få tilgang ved behov. Eiere som er usikre på hvilken bod de eier må først kontakte styret.

All ferdsel på taket er strengt forbudt.

14.

Eier/beboer plikter å overholde brannvernloven med tilhørende forskrifter og sameiets branninstruks. Det er påbudt at alle boenheter skal ha minst en godkjent brannvarsler / alternativt et brannalarmanlegg og godkjent slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom i boligen. Det skal foretas jevnlig kontroll av røykvarslere og manuelt slokkeutstyr ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier/beboer skal være kjent med hvordan brannvarsler/brannslukkeutstyr brukes. Slokkeutstyr skal være lett tilgjengelig. Det er ikke tillatt å demontere eller å koble ned røykvarslere. Beboer må selg betale de kostander det koster å få dette reparert.

15.

Beboer plikter å vise varsomhet ved bruk/oppbevaring av brannfarlige stoffer. Det er særskilte bestemmelser for hva man kan oppbevare av farlige stoffer i sin bolig. Brannfarlig stoff er ikke tillatt i rom eller steder som benyttes som rømningsvei under brann, slik som korridorer, trapper eller portrom. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlig gass eller brannfarlige gjenstander i sin kjellerbod.

16.

Det er den enkelte beboer som ha ansvar for å holde sanitæranlegget i orden i sin egen leilighet. Styret må straks varsles om feil og mangler som kan få betydning for øvrige beboere. Vannklosetter og avløp må ikke benyttes til avfall som kan skade avløpsrør/føre til forstoppelse. Gjenstander som f.eks. Q-tips, våtservietter, bomullsdotter, maling, mørtel, kjemikalier, farlig etsende væsker, legemidler mat- og fettrester skal ikke i do av avløp.

17.

Stengte ventiler og avtrekk kan føre til fukt/soppskader, dårlig innemiljø og luftveisproblemer. Det er derfor viktig å få den fuktige luften ut. Sørg for god luftsirkulasjon i din leilighet. Hold lukene til avtrekkskanalene og veggventiler åpne. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte og kolbe dette til luftekanaler.

18.

Det er ikke tillatt å røyke i felles innearealer som inngangsparti, trappeoppganger, kjeller og alle rom som folk er innom. Røyking på felles utearealer må ikke være til sjanse for andre beboere. Ved røyking på uteareal tilhørende sameiet, må sigarettstumper fjernes. Det er ikke tillatt å røyke utenfor sameiets oppganger.

19.

Grilling på balkong er ikke tillatt dersom dette er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på balkongen.

20.

Mat må ikke legges ut til fuglene da dette lett rekker mus og rotter til eiendommen. Ikke oppbevar matvarer i kjellerboder, da dette kan tiltrekke seg skadedyr eller skape lukt.

21.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer, verken inne eller ute. Skadedyr tiltrekkes raskt. Om skadedyr (rotter, mus veggdyr, kakerlakker eller lignende) blir observert i sameiet, bes dette rapporter til styrets snarest.

22.

For å opprettholde et godt inntrykk, skal navneskilt på postkassene være ensartet. Styret kan være behjelpelig med å bestille navneskilt.

23.

Det er alles ansvar å bidra til trivsel i vårt bomiljø og ta være på sameiets bygning, materiell og det ytre miljø. Beboer blir erstatningspliktig for skader som påføres felleseiendommen.

24.

Røyking forbudt utenfor sameiets oppganger.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TRONDHEIMSVN. 141-151

Gnr: 83, Bnr: 159
Vedtatt endret 17.04.2007
Vedtatt endret 22.04.2008

§ 1

Sameiet består av 77 seksjoner, hvorav 3 seksjoner er næringsseksjoner.

§ 2

Sameiet ledes av at styre som har fullmakt til å opptre på samtlige seksjonseieres vegne i henhold til vedtak på sameiermøtet. Den daglige virksomhet utøves av styrets leder. Styret består av inntil 4 medlemmer og en vararepresentant. Styremedlemmer og varamedlemmer kan kun utnevnes blant seksjonseiere eller deres husstandsmedlemmer. Styremedlemmer som avhender sin seksjon trer automatisk ut av styret. Styret fordeler selv interne verv ved behov.

§ 3

Sameiets regnskap skal føres av OBOS Eiendomsforvaltning. Regnskapsoversikt legges frem på hvert styremøte eller på forespørsel fra styrets medlemmer.

§ 4

Sameiemøte avholdes 1 gang hvert år før utgangen av april måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med min. 14 dagers, maks. 20 dagers varsel, vedlegges kopi av årsregnskapet for siste år, samt forslag til budsjett og sakliste for øvrig.

Sameiermøtet behandler:

1. Valg av møteleder.
2. Gjennomgåelse av regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og varamenn.
Styreleder velges særskilt.
4. Saker som er nevnt i innkallelsen.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel. Likeledes skal ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom minst 1/10 av seksjonseiere skriftlig krever dette, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Beslutninger på sameiermøter treffes ved alminnelig flertall, ved stemmelikhet er styreleder stemme utslagsgivende. Det kan kun avgis en stemme per eierseksjon. Sameiermøtet vedtar husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan likeledes vedta endringer i vedtektene, beslutninger treffes ved alminnelig 2/3 flertall.

§ 5

Den enkelte seksjoneier har full rettslig råderett over sin seksjon, men den kan ikke benyttes til formål som skaper ulemper eller sjenanse. Seksjonseier kan fritt leie ut sin leilighet/forretningslokale. Slik utleie må dog på forhånd godkjennes av styret. Styret **skal** informeres før overdragelse og/eller innflytting finner sted.

§ 6

Enhver seksjonseier plikter å vedlikeholde sin egen seksjon. Unnlater seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne ved styret, sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

§ 7

Beboerne plikter å følge de husordensregler som er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 8

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter utregning i forhold til sameierbrøken. Styret fastsetter å konto beløp som innbetales hver måned forskuddsvis av den enkelte seksjonseier. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgifter etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

§ 9

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Spesialfullmakter kan gis til forretningsfører eller den som utøver denne funksjon.

§ 10

For å sikre et enhetlig preg på eierseksjonenes fasader, så som seksjonenes ytterdører og vinduer, vil enhver utskifting av disse til annen type enn eksisterende kreve skriftlig godkjenning av sameiets styre.

§ 11

Sameiermøtet kan vedta et honorar til styremedlemmene. Honoraret fastsettes ved hvert sameiermøte.

§ 12

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen. Styreleder velges særskilt for to år av gangen. For å sikre kontinuitet bør det tilstrebes at to av styremedlemmer velges årlig for en toårs periode.

§ 13

Ingen kan erverve mer enn 2 – to boligseksjoner i henhold til § 22 i lov om eierseksjoner med unntak av stat, kommune, fylkeskommune eller arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte

Lov om eierseksjoner av 04.oktober 2005 (i kraft 01.januar 2006)
LOV 1997-05-23 nr 31: Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Vedtekstilføyelse § 13 vedtatt på ordinært årsmøte 28.04.2009.

Protokoll

Årsmøte 2025

Trondheimsveien 141-151

Tidsrom	27. mai 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	19. mai. 15:45
Møteform	Fysisk
Møteleder	Arash Abdolkarimi Nejad
Referent	Arash Abdolkarimi Nejad
Protokollvitner	Martin Johansen Henning Steen

Kommentar
Hasleveien 38



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.3. Møteleder

Arash Abdolkarimi Nejad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.4. Referent

Arash Abdolkarimi Nejad

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

ja

1.5. Protokollvitner

Martin Johansen, Henning Steen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

ja

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

7 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Arash Abdolkarimi Nejad Schouterrassen 23

Styremedlem Tina Østengen Trondheimsveien 141

Styremedlem Per Almerud Hasleveien 34

Generelle opplysninger om Trondheimsvn.141-151 Sameie

Sameiet består av 77 seksjoner.

Trondheimsvn.141-151 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 975664376, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 83 - 159

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Trondheimsvn.141-151 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS

Lettstyrt

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

Lettstyrt.no

Styrets arbeid i 2024

Vi har hatt tett dialog i styret og tatt unna forefallende oppgaver oss i mellom.

Oppfølgingen vaskeri/service og betalingsystemer.

Reparasjon av oppvarmingkjele for radiatorer.

Vi har svart på mailer og tlf fra beboere/meglere ved salg av leiligheter etc.

Vi har sett på refinansieringen av fellesgjelden, og for øyeblikket er Obos-banken det beste alternativet.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

ja

3. Regnskap 2024

Beskrivelse

Styrets innstilling: Regnskapet for 2024 godkjennes.

Budsjettet for 2025 presenteres og tas til orientering.

Vedlegg

Årsoppgjørspakke.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

ja

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Styret foreslår å holde honoraret på 120.000 kroner for ikke å øke kostnadene til sameiet.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

ja

5. Innkommende saker

5.1. Overvåkning boder

Beskrivelse

Ettersom tyveri og innbrudd i bodene er et gjentakende problem, synes jeg vi burde få på plass noe for å forhindre dette. I dag går og kommer de som de vil, og de vet at de ikke blir tatt.

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

Overvåkningskamera i boder/oppganger. Evt andre forslag som faktisk gjør noe for å minimere innbrudd.

Vedtak

Styret skal vurdere behovet for å installere kameraovervåkning. Styret gis fullmakt til å anskaffe og installere kameraovervåkning, dersom de etter en vurdering har kommet til at det er behov for dette.. Alle de fremmøtte stemte for.

5.2. Plantering av busker og planter i beddene

Beskrivelse

Foreslår for at høye trivselen ved inngangspartiene mellom Trondheimsveien 149-141 at det planteres busker, blomster og planter i beddene rett over bygget.

På den lille gress/jordflekken ved siden av inngangsdøren till oppgang 149 foreslås det att det sås gress og planteres noen planter.

Tenker at dette er et tiltak som ikke er veldig kostbart, men som gjør det litt hyggeligere i bakgården. Plantene som foreslås er også flerårige og trenger ikke noe stell.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Plantering av busker og planter.

Jobben med dette kan f.eks. gjøres på den årlige dugnaden på våren.

Forslag på busker:

- Blåbær, rips, solbær, prydjordbær

Forslag på planter:

- Stemorsblomst, Hosta, Ryllik, Storkenebb/Geranium Patricia, Paktmarikåpe/Alchemilla mollis, Kattemynte, Pioner, Hortensia, Lavendel

Vedtak

Flertallet stemte for at styret kan se på saken.

5.3. Forbedring av sykkelparkeringsmuligheter

Beskrivelse

Per i dag er det svært begrenset med plass til sykkelparkering i bakgården. Mange av syklene som står der ser ut til å ikke være i bruk. Selv om det finnes sykkelboder i bygningene, er det upraktisk å måtte bære en sykkel som veier 25 kg opp og ned trappen hver dag.

Vedlegg

20250330_172512.jpg

20250415_150753.jpg

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Mine forslag til forbedringer er følgende:

- Rydde opp i sykkelstativene og be beboere fjerne sykler som ikke er i bruk eller flytte dem til sykkelbodene.
- Vurdere å sette opp flere sykkelstativer på områder der det er plass til det.

Vedtak

Styret ber beboere om å merke sykkelene sine både ute og inne. Styret fjerner syklene som ikke er merket innen en gitt dato.. Styret ser etter muligheten å sette opp nye stativer i sykkelrommene.

6. Valg

Styreleder

Arash Nejad (Ikke på valg)

Vedtak

Arash fortsetter som styreleder

Styremedlem (2 til valg)

Velges på Årsmøte (For 2 år)

Vedtak

Tina og Per er valgt for 2 nye år.

Signaturer

Arash Abdolkarimi Nejad /sign	27.05.2025 19:08
Martin Johansen /sign	27.05.2025 19:09
Henning Steen /sign	27.05.2025 19:09



Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Trondheimsvn. 141-151					
Resultatregnskap år 2024					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Fellesinntekter		2 993 194	2 758 892	2 670 000	0
Andre inntekter		0	1 080	0	0
Sum inntekter		2 993 194	2 759 972	2 670 000	0
Kostnader					
Lønn	1	136 920	136 920	138 000	0
Kommunale avgifter		734 254	607 912	580 000	0
Strøm og varme	2	910 554	754 226	600 000	0
TV og bredbånd		90 237	226 858	93 000	0
Andre driftskostnader	3	58 564	31 205	40 000	0
Vaktmester og renhold	4	138 915	140 713	60 000	0
Reparasjon og vedlikehold	5	69 904	77 287	500 000	0
Honorarer	6	88 695	106 409	92 500	0
Forsikring		144 660	124 988	130 000	0
Andre kostnader		10 676	7 706	0	0
Sum kostnader		2 383 379	2 214 224	2 233 500	0
Driftsresultat		609 815	545 748	436 500	0
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		4 208	30 495	22 000	0
Finanskostnader		1 283 626	1 114 836	800 000	0
Sum finans	7	-1 279 418	-1 084 341	-778 000	0
Resultat		-669 603	-538 593	-341 500	0

Sameiet Trondheimsvn. 141-151			
Balanse 2024			
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		58 439	97 669
Forskuddsbetalte kostnader		0	90 237
Sum fordringer	8	58 439	187 905
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		981 811	2 084 758
Sum omløpsmidler		1 040 250	2 272 663
Sum eiendeler		1 040 250	2 272 663

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-16 422 593	-16 422 593
Årets resultat		-669 603	0
Sum egenkapital	9	-17 092 196	-16 422 593
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		17 885 049	18 323 836
Sum langsiktig gjeld	10	17 885 049	18 323 836
Leverandørgjeld		32 938	37 191
Forskudd fra kunder		92 492	71 171
Påløpte renter		0	110 031
Annen kortsiktig gjeld		121 967	153 026
Sum kortsiktig gjeld	11	247 396	371 420
Sum egenkapital og gjeld		1 040 250	2 272 663

OSLO,
Sameiet Trondheimsvn. 141-151

Arash Abdolkarimi Nejad
Styrets leder

Tina Østengen
Styremedlem

Per Carl Almerud
Styremedlem

Martin Thorsrud Johansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	120 000	120 000	120 000	0
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	18 000	0
Sum lønnskostnader	136 920	136 920	138 000	0

Note 2 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm	30 006	47 252	30 000	0
Fjernvarme	880 548	706 975	570 000	0
Sum strøm og varme	910 554	754 226	600 000	0

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm Oljefyr el. bereder	0	1 921	0	0
Vaskeri	0	1 300	0	0
Skadedyr sanering	12 436	14 661	0	0
Brannsentral	0	12 324	0	0
Container	24 773	0	0	0
Vintertjenester	6 368	1 000	0	0
Vaktmester	2 000	0	40 000	0
Driftsmateriale	12 988	0	0	0
Sum andre kostnader	58 564	31 205	40 000	0

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	113 590	94 092	60 000	0
Vaktmester	25 325	46 621	0	0
Sum vaktmester og renhold	138 915	140 713	60 000	0

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	0	0	500 000	0
Vedlikehold bygning	4 625	0	0	0
Vedlikehold VVS	0	33 344	0	0
Vedlikehold elektro	7 943	3 600	0	0
Vedlikehold	0	3 847	0	0
Vedlikehold ventilasjon	5 041	4 946	0	0
Vedlikehold uteområde	0	12 928	0	0
Reparasjon og vedlikehold	52 295	14 150	0	0
Vaskerianlegg	0	4 473	0	0
Sum vedlikehold	69 904	77 287	500 000	0

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	17 443	2 297	10 000	0
Forretningsførsel	68 752	103 024	72 500	0
Andre forvaltningstjn.	2 500	1 088	10 000	0
Sum honorar	88 695	106 409	92 500	0

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

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	139	29 283	22 000	0
Renter og purregebyr kunder	4 069	1 212	0	0
Sum finansinntekter	4 208	30 495	22 000	0
Annen rentekostnad	1 257 110	1 114 512	800 000	0
Renter Lev. gjeld	0	44	0	0
Morarente og purregebyr	26 516	280	0	0
Sum finanskostnader	1 283 626	1 114 836	800 000	0
Sum finans	-1 279 418	-1 084 341	-778 000	0

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-34 053	26 498
Forskudd kunder	92 492	71 171
Sum kundefordringer	58 439	97 669
Forskuddsbetalt kabelTV og	0	90 237
Sum andre fordringer	0	90 237
Sum fordringer	58 439	187 905

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-16 422 593	-15 883 999
Årets resultat	-669 603	-538 593
Egenkapital 31.12	-17 092 196	-16 422 593

Note 10 Langsiktig gjeld

OBOS lån

Renter 31.12.24: 6,99%, løpetid 21 år		
Opprinnelig 2019	20 531 479	
Nedbetalt tidligere	2 207 643	
Nedbetalt i år	438 787	
Lånesaldo 31.12		17 885 049
Beregnet innfrielsesdato: 13.11.2040		

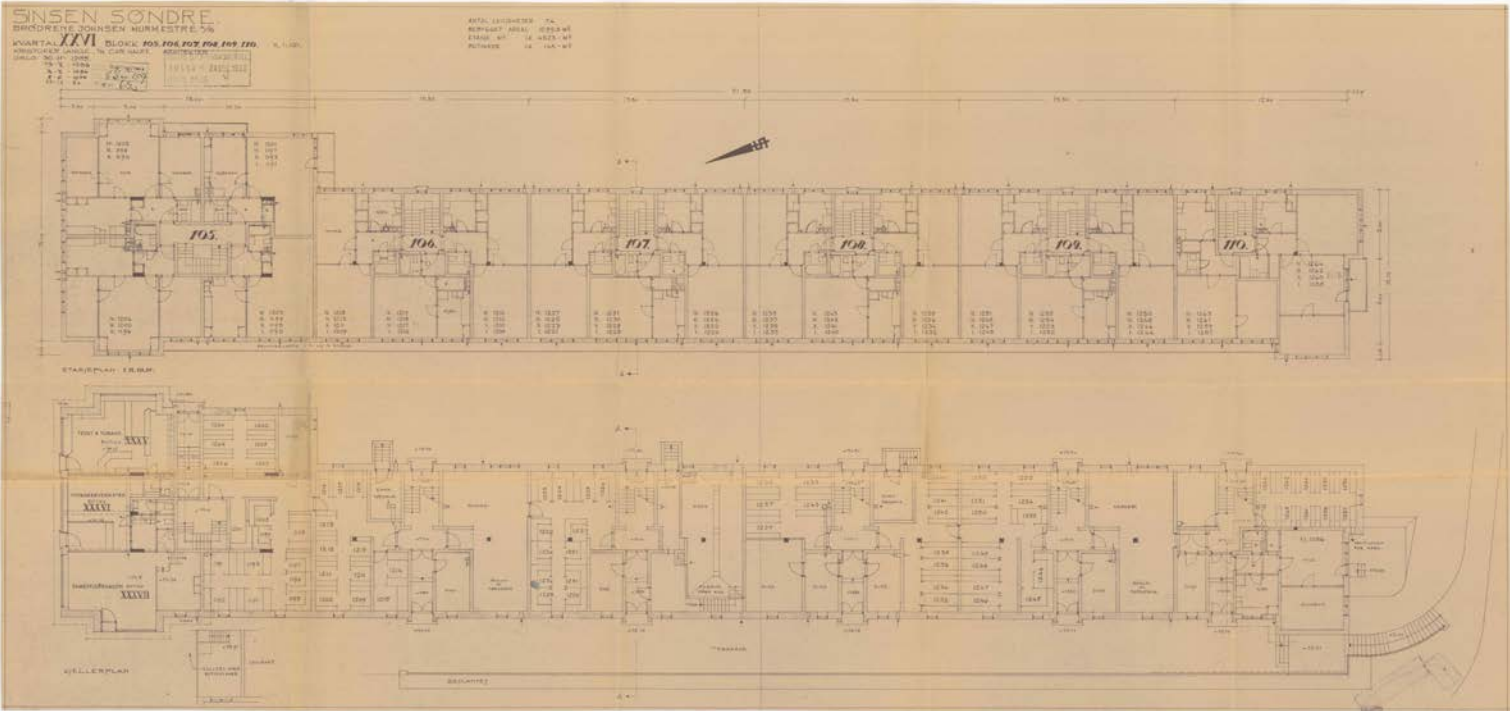
Sum langsiktig gjeld 17 885 049

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 0

Gjeld til kredittinstitusjoner 0

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Leverandørgjeld	32 938	37 191
Forskudd fra kunder	92 492	71 171
Påløpt rente	0	110 031
Annen kortsiktig gjeld	121 967	153 026
Sum annen kortsiktig gjeld	247 396	371 420



AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1166-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr ~~er ark. Lange & Hauff,~~
under 3/12.1935, anmeldte byggearbeide
våningshus, Sinsen,
på gårds nr. 83, bruks nr. 159,
tomt nr. - vei kvartal XXVI,
tilhørende Brødrene Johnson, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 21/10.37 er der ikke funnet noget
lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 21 april 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bbbr Arkitekter Ltd.
Eventyrveien 40
0851 OSLO
bebugge@broadpark.no

Dato: 15092009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200809136-6 Saksbeh: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 141-151 Eiendom: 83/159/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Trondheimsveien 141- Adresse: PB. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
151 V/OBOS
Søker: Bbbr Arkitekter Ltd. Adresse: Eventyrveien 40, 0851 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 141-151

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

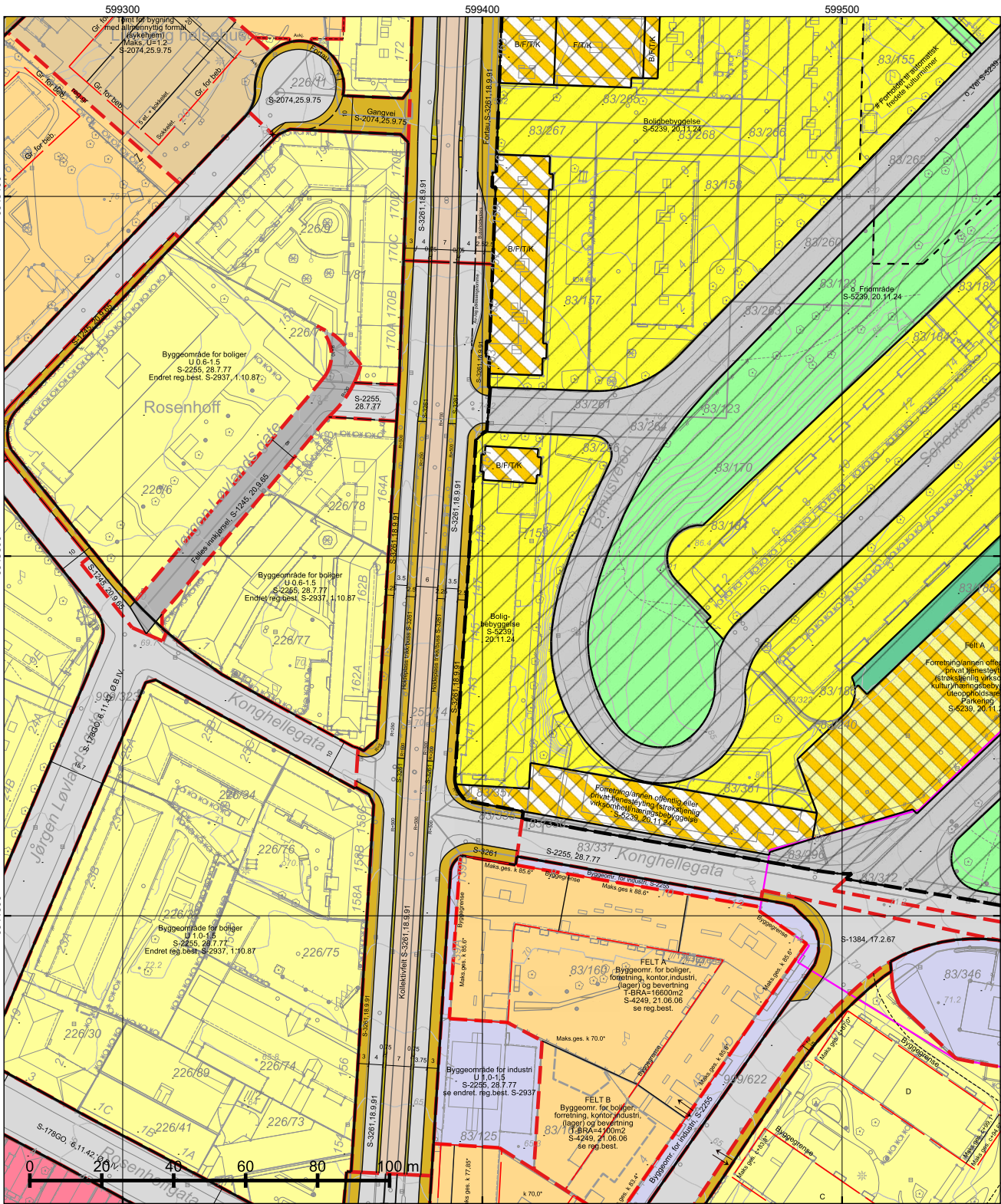
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse: Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Boks 364 Sentrum Vahls gate 1, 0187 Oslo Telefaks: 23 49 10 01
0102 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Dato: 07.07.2025
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
– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145454/ 86515298	Deres ref.: 14197/ SING@MSAKTV
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 141	Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/159	

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)

- 70 - Felles avkjørsel

75 - Felles garasjeanlegg - P-hus

110 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

141 - Forr./kontor/offentlig

149 - Offentlig/allmenntilgj.

150 - Industri m.tilh.anlegg

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

170 - Privat institusjon

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

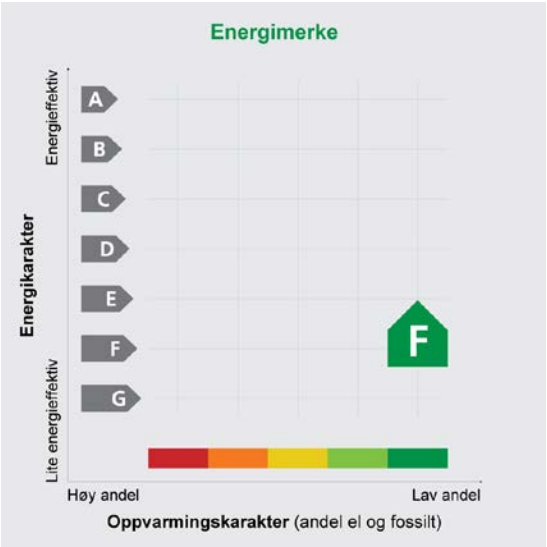
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

315 - Kollektivfelt/kollektivgate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 3040 - Friområde

RpBestemmelseOmrådeRpBestemmelseGrenseRpAngittHensynSoneRpAngittHensynGrense70 - Felles avkjørsel73 - Felles gangareal76 - Felles underjordisk anlegg311 - Annet veiareal312 - Fortau913 - Formålgrensning930 - Reguleringslinje934 - Regulert trikkespor964 - Regulert u-gradgrenseFormålgrenseForeløpig planPlangrense (gammel lov)Plangrense (ny lov)Grense for bebyggelseByggegrenseBygningens avgrensning i beb. planMåle og avstandlinje (Dimensjonslinje)Oppheving av eiendomsgrenseInn-/utkjøring

Adresse	Trondheimsveien 141
Postnr	0570
Sted	Oslo
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	159
Seksjonsnr.	55
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1064360
Dato	17.10.2019



Innmeldt av	Atle Østerlund
-------------	----------------

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

GABRIELSEN & PARTNERS AS
Postboks 6503 Rodeløkka
0501 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 83 Bnr 159 Fnr 0 Snr 55

Eiendommens adresse:

Trondheimsveien 141, 0570 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 156 494
Som sekundærbolig: kr 4 625 974

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 141 - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	1 min 0.1 km
Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	20 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

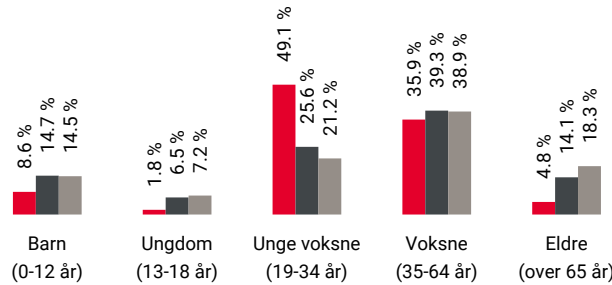


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schouterrassen	2 315	1 475
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	2 min
Rema 1000 Rosenhoff	2 min

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

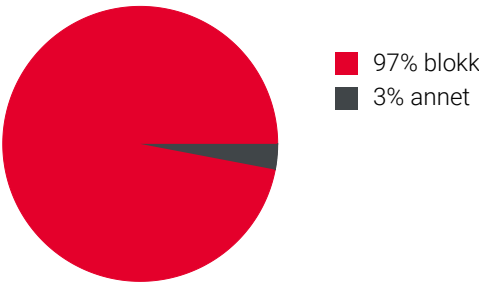


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Torshovdalen Ballspill	6 min 0.5 km
Fresh Fitness Sinsen	2 min
SATS Carl Berner	2 min

Boligmasse



«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

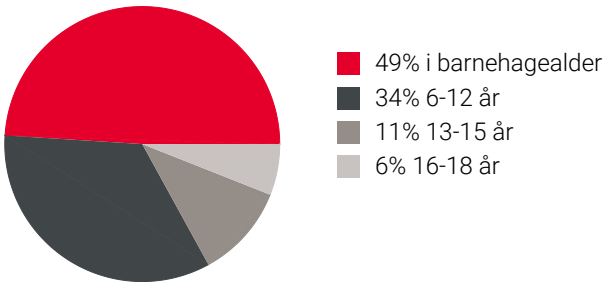
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	4 min
Apotek 1 Carl Berner	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	59%
Schouterrassen	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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. PLUSdekningen 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



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.

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.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 141
0570 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Simon Duy Lam Nguyen

Telefon: 908 19 698
E-post: simon.nguyen@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 viderefremtidet 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.:

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

Notater

aktiv.
Tar deg videre