

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Marianne Falmark Andersen

Mobil 454 33 494

E-post marianne.falmark.andersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 223 027,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 5 032 315,-
Felleskostn.: Kr 5 811,-
Selger: Thomas Johnsrud
Andrea Ljungmann

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 49/60 kvm
Tomtstr.: 714 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 579
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1007250173

Klassisk 2-roms sentralt på Grünerløkka. Generøs takhøyde på 2,95 m og nytt bad fra 2025.

Velkommen til Trondheimsveien 18B! En klassisk og gjennomgående 2-roms leilighet med sentral beliggenhet. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og byr på god takhøyde, totalrenovert bad fra 2025, store vindusflater og klassiske detaljer som stukkatur og rosett. Den smarte planløsningen gir gode innredningsmuligheter og rom for å sette sitt eget preg. Stuen er romslig med en trivelig peis, og soverommet vender ut mot den hyggelige bakgården. I tillegg disponerer leiligheten 2 boder, som gir svært gode lagringsmuligheter.

Boligen kan fremheves med:

- Totalrenovert bad fra 2025
- Soverom mot bakgård
- To boder
- Gjennomgående
- Stukkatur og rosett
- Vakker peis
- Takhøyde på 2,95 m
- Varmtvann inkl. i FK
- Ingen dok. avgift
- Mulig å flytte kjøkken ut til stuen og etablere et ekstra soverom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	77
Energiattest	82
Nabolagsprofil	86
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, kjøkken, bad, soverom, stue

2. etasje

BRA-e: 2 m² Trappebod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelker, akebrett og andre løse gjenstander i trapperom eller ganger. Løse gjenstander må heller ikke gjensettes i fellesarealene på loft og i kjeller.

Alle boder på loft og kjeller skal være merket med nummeret til den leiligheten boden tilhører. Tøy kan tørkes på tørkesnorer på loftene. Tøyet må være godt vridd/sentrifugert slik at det ikke dryppe.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

714 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 708 kvm som tilhører borettslaget. Tomten er pent opparbeidet og ligger i et bynært område med urbant preg. Eiendommen har en hyggelig bakgård med sittegruppe, beplantning og sykkelparkering.

Beliggenhet

Velkommen til Trondheimsveien 18B på Grünerløkka, et av Oslos mest attraktive og livlige områder!

Denne leiligheten har en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt. Her bor du midt i et av Oslos mest levende og ettertraktede bydeler, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Grünerløkka byr på et rikt kulturliv, et mangfold av kreative uttrykk og en helt egen atmosfære som kombinerer urbant byliv med grønne, rolige parker.

Rett utenfor døren finner du sjarmerende gater fylt med kaffebarer, restauranter, markeder, små nisjebutikker og interiørforretninger, perfekt for deg som liker å utforske nabolaget og samtidig ha alt innen rekkevidde. Området er også kjent for sin unike parkkultur, med flere populære grøntområder som gir gode muligheter for avslapning, piknik og uteaktiviteter gjennom hele sommerhalvåret.

I nærområdet ligger et bredt utvalg dagligvarebutikker, inkludert spesialforretninger for ferskvarer, kaffe, frukt og grønt. Den døgnåpne Bunnpris og Coop Extra ligger innen få minutters gange, i tillegg til apotek, vinmonopol og andre nødvendige servicefunksjoner. Nabolaget har også et rikt restauranttilbud, fra smakfull pizza på Villa Paradiso, tapas på Delicatessen og spennende asiatisk crossover på Südøst, til hyggelige bistroer, bakerier og gourmetburgere på Munchies.

Kun en kort spasertur unna finner du Vulkan-området, et av Oslos mest spennende knutepunkt for kultur, mat og opplevelser. Her ligger Mathallen med et stort utvalg ferske råvarer, oster, bakervarer og internasjonale delikatesser. I nærområdet finner du også Dansens Hus med bar og uteservering, BAR Vulkan, BLÅ og flere populære serveringssteder, i tillegg til et pulserende bymiljø langs Akerselva.

Grünerløkka er omkranset av flotte parker som Sofienbergparken, Grünerhagen, Birkelunden, Olaf Ryes plass og Botanisk hage. Disse er alle populære møteplasser og perfekte for trening, avslapning, ballspill og sosiale sammenkomster. Akerselva ligger også like ved og tilbyr gode bade- og fiskemuligheter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder hele året, med gangveier som tar deg helt til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord.

For den aktive finnes både SATS Schous plass og EVO Fitness i nærheten, og en kort trikketur tar deg til Klatreverket på Torshov eller Myrens treningssenter, som blant annet tilbyr squash, gruppetimer og et variert treningstilbud.

Dette er en beliggenhet som både gir deg byens beste tilbud rett utenfor døren og et nabolag du vil glede deg til å komme hjem til!

Adkomst

Adkomst via portrom. Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Fra leiligheten er det kun 4 minutters gange til Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år). Sofienbergparken barnehage (1-5 år) ligger omtrent 6 minutter unna til fots, og Rodeløkka barnehage (1-5 år) nås på rundt 7 minutter.

Barneskoler:

Lakkegata skole (1.-7. trinn) ligger svært nær, kun ca. 2 minutters gange fra leiligheten. Vahl skole (1.-7. trinn) nås på omtrent 6 minutter til fots, mens Tøyen skole (1.-7. trinn) ligger rundt 11 minutters gange unna.

Aktiviteter:

Lakkegata skole ligger kun ca. 2 minutters gange fra leiligheten, her finnes det aktivitetshall og mulighet for ballspill.

Aksiseboden borettslag balløkke ligger ca. 2 minutters gange fra leiligheten, et flott sted for lek og ballspill.

SATS Schous plass kan nås på ca. 5 minutters gange, treningssenter med et bredt utvalg av gruppetimer og styrketrening.

EVO Grünerløkka ligger ca. 6 minutters gange fra leiligheten, åpent fra 05:00 - 00:00 hver dag.

Skolekrets

Ungdomsskoler:

Sofienberg skole (8.-10. trinn) ligger kun rundt 5 minutters gange fra leiligheten.

Frydenberg skole (8.-10. trinn) nås på omtrent 25 minutter til fots.

Videregående skoler:

Hersleb videregående skole ligger svært nær, bare ca. 4 minutters gange fra leiligheten.

Elvebakken videregående skole ligger også i gangavstand og nås på omtrent 11 minutter.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det ca. 3 minutters gange til Herslebs gate, hvor busslinjene 11N, 12N og 30 stopper.

Det er ca. 2 minutters gange til Lakkegata skole, hvor trikkelinje 17 tar deg enkelt inn mot sentrum eller videre opp mot grefsen.

På omtrent 13 minutters gange når du Tøyen T-banestasjon, med forbindelse til

T-banens linje 1, 2, 3, 4 og 5.

På ca. 16 minutter til fots kommer du til Tøyen togstasjon, hvor togene RE30 og R31 stopper.

På ca. 18 minutters gåtur kommer du deg enkelt til Oslo S, hvor det finnes forbindelser til totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en boligblokk over seks etasjer, beliggende i et område som i hovedsak består av blokkbebyggelse. Bygningen ble opprinnelig oppført i 1894 og har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong- og murkonstruksjoner. Ytterveggene er oppført i betong og mur, med fasader forblendet med teglstein, samt pusset og malt. Bygningen har saltak i trekonstruksjoner, tekket med papp og/eller plater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: Bad & bygg Oslo.
- Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av hele baderommet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Svar: Det er lagt toppmembran under flisene. Det er montert gulvsluk på baderommet.

- Arbeidet er gjennomført etter produktanvisninger og gjeldene krav.

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

Svar: Ja. Ved tilstandsrapport når vi kjøpte, var det merket om noe ulikheter i gulv

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja. Var nylig en økning på 200kr fra Februar 2026.

Innhold

Velkommen Trondheimsveien 18B, en lys og romslig leilighet med stor stue, høyt under taket og store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys. Den frittstående peisovnen i stuen gir rommet en hyggelig og varm atmosfære, og en takhøyde på ca. 2,95 meter gjør leiligheten ekstra luftig.

Leiligheten har et stort soverom, separat kjøkken og en romslig entré med god plass til oppbevaring. Her har du muligheten å flytte kjøkken ut til stuen og etablere et ekstra soverom der kjøkkenet står nå, ved godkjenning fra borettslaget. Vinduer med isolerglass fra 2018 gir godt med lysinnslipp og komfort, og entrédøren er brann- og lydklassifisert. Nydelig stukkatur og rosett i stuen.

Badet ble pusset opp i 2025 og fremstår moderne og stilrent. Kjøkkenet ligger i eget rom og har glatte fronter, laminat benkeplate og opplegg for både vaskemaskin og smal integrert oppvaskmaskin.

I tillegg følger to boder med boligen, én i kjeller og én i oppgangen, som gir praktisk lagringsplass. Her får du en gjennomført leilighet med moderne fasiliteter, god planløsning og rikelig lys, ideell for en komfortabel og praktisk hverdag.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

2-roms borettslagsleilighet beliggende i byggets 1. etasje, med tilhørende to boder. Leiligheten ligger attraktivt til i bydel Grünerløkka, Sofienberg. Boligen holder en gjennomgående normal standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Det må påregnes noe modernisering over tid, særlig knyttet til det elektriske anlegget, vann- og avløpsrør samt etasjeskillet. Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon. Oppvarming via vedovn i stue, gulvvarme på bad og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn. Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,95 m.

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre

supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600 sin standard.

Pipe og ildsted: Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker plate i front av peisen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG2

1.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Avviket gjelder et forebyggende forhold. Bemerkningen fremhever at løsningen er ment å redusere risiko og sikre tidlig oppdagelse dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra installasjonen. Det ble ikke registrert symptomer på svikt ved befarings.

Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte - så kalt "poseløsning" på systerne har tidligere vært en godkjent løsning, men blir pr i dag fra rådet da det kan oppstå lekkasjer utenfor posen å bli oppdaget i tide.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

1.Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.

Manglende avtrekksvifte på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktoppbygging, kondens og dårlig luftkvalitet.

Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger

Tilstandgrad to er satt på grunnlag av:

- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige eldre vannledningene av kobber.

Bemerkning:

Det er ikke synlig merking på vannledning og innholdsfortegnelse i fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger av kobber nærmer seg.

Ventilasjon

- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

- Ingen veggventiler eller spalteventiler ble observert i stue. Lufting skjer kun via åpning av vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak: Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

—

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Elektrisk anlegg

- Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.

Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

- Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette var et krav på oppføringstidspunktet. Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.

Generell kommentar: I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Kjeller:

Entré: Det ble målt 33 mm planavvik på 2 meter (TG3).

Stue: Det ble målt 35 mm planavvik gjennom hele rommet (TG3).

Kjøkken: Det ble målt 6 mm planavvik gjennom hele rommet.

—

Det ble observert stedvis knitring i parketten/laminaten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må etasjeskillet rettes opp. Tiltaket kan også innebære lokal eller alternativ avretting for å utbedre TG3-forholdet.

—

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i de aktuelle rommet med TG3.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Konsekvens – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet, over tid.

TGIU

1.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Gulv måles ikke. stedvis observert knitring i parkett/laminatgulv. Forholdet vurderes som normalt for denne typen gulv og anses å være av estetisk karakter.

Lovlighet:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Branceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift?

Svar: Ja.

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller: En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning. Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger. De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?

Svar: Ja. Nytt bad i 2025. Utført av bad og bygg as.

Krav for rom til varig opphold:

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

Svar: nei.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Flislagt baderom fra 2025, utført av Bad og bygg as.

Flislagt gulv og vegger på bad. Gulvvarme og downlights på bad.

Det foreligger dokumentasjon på alt utført arbeid.

Borettslaget planlegger å skifte et ødelagt vindu i oppgangen, samt skifte belysning i oppgangene i 2026. Arbeidene finansieres av oppsparte midler.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Per i dag har borettslager en avtale med Telia hvor hver enkelt andelseier betaler 529kr per måned for basispakken, og denne inkluderer følgende strømmetjenester;

Netflix: verdi fra 99kr/mnd

Max: verdi 159kr/mnd

Viaplay: verdi 169kr/mnd

Skyshowtime: verdi 139kr/mnd

Amazon prime: verdi 79kr/mnd

TV2Play (midlertidig uten avtale) - verdi 179kr/mnd

TOTALT STRØMMETJENESTER: verdi fra 824kr/mnd

+ noen flere mindre kjente strømmetjenester og en mengde TV-kanaler, filmer og serie.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

78344547

Radonmåling

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke dokumentert at radonmålinger er gjennomført i bygget. Ved oppføringstidspunktet var bruk av radonduk ikke en etablert praksis.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon. Oppvarming skjer via vedovn i stue, gulvvarme på bad samt supplerende elektrisk oppvarming med panelovner. Felles varmtvannsbereder for borettslaget i kjeller. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Info strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 244 461

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 977 844

Formuesverdi sekundær år

2024

"Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at

formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

- 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
- 70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning."

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kostnadene er fordelt som følger:

- Renteutgifter: kr 945,-
- Avdrag: kr 661,-
- Felleskostnader: kr 3 878,-
- Kabel-TV abonnement: kr 529,-

Kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, forsikting og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Det er varslet økning av felleskostnadene på 5,5% fra og med februar.

Registrerte endringer av felleskostnader 01.02.2026: Kr 6 125,- pr. måned.

Kostnadene er fordelt som følger:

- Renteutgifter: kr 945,-
- Avdrag: kr 661,-
- Felleskostnader: kr 3 878,-
- Kabel-TV abonnement: kr 641,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 811

Andel Fellesgjeld

Kr 223 027

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.06.2043)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forkjøpsfrist

2025-12-17T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Trondheimsv 18 Borettslaget

Organisasjonsnummer

947591045

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Trondheimsveien 18 Borettslag. Borettslaget består av 29 leiligheter fordelt på adressen Trondheimsveien 18 A-B-C-D. Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL.

Borettslaget Trondheimsveien 18 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Planlagte påkostninger:

Eldre bygård og fremtidig vedlikehold som kan føre til økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld må påregnes på sikt.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget. Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse: Kr. 300,- pr. person.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Forkjøpsrett

Forhåndsutlysning av forkjøpsretten belastes kjøper på kr 8 255,-.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget (intern forkjøpsrett) og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Meldefrist var 18.12 2025.

Vi bekrefter herved at det er vist interesse for benyttelse av forkjøpsrett for overnevnte andel.

Regnskap/budsjett

Det er varslet økning av felleskostnadene på 5,5% fra og med februar.

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter;

Husdyr kan anskaffes etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også gjenskaffelser. Husdyr må ikke være til plage for beboere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret kan innkalle til dugnad på minst 14 dagers varsel. Alle leilighetene plikter å stille på dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 579 i Oslo kommune. Andelsnr. 10 i Trondheimsv 18
Borettslaget med orgnr. 947591045

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.01.1895 - Dokumentnr: 900019 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:228 Bnr:570

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert den 21.okt.1936.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering datert den 16. juni 1980.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 16.desember.1995.

Det foreligger ferdigattest for installasjoner av branntekniske tiltak datert 16. juni 2004.

Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 03.juni.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker:

Trondheimsveien 14 - Mulig ulovlig riving av balkonger

Saksnummer: 202504850

Trondheimsveien 14 A - Endring av planløsning - H0401

Saksnummer: 202522254

Siste bevegelse: Siste dok. 03.12.2025

Trondheimsveien 14 A - Mulig ulovlig bruksendring/oppdeling av leilighet

Saksnummer: 202506402

Siste bevegelse: Siste dok. 21.10.2025

Trondheimsveien 14 C - bruksendring til 2-roms leilighet

Saksnummer: 202511813

Siste bevegelse: Siste dok. 21.10.2025

Trondheimsveien 14 C - forhåndskonferanse - Ombygging

Saksnummer: 202512227

Siste bevegelse: Siste dok. 31.10.2025

Kirkegårdsgata 14 - oppføring av boligbygg

Saksnummer: 202509129

Trondheimsveien 10 - bruksendring av butikklokale til serveringssted

Saksnummer: 202520568

Siste bevegelse: Siste dok. 07.11.2025

Trondheimsveien 10 - mulig ulovlig bruksendring av butikklokale til serveringssted - restaurant Saray

Saksnummer: 202506002

Trondheimsveien 13 - mulig ulovlig hyblifisering

Saksnummer: 202507666

Siste bevegelse: Siste dok. 12.09.2025

Trondheimsveien 24 A-C - oppføring av balkonger i bakgården

Saksnummer: 202510762

Siste bevegelse: Siste dok. 24.09.2025

Trondheimsveien 24 A-C - bruksendring og ombygging av loft til fem leiligheter

Saksnummer: 202509353

Siste bevegelse: Siste dok. 04.12.2025

Trondheimsveien 26 - utvidelse av bærevegg - H0202

Saksnummer: 202509399

Lakkegata 75 D - sammenslåing av to leiligheter
Saksnummer: 202511801
Siste bevegelse: Siste dok. 01.12.2025

Adgang til utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse: Kr. 300,- pr. person.

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

4 800 000 (Prisantydning)

223 027 (Andel av fellesgjeld)

5 023 027 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 288 (Omkostninger totalt)
17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 032 315 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 040 215 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 043 015 (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 9 288

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport datert 12.12.2025
Egenerklæring datert 10.12.2025
Energiattest datert 18.01.2026
Informasjon kommunale avgifter og eiendomsskatt datert 08.12.2025
Byggetegninger datert 18.01.1980
Reguleringskart datert 08.12.2025
Kommuneplanen vedtaksdato: 22.04.2009, datert 08.12.2025
Ferdigattest for rehabilitering datert den 16. juni 1980.
Dokumentasjon fra rehabilitering av bad datert 15.11.2025

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger per stk. 3 490,00
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 98 555

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Marianne Falmark Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig
marianne.falmark.andersen@aktiv.no
Tlf: 454 33 494

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.01.2026



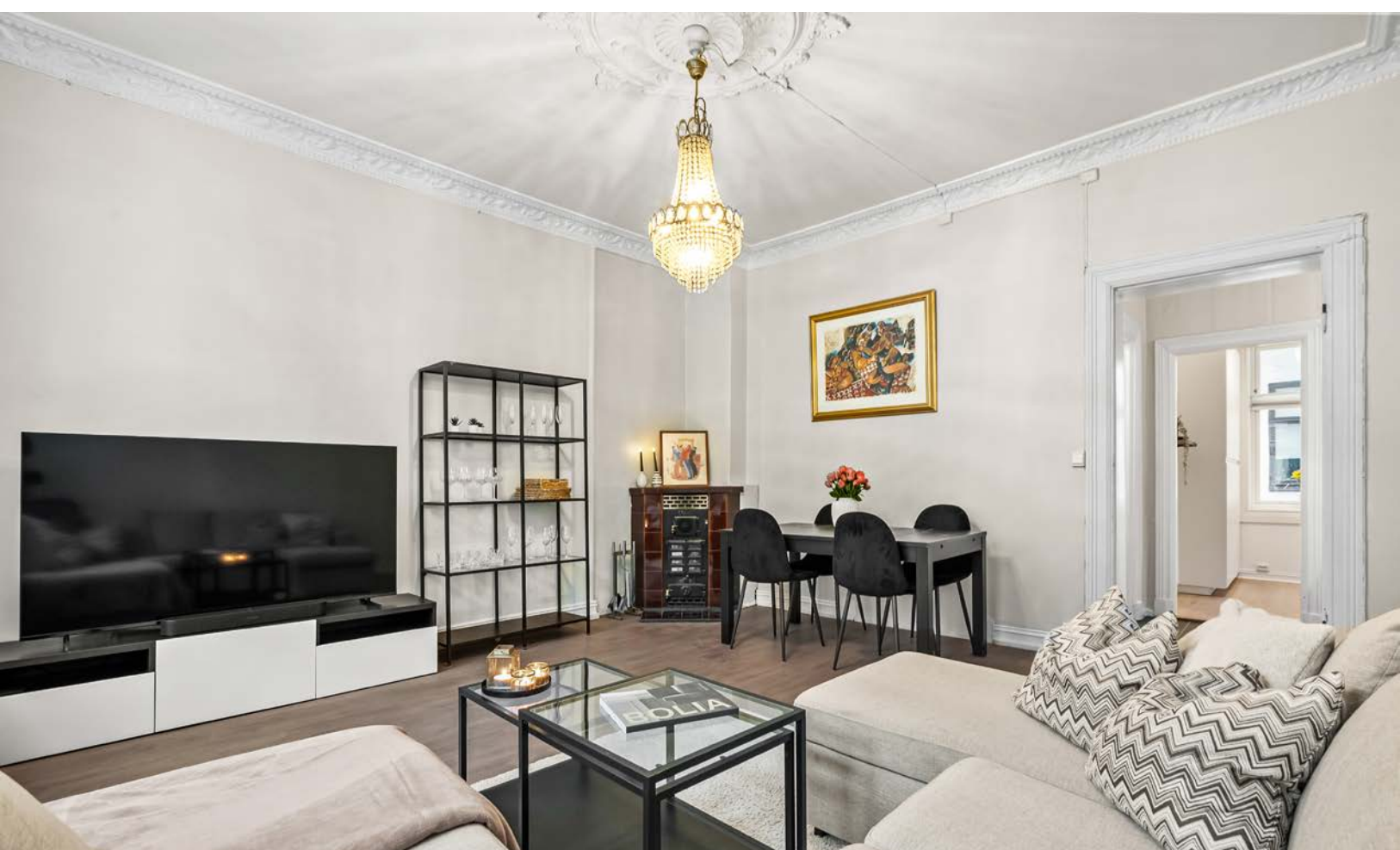
1. Etasje
Trondheimsveien 18B løkka



Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme









































Vedlegg

Tilstandsrapport

 2-ROMS LEILIGHET MED TO BODER

 Trondheimsveien 18B , 0560 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 228, bnr. 579

 Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 05.01.2026

Oppdragsnr.: 22179-25206

Referansenummer: FJ6969

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



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 fuktsøk.

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms borettslagleilighet 1.Etasje med to boder.
Beliggende i bydel Grünerløkka, Sofienberg.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Med noen moderniseringsbehov knyttet til det elektriske anlegget og vannledninger på sikt, samt etasjeskillet.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.
Oppvarming via vedovn i stue, gulvvarme på bad og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn.

Bad:

Flislagt baderom fra 2025, utført av Bad & bygg Oslo.
Plastsluk i dusjsone.
Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjhjørne med foldedører, regnafalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blande batteri.
Veggmontert toalett.
Naturlig avtrekk i himling.

Kjøkken:

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2020/21, i henhold til opplysninger
Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliserliggende plater på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin (smal variant), vaskemaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøøl/fryseskap.
Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke installert.
Avtrekk med kullfilter over stekesone.

Leiligheten disponerer to eksterne boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

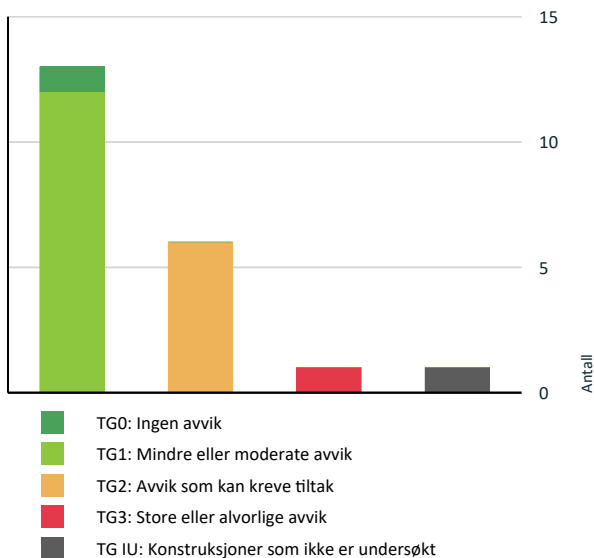
2-ROMS LEILIGHET MED TO BODER

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

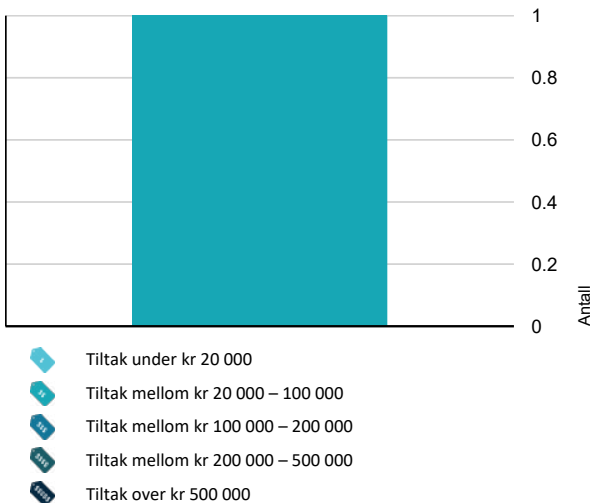
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Det er ikke foretatt inngående, detaljert vurdering av el-anlegg og røropplegget, fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

I henhold til Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et

Sammendrag av boligens tilstand

særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierski

Oppsummering av avvik

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

2-ROMS LEILIGHET MED TO BODER

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

 **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED TO BODER



Byggeår

1894

Anvendelse

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjønning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjønning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård. Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfill, som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygårder.
Takkonstruksjoner i trevirke, teknet med plater eller papp.
Taket er ikke besiktiget.

Tilstandsrapport

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles bakgård.
Trapper og reposer i trekonstruksjoner.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers kombinasjon av laminat og parkett.

Gulvvarme på bad.

—

Vegger:
Flisatte vegger på badet.
Ellers kombinasjon av malt strie og glatte malte flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Strukturlister og dekorrosett i himling, i stue.
Downlights på badet.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,95 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedviseriper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

Tilstandsrapport

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badet er vurdert separat under punktet "Badet" i rapporten.

Bemerkning:

Parkettgulvet på soverommet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper. Kan overflatebehandles eller moderniseres.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Det vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Kjeller:

Entré: Det ble målt 33 mm planavvik på 2 meter (TG3).

Stue: Det ble målt 35 mm planavvik gjennom hele rommet (TG3).

Kjøkken: Det ble målt 6 mm planavvik gjennom hele rommet.

—

Det ble observert stedvis knitringer i parketten/laminaten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å lukke avviket må etasjeskillet rettes opp. Tiltaket kan også innebære lokal eller alternativ avretting for å utbedre TG3-forholdet.

—

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i de aktuelle rommet med TG3.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Konsekvens – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet, over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke dokumentert at radonmålinger er gjennomført i bygget. Ved oppføringstidspunktet var bruk av radonduk ikke en etablert praksis.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i boligen dersom dokumentasjon på radonnivåer ikke foreligger. Måling bør utføres i vinterhalvåret for å kunne vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker plate i front av peisen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige dører

Glatte og profilerte innvendige tredører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Garderobeskap med speil.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2025, utført av Bad & bygg Oslo.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

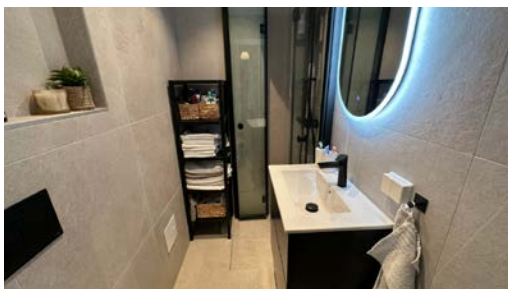
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.
Sluk i dusjsone.

Dokumentasjon på baderommets oppbygging og tekniske løsninger er ikke fremlagt. Det er derfor ikke mulig å verifisere løsningene eller vurdere utførelsens kvalitet.

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil med belsyning på vegg over servant.
Dusjhjørne med foldedører, regnafalls dusj, håndholdt dusj og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Avviket gjelder et forebyggende forhold. Bemerkningen fremhever at løsningen er ment å redusere risiko og sikre tidlig oppdagelse dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra installasjonen. Det ble ikke registrert symptomer på svikt ved befarings.

Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjvarsler eller lekkasjespalte - så kalt "poseløsning" på sisterner har tidligere vært en godkjent løsning, men blir pr i dag fra rådet da det kan oppstå lekkasjer utenfor posen å bli oppdaget i tide.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.

Manglende avtrekksvifte på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktopphopning, kondens og dårlig luftkvalitet.
Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser.
Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2020/21, i henhold til opplysninger
Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliserliggende plater på vegg over benkeplate.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin (smal variant), vaskemaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/frysenskap.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke installert.
(videre omtalt under gjeldene punkt om elektrisk anlegg og vannledninger).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekkventil på vegg.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Lokale stoppekraner og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er satt på grunnlag av:

- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige eldre vannledningene av kobber.

Bemerkning:

Det er ikke synlig merking på vannledning og innholdsfortegnelse i fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanse vannet.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger av kobber nærmer seg.



1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Tilstandsrapport

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke vurdert. Dette vurderes å være plassert i fellesarealer og er i så fall sameiets/borettslagets ansvar

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via veggventil og noen spalter i vinduer.
Avtrekk skjer via bad.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

- Ingen veggventiler eller spalteventiler ble observert i stue. Lufting skjer kun via åpning av vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:
Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

! TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn.

Tilstandsrapport

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene.
Automatsikringer.
Hovedbryter (i kjeller) og 5 fordelingskurser i skapet.

Strømmåler plassert i felles tavle i kjeller.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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.
1984 Byggeårene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ikke opplyst om annet.
I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført. Fremleggelse av slik dokumentasjon vil kunne bidra til å lukke avviket.

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 Ikke fremlagt.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplyst av eier ved befaring.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Ikke opplyst om annet.

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 anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.

Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette var et krav på oppføringstidspunktet. Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.

Generell kommentar

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport

🔧 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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.

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

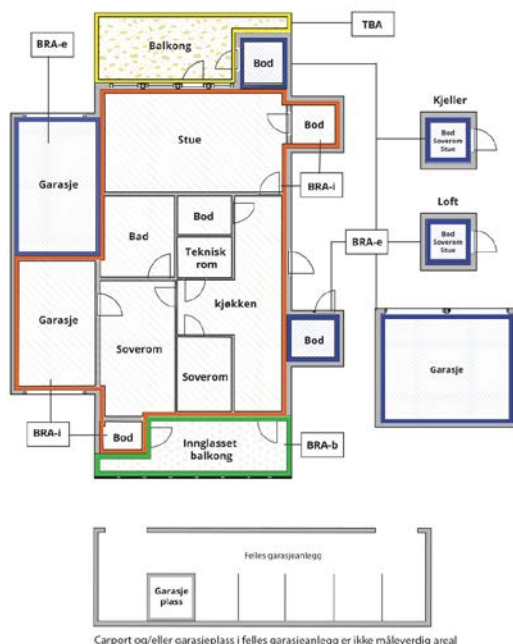
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

2-ROMS LEILIGHET MED TO BODER

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	49			49	
2.Etasje (bod)		2		2	
Kjeller (bod)		9		9	
SUM	49	11			
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, bad, soverom, stue		
2.Etasje (bod)		Bod	
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, kjøkken, soverom, bad og stue.

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller og i 2.Etasje som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 9,1 m².

Boden er merket med nr: 010

2.Etasje:

Boden ble målt til ca. 2 m².

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelsen er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025: Nytt bad, utført av Bad og bygg as

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
2-ROMS LEILIGHET MED TO BODER	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Andrea Mack Paton Ljungmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	579		0	708 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Trondheimsveien 18B

Hjemmelshaver

Borettslaget Trondheimsveien 18
Eier(e) av leiligheten: Andrea Mack Paton
Ljungmann & Thomas Johnsrud

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947591045			Ljungmann Andrea Mack Paton, Johnsrud Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 6 etasjer.

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygningen ble tatt i bruk i 1894 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong /murkonstruksjoner, fasade er forblendet med tegelstein, samt pussede og malt.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med papp/plater.

Igangset.til01/01-1894

Tatt i bruk (GAB)01/01-1894

- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.12.2025	Oversendt plantegning.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.12.2025	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.12.2025	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.12.2025	Utfyllt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.12.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.12.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.12.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	05.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Andrea Ljungmann

Thomas Johnsrud

Boligen

Trondheimsveien 18B
0560 OSLO

0301-228/579/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bad & bygg Oslo

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av hele baderommet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er lagt toppmembran under flisene.
Det er montert gulvsluk på baderommet

Arbeidet er gjennomført etter produktanvisninger og gjeldene krav

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ved tilstandsrapport når vi kjøpte, var det merket om noe ulikheter i gulv

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ja tilstandsrapport fra tidligere salg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Var nylig en økning på 200kr fra Februar 2026

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Trondheimsveien 18B, 0560 OSLO

Dato for energimerking
18.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-247166

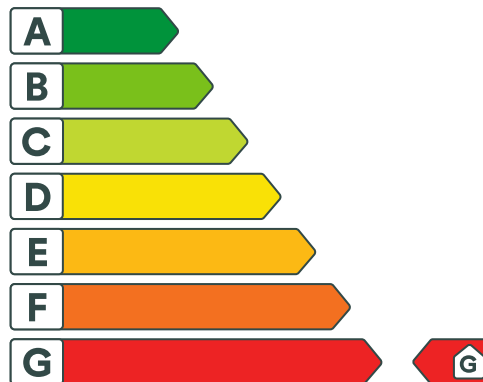
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
80579047

Gårdsnummer
228

Bruksnummer
579

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0102


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1894

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
61,0 m²

Oppvarmet bruksareal
49,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
MurTeglstein

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
446,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
446,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 883 kWh



Trondheimsveien 18B, 0560 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 18B - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 385 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	2 min 0.2 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	2 min 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	25 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

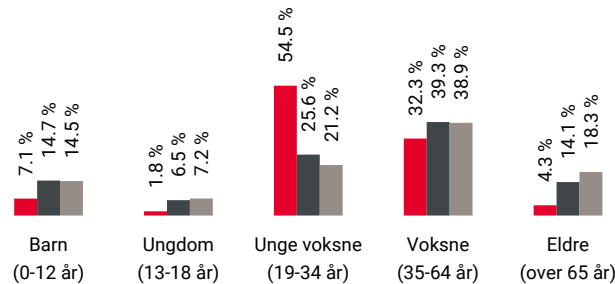
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	6 min 0.5 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Trondheimsveien	1 min
PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Schous Plass	2 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



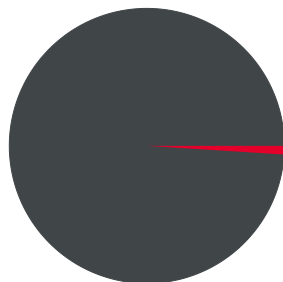
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Lakkegata skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Aksiseboden borettslag balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
🏊 SATS Schous plass	5 min	🚶
🏊 EVO Grünerløkka	6 min	🚶

Boligmasse



■ 1% rekkehus
■ 99% blokk

«Pulserende og sentralt»

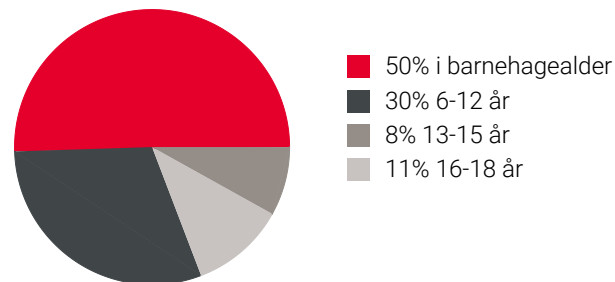
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

🛒 Gunerius Shoppingsenter	12 min	🚶
🏪 Apotek 1 Legevakten	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

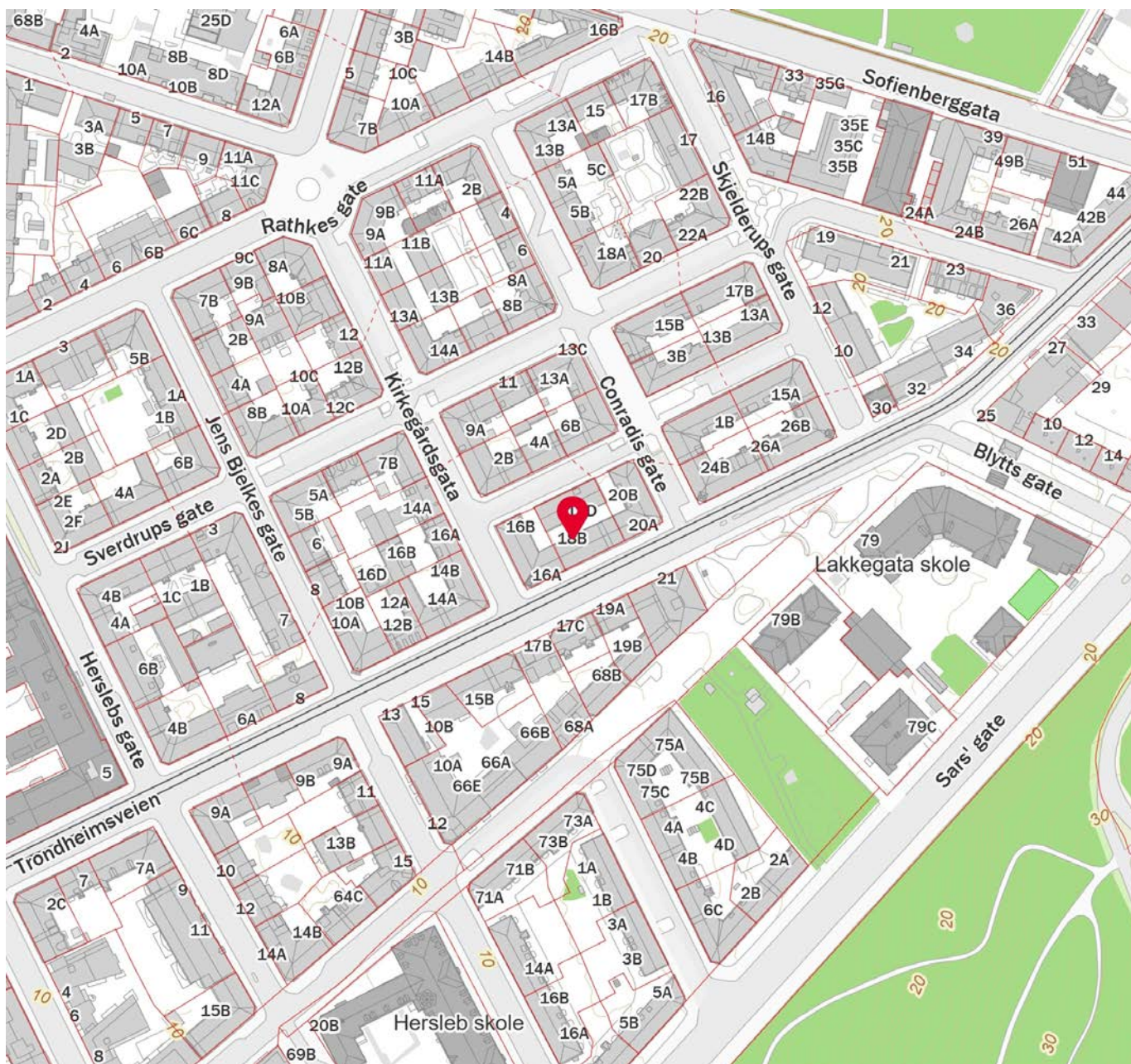
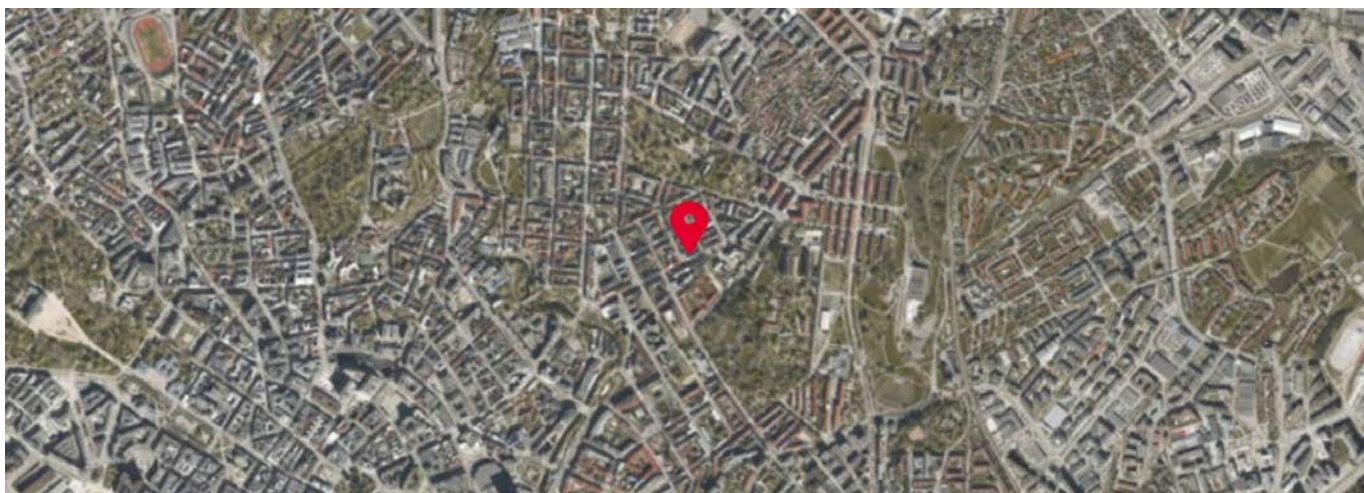


0% 60%

■ Sofienberg
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Husordensregler for Borettslaget Trondheimsveien 18

Vedtatt på generalforsamlingen den 25. april 2005. Sist endret 21. april 2009

Hver enkelt borettsshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres. Reglene skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene. Husordensreglene er en del av leiekontrakten.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelker, akebrett og andre løse gjenstander i trapperom eller ganger. Løse gjenstander må heller ikke gjensettes i fellesarealene på loft og i kjeller.

Kjøretøy, kjerrer, sykler og lignende må ikke settes på andre steder enn de styret anviser.

Fotballsparking og annet ballspill er forbudt på lagets område. Vern om planter og planter.

Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Radio-, TV- og parabolantennar tillates ikke utover oppsatte fellesanlegg.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdører skal holdes lukket og låst hele døgnet. La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset når loft og kjeller forlates.

På grunn av liten plass i bakgården skal alle sykler settes i hver enkelt kjellerbod i vinterhalvåret. Unntak er de som ønsker å bruke sykkel på denne årstiden.

Regler om ro

Det skal være ro i leilighetene fra kl 22.00 og til kl 06.00. Sang, høylydt tale, bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg og lignende er ikke tillatt før kl 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 22.00 og ikke på søndager og helligdager. Høyst volum på musikkanlegg tillates ikke.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av naboene over, under og ved siden av.

Det er anledning til å ha to fester i året – etter at alle leilighetene i oppgangen og tilstøtende oppgang har fått nabovarsel minst 14 dager før festen.

Snekring (banking) og boring er kun tillatt mandag til fredag kl 08.00 til 20.00, og lørdag kl 10.00 til 17.00. Snekring og boring er ikke tillatt søndager eller andre helligdager. Ved oppussing hvor snekring og boring vil vedvare over en uke, skal naboene over, under og på begge sider varsles.

Unødig opphold og støy i trappeoppgangene skal unngås.

Husdyrhold

Husdyr kan anskaffes etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også gjenskaffelser. Husdyr må ikke være til plage for beboere i borettslaget.

Renhold

Trappene vaskes av rengjøringsbyrå. Så lenge borettslaget har avtale om trappevask med rengjøringsbyrå påhviler det ikke andelseiere vanlig renhold av trappeopp ganger.

Dører skal vaskes minst to ganger i året. Hovedrengjøring av trappeganger og rydding og rengjøring av loft og kjeller påhviler leieboerne og utføres etter styrets bestemmelser. Styret kan innkalle til dugnad på minst 14 dagers varsel. Alle leilighetene plikter å stille på dugnader.

Søppelavfall

Søppel og avfall legges i dertil bestemte kasser, som alltid skal være lukket. Avfallet emballeres forsvarlig. Papiravfall til papirinnsamling (unntatt melkekartonger) skal ikke pakkes i plast. Fyll aldri topp på søppelkassene. Avfall det ikke er plass til leveres til renovasjonskjørerne eller bortskaffes på annen forsvarlig måte.

Det er ikke tillatt å plassere søppelposer og annet avfall utenfor dørene inne i oppgangene.

Det skal kun kastes vanlig husholdningsavfall i oppsatte søppelkasser. Annet avfall må hver enkelt beboer sørge for å fjerne selv.

Boder

Alle boder på loft og kjeller skal være merket med nummeret til den leiligheten boden tilhører. Boder som er utlånt til andre skal være merket med både leilighetsnummeret til den boden tilhører og leilighetsnummeret til den som låner boden.

Bodene skal ikke brukes til oppbevaring av avfall og skrot og det skal lagres minst mulig i bodene for å sikre god gjennomlufting på loft og i kjeller.

I kjellerbodene skal det være minst 15 cm klaring mellom vegger av tre, stein, mur og betong og oppbevart organisk materiell.

Andelseierne har plikt til å skifte lyspærer i egne boder.

Tørking av tøy

Tøy kan tørkes på tørkesnorer på loftene. Tøyet må være godt vridd/sentrifugert slik at det ikke drypper.

Lufting

La ikke vinduer stå åpne for lenge i den kalde årstiden. Alle rom skal dessuten holdes såpass varme at vannrør ikke fryser.

Kjellerne må luftes godt i sommerhalvåret, men om vinteren bare når det er mildt.

Trapperomsvinduene skal som hovedregel være lukket og settes kun opp når det er nødvendig å lufte og da maksimum en time om gangen. Trapperomsvinduene bør ikke åpnes når det regner, blåser eller er frost ute.

Sett aldri opp vinduer i trapperomsoppgangene eller i leilighetene uten at stormkroken er på.

Bad, toalett, kraner og rør

La aldri kraner stå åpne når leiligheten forlates. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Spyl en gang i blant med salmiakk for at ikke avløpsrørene så lett skal stoppes til. Hvis en kran springer og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres håndkle eller lignende rundt. La en snipp av håndkleet hene ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Brannsikring

Borettskaver og leieboer plikter å ha fungerende ionisk brannvarsler og brannslukningsutstyr. Røyking i trappeoppganger, loft og kjeller er strengt forbudt. Bruk aldri bart lys eller åpen ild på loftet, i kjelleren eller i trappeoppgangene.

Bruksoverlating

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Borettskaveren har helt ut ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboen får av hans/hennes leietaker.

Annet

Meldinger fra styret eller Usbl til borettsshaveren ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

Forsømmelser og misbruk kan medføre oppsigelse av leieavtale og utkastelse.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet gjelder husordensreglene ovenfor.

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 18, 25. april 2005.

Vedtekter

for

Borettslaget Trondheimsveien 18 org nr 947 591 045

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1980, sist endret den 12. mars 2018

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Trondheimsveien 18 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Herunder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte. Det er tilstrekkelig med kunngjøring i en av de nevnte informasjonskanaler.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som for eksempel rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Dette gjelder også gulv, sluk, avløpsrør, elektrisk anlegg og lignende i tilknytning til takterrasse.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier eller personer med relasjon til andelseier. Kostnader i forbindelse med slik skade faktureres den enkelte andelseier som har forvoldet skaden med mindre skaden dekkes av borettslagets forsikring. Dersom slik skade dekkes av forsikringsselskapet, vil andelseier faktureres egenandel.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til borettslagets bygningsmasse (oppgangsdører, herunder hoveddør til leilighet 001) eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som minimum skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer og med maksimum to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To til tre styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom styret og andelshavere kan foregå per mail. Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling kan skje ved skriftlig varsel per mail til andelseiere med varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Det er den enkelte andelshaver sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til andelshaver. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 18 mandag 20.05.2024 kl. 10:00 - Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Signe Govasmark

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

For å spare kostnader foreslås det også i år at indeksjusteringen av styrehonoraret utsettes til neste år, slik at årets honorar ikke justeres, men utbetales med samme nivå som i 2022 - kr. 97.000,-

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 97000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 IN-ordning

IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. IN-ordning må vedtas av generalforsamlingen og ordningen lar hver enkelt andelseier nedbetale hele eller deler av fellesgjelden sin for å redusere felleskostnadene. Det er mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september og det er krav om minimum NOK 100 000 per nedbetaling. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling som kun belastes den andelseieren som benytter seg av ordningen på kr. 3500,-. USBL må kontaktes senest 2 uker før nedbetaling. Etablering av IN-ordning innebærer at man selv kan styre hvordan man ønsker å nedbetale fellesgjelden sin og gir mer fleksibilitet i valg av bankforbindelse og lånevilkår. Oppsparte midler kan også benyttes.

Kostnad for borettslaget/Prisinformasjon:

Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

Kr 6 100,- eks mva for årlig oppfølging av borettslag med opp til 40 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 500,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 4
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 12

Vedtak:

Vedtatt. Resultatet etter avstemming på digitalt årsmøte var likt, 4 blanke stemmer, 4 stemmer mot, 4 stemmer for. Ved slike tilfeller avgjøres det hele ved loddtrekning. Møteleder har foretatt loddtrekning, slik det gjøres ved stemmelikhet. Loddtrekningen gikk i favør **FOR**.

Det åpnes for individuell nedbetaling av sameiets felleslån. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av sameiet. Ordningen medfører at nedbetalingstiden for lånet som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av avtalen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 4
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 12

5.2 Til orientering - Kartlegging av andelsbrøker/fordelingsnøkkel

Styret har mottatt flere spørsmål om fordelingsnøkkelen/andelsbrøkene, hvordan de er fastsatt og mulighet for å endre disse dersom de oppfattes som urettferdige.

Fordelingsnøkklene ble fastsatt den gangen borettslaget var nytt og kan ha blitt bestemt på bakgrunn av faktorer som størrelse på leilighet, antall rom, antall boder, antall vinduer og dører (noen av leilighetene hadde to inngangsdører), utsikt, etasje, lysforhold og støy. Ettersom mye kan ha endret seg siden disse ble vedtatt, både når det gjelder støynivå etter etablering av trikkspor og endringer av boder i fellesareal, er det fremmet et ønske om en gjennomgang av fordelingsnøkklene.

Til opplysning har styret gjort en overordnet sammenlikning av hvor mye hver enkelt andelseier betaler i felleskostnader opp mot antall kvadratmeter per leilighet og resultatet viser at andel av felleskostnadene ikke nødvendigvis alltid henger sammen med størrelse på leilighet. Eksempelvis er det noen andelseiere som månedlig betaler NOK 95 per kvadratmeter og andre andelseiere som betaler NOK 120 per kvadratmeter.

Styret fremmer dette som en orienteringssak for orientere hele borettslaget om at dette er en pågående kartlegging og at vi vil komme tilbake med mer informasjon når vi vet mer, herunder også informasjon om muligheten for å endre disse.

Vedtak:

Tas til orientering

5.3 Til orientering - fordeling av boder

Etter flere tilfeller av utfordringer med at leiligheter annonseres og selges videre til ny eier med boder som ikke tilhører den solgte leiligheten har styret sett seg nødt til å gjennomføre en kartlegging av bruken og fordelingen av boder for å undersøke om de brukes i tråd med gjeldende fordeling.

Vi ba derfor alle om å merke de bodene de selv bruker, på både loft og i kjeller, med navn og hvilken leilighet man bor i, innen dugnaden vi gjennomførte 4. mai. Mange har allerede gjort dette, men det gjenstår fremdeles flere umerkede boder.

Kartleggingen har vist at noen boder brukes i strid med det som er vedtatt, og dette vil bli fulgt opp med de det gjelder. Det er imidlertid fremdeles flere boder som ikke er merket, og beboere som tilsynelatende ikke har boder de bruker eller som ikke har merket bodene de bruker. Dette vil bli fulgt opp videre fremover.

Vedtak:

Tas til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Signe Govasmark ble valgt som styreleder i 2022.
På valg - Tar gjengvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Signe Govasmark for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jennie Authén ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg - Har flyttet og tar ikke gjengvalg.

Karoline Ødegaard Hauan ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg - Tar gjengvalg.

Det har i tillegg kommet inn to kandidater som stiller til valg som styremedlem.
Det er Silje Fredrikke Sundt og Karine Johnstad Sørfonden

Vedtak:

Valgt ble: Karoline Ødegaard Hauan for 2 år.
Valgt ble: Karine Johnstad Sørfonden for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem til styret

Redwan Abdilahi Kahiye har flyttet og det skal derfor velges et nytt varamedlem for ett år.

Hvis det ikke kommer inn noen alternativer til valg før høringsperioden starter så blir det heller ingen kandidat å stemme på. Ifølge vedtektene må borettslaget ikke ha varamedlemmer.

Vedtak:

Ingen ny varamedlem valgt. Det var ingen som meldte seg som varamedlem før høringsperioden startet.
Ifølge vedtektene må borettslaget ikke ha varamedlemmer.

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 18

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	03.06.2024
Sekretær	Rune Fredriksen (sign.)	03.06.2024
Protokollvitne	Signe Govasmark (sign.)	04.06.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 18 torsdag 22.05.2025 kl. 13:00 - Digitalt vis Min Side i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Signe Govasmark

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, foreslås uendret fra foregående år og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret gjør oppmerksom på at regnskapet kan misforstås. Det kan se ut til at styret har fått utbetalt dobbelt honorar i 2024. Det er imidlertid en konsekvens av at USBL ikke alltid rekker å bokføre utbetalingen på slutten av året på det kalenderåret som styrehonoraret gjelder for. Noen år utbetales det i desember, andre år i januar i påfølgende år.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 97.000- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sak til orientering - gjennomgang av boder

Styret har det siste året brukt en del tid på å skaffe oversikt over hvilke boder som brukes av hvem. Det har vært utfordrende da en del andelseiere ikke har besvart våre henvendelser og oppfordringer om å merke bodene. Arbeidet har også pågått over flere runder da nye feil har kommet til syne etter salg av leiligheter. Vi trodde vi var i havn i forkant av beboermøtet vi hadde nå i mai, men også da ble det løftet noen boder det ikke er helt klart hvem som eier, og at noen mangler sin bod. Arbeidet vil altså fortsette i året som kommer.

For ordens skyld presiserer vi at hver leilighet i 1.-4. etasje har en kjellerbod og en loftsbod hver. Leiligheten i 5. etasje har en kjellerbod. Bodene er merket med andelsnummer.

Vedtak:

Til orientering

5.2 Forslag om å endre TV/internett-avtale - Inngå ny avtale med Telia

Det har kommet flere forslag til å endre dagens TV/Internett-avtale fra Telia slik at hver enkelt andelseier skal kunne velge bort denne kostnaden fra sine felleskostnader. Det er ikke mulig, så vi må velge mellom å videreføre/inngå ny avtale med Telia, inngå avtale med annen leverandør, eller si opp dagens avtale slik at hver enkelt må inngå privat avtale med internett- og TV-leverandør. Etter forsøk på å forhandle ny avtale med både Telia og andre leverandører har vi landet på at det nye tilbudet fra Telia er den beste avtalen vi kan oppnå for fellesskapet. Vi fremmer derfor en sak med to alternativer å stemme på.

Det legges opp til to avstemminger, sak 5.2 og 5.3 - men hvis det er flertall for alternativet om å inngå ny avtale med Telia, så faller sak om å si opp dagens avtale og ikke inngå ny.

- 1) Inngå ny avtale med Telia, men betingelsene under.
- 2) Si opp dagens avtale og ikke inngå ny avtale

Per i dag har vi en avtale med Telia hvor hver enkelt andelseier betaler 529kr per måned for basispakken, og denne inkluderer følgende strømmetjenester:

Netflix: verdi fra 99kr/mnd
Max: verdi 159kr/mnd
Viaplay: verdi 169kr/mnd
Skyshowtime: verdi 139kr/mnd
Amazon prime: verdi 79kr/mnd
TV2Play (midlertidig uten avtale) – verdi 179kr/mnd

TOTALT STRØMMETJENESTER: verdi fra 824kr/mnd

+ noen flere mindre kjente strømmetjenester og en mengde TV-kanaler, filmer og serier

Basispakken inkluderer internetthastighet på 50 mbps. I tillegg kan hver enkelt velge å oppgradere hastigheten på sitt abonnement for et tillegg i prisen som er 80-90% rabattert i forhold til Telias markedspris, se tabell nedenfor, som også viser prisene hvis hver enkelt ønsker å inngå separat avtale med Telia om kun internett, og det samme for Telenor.

Med unntak av dagens avtale så gjelder dette kun internett alene, altså uten TV/Strømmetjenester inkludert:

Hastighet i mbps

Dagens avtale (inkl. TV osv), + eventuelle tillegg ved økt hastighet

Ved separat avtale hos Telia

Telenor *

25 - 590 kr

50 - Inkludert i felleskostnadene (529kr)

650 kr
799 kr*

100 - 259 kr i tillegg

690 kr
829kr*

250 - 279 kr i tillegg

790kr
949kr*

500 - 329 kr i tillegg
990kr
1149kr*

750 - 349kr

1250 - 729kr

* Et engangstillegg på kr 999kr per leilighet kommer i tillegg for antenne som må installeres på tak. Arbeid for installering og føring av ledninger må dekkes av den enkelte og er ikke inkludert.

Se også bytt.no – de fleste bredbåndsleverandører starter laveste pris på 650-700kr/mnd + etableringsgebyr.

Per i dag bruker hver andel i snitt 51poeng, og samtlige har i følge Telia aktivert både TV og internett hos Telia for sin andel.

Vi har fått forhandlet fram en ny avtale med Telia, som er som følger:

Nytt tilbud til 489kr/måned per andel:

- Flex Universal:
 - Full fleksibilitet, hver beboer kan velge sin pakke, beskrevet i tilbudet
 - Grunntilbud på TV og strømming 50 poeng + 50 mbit internett
 - Avtalen gir full fleksibilitet. Det betyr at beboerne kan når som helst selv bestemme om de vil ha både TV og bredbånd eller tilpasse tjenesten, ved å velge bort noe eller alt av TV tjenesten og få mer bredbånd. Helt uten tillegg i prisen.
 - Velger man kun bredbånd får man en hastighet på 500mbps.
 - Kraftig rabatterte oppkjøp for de som ønsker noe ekstra utenfor flex mulighetene
 - Tilbudet inkluderer Telia box uten ekstra kostnad;
<https://www.telia.no/tv/teliabox/>
 - Korteste bindingstiden Telia tilbyr reforhandlinger av avtaler er på 3 år

Innsendt forslag er å få til en ordning hvor hver enkelt kan få mulighet til å si opp sin avtale. Det er ikke mulig. Telias nye flex-avtale er det nærmeste vi har klart å finne.

På bakgrunn av dagens bruk og priser i markedet anbefaler styret at det inngås ny avtale med Telia å tråd med det nye tilbudet, med en bindeingstid på 3 år.

Forslag til vedtak: Vi inngår avtale med Telia om flex-avtale, med bindingstid på 3 år. Hver andelseier får redusert sine felleskostnader fra 529 kr til 489kr. Man kan velge å benytte seg av både TV og internett, eller bruke alle poengene på en av delene. På bakgrunn av dagens bruk og priser i markedet anbefaler styret at det inngås ny avtale med Telia å tråd med det nye tilbudet, med en bindingstid på 3 år.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 15
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 15

5.3 Forslag om å endre TV/internett-avtale - Si opp dagens avtale med Telia og ikke inngå ny avtale

På denne saken stemmes det om å si opp dagens avtale og ikke inngå ny avtale med Telia.

Hvis det er flertall for alternativet om å inngå ny avtale med Telia, så faller sak om å si opp dagens avtale og ikke inngå ny.

Forslaget er: Si opp dagens avtale, alle som ønsker bredbånd må da inngå individuelle avtaler med en leverandør de kan velge selv. 529 kr fjernes fra den enkeltes felleskostnader.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Si opp dagens avtale og ikke inngå ny avtale med Telia

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Signe Govasmark
Styremedlem, Karoline Ødegaard Hauan
Styremedlem, Karine Johnstad Sørfonden

Både styreleder og styremedlemmer ble i 2024 valgt for to år. Ingen styremedlemmer på valg i år.

Vedtak:

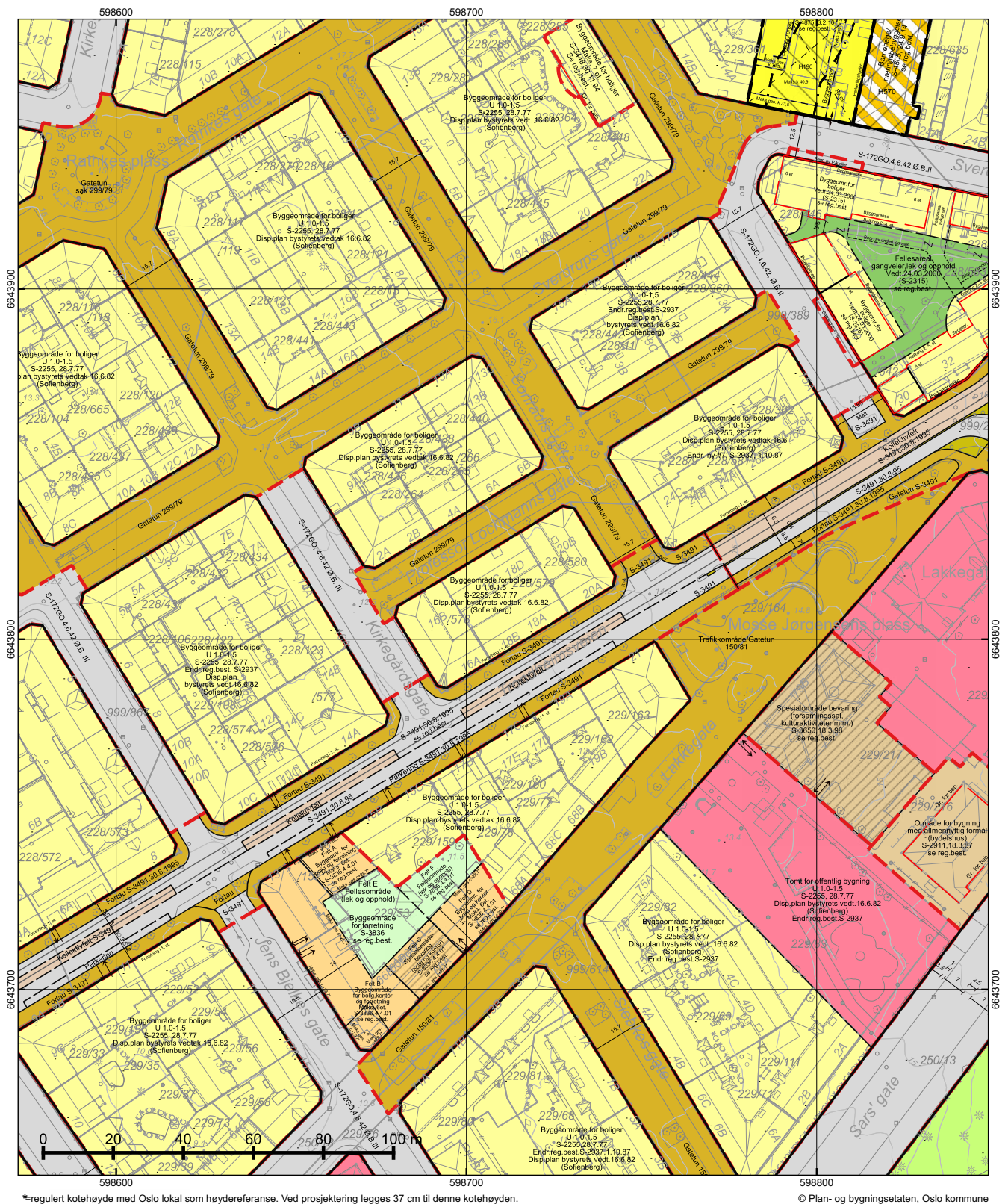
Ingen vedtak fattet.

Både styreleder og styremedlemmer ble i 2024 valgt for to år. Ingen styremedlemmer på valg i år.

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 18

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Signe Govasmark (sign.)	27.05.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

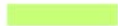
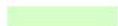
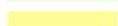
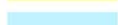
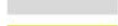
Originalformat: A3

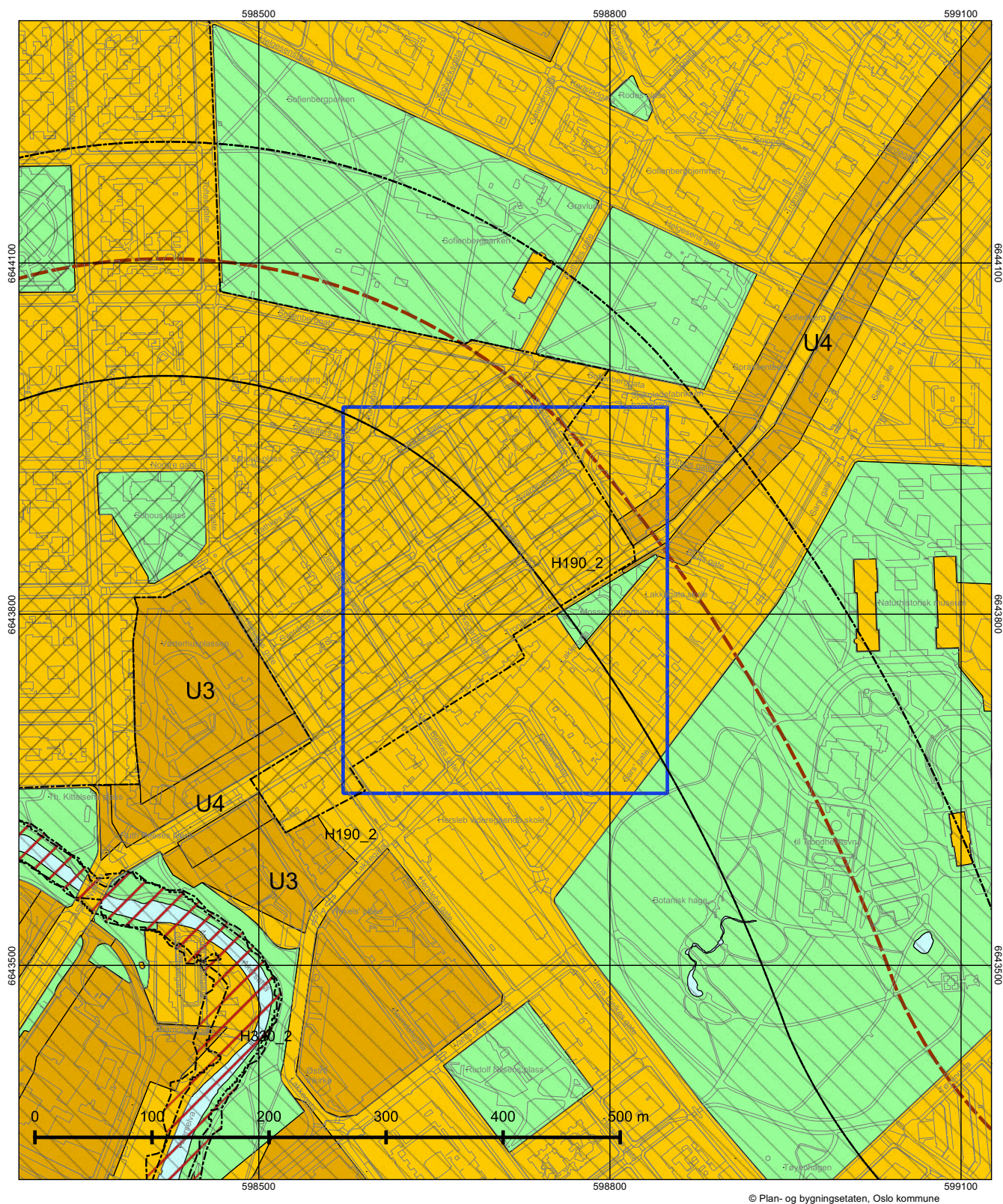
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 150660/ 86523599	Deres ref.:
Adresse: Trondheimsveien 18	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/579	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	74 - Felles gårdsplass		Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	143 - Kontor/bolig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	144 - Forr./bolig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	170 - Privat institusjon		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Dato: 08.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150660/86523599
Deres ref.:

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Tr. Phelps m. 18.

21/2/1936.

Ymr. Vankloseker.

ANMELDELSE.

1 skrivelse
2 bl. tegninger.

ø.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.-nr. 18 Trondhjemsveien

Innlevert 24. okt. 1936.

Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 26-10-1936.

Ekstraordinær

GM/VW.

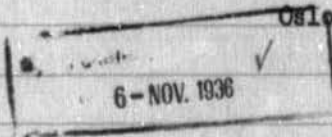
Ad: 18 Trondhjemsveien, jnr. 2570/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Man forbeholder sig rett til å forlange innredet 2 W.C.
til hvis ikke leilighetene i bakbygningen innen 2 år er innredet ^{delt} så
det blir to familier om hvert avlukke. Slissene i ytterveggene må
gjenmures. Arbeidet må utføres i overensstemmelse med forskriftene.

Oslo helseråd den 5. november 1936.

Efter bemyndigelse



Helmer

*J.d. til innstilling
Oslo 26. 36.
Ekstraordinær*

h.v.

Ad: 18 Trondhjemsveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

Ansvarserklæring for det bygningsmessige arbeid må innsendes.

Oslo den 13. november 1936.

*For inspektøren
H. Lorensen*

✓

Godkjennes som innviklet.

Oslo 14/11.36.

Middel 16/11.36

H. Skjelland

Skjelland

*Overendes Oslo helseråd
til besiktigelse og erklæring.
Oslo 17. juni 1937.*

T. G. Foss

GM/VW.

Ad: 18 Trondhjemsveien.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Kjellergulvene og gårdsplassen må settes i stand der hver grøftene efter rørledningene går.

Avtrekkskanalene på loftet må isoleres.

Oslo helseråd den 19. juni 1937.

Efter bemyndigelse

Hel Skjelland

Bygningsinspektøren
21 JUN. 1937

*Eier og ansvarshavende
19/8.37*

G.

Signe Day

Oversendes paa ny Oslo
helseraad til besikktigelse.
Oslo 28. september 1937.

T. S. Foss

GM/VW.

Ad: 18 Trondhjemsteien.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 8. oktober 1937.

Efter beryndigelse

Paul Foss

8-Okt. 1937

Ligningsavg.



Oslo den 23/10 1936

Til Bygningskontrollen i Østere Distrikt

Anmeldelse av vandklosetter i

Trondhjemsveien 18 i forgaard og bakgaard

Bakbygningen bestaar av 2 Trappeganger med
8 Klosetter, 4 Klosetter i var trappegang

Den ene trappegang var det er 3 leiligheter
til 1 kloset henvises til vedlakte skrivelse

Forgaarden er det 2 Trappeganger med 4 Klosetter
i var Trappegang. Klosetterne blir plaseret som før, og
faarøverig utført efter Bygningsseutoriteterne og Helseraadets
bestemmelse, med dobbelte vinduer og elektrisk opvarmning

Ansvarshavende

Knut Rikhsen
Murermeister
Innskrift 53

T. p. humm. 18.

444/1894.

A. vanngeshuis

O.D.J.-No. 444.94

6 Bilag 1+2-



$\frac{42}{95} = \frac{17\frac{1}{2}}{95}$

Ammeldelse

Situationsplan.

4 Tegninger.

Skrevet 25. 9. 94.

Expeditions-Dokument

3/4 Bøingplan

1/2 Tegning

paa Matr.-No.

2 Vaaningehuse

Karlsholmsgade 18 Thundlyngsvej.

Indleveret

7^{de} December 1894

Attesteret

16. 12. 94

Oversender H. Opmaalingsskuffen til

Erklæring.

Christiania, den 8^{de} December 1894

P. Hansen



Tilfæl at bemærke

d. u. s.

Theodor Gallis.

Oversender den oven Stundherren
Nær Clavrentilationspikeren 30x30 cm
i Træmål med et bærer og et Plaster

Christiania den 10^{de} December 1894

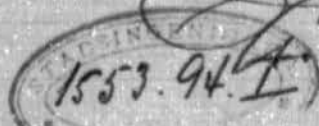
P. Hansen



Klædning for muligheden til sønnen P. Hansen
Kjøkkenspise.

Christiania d. 12^{de} December 1894

P. Hansen



Sender H. Stadingeniøren til Aggrel af de i

1893./94.

Tilbageendes Hr. Stadskontoret,
idet de i Bygningssagen §§ 13, 14 og 15
omhandlede bestemte mere vedrører.

Chra. Bygningssagkontor 7 januar 1895.

O. L. Lunde

Amey

42/95

Bygningen naar Bygningen med den private
Gade ikke giver større Høide end 15,7 Meter.
og under Henvisning til de afgivne Bestem-
melser fra Stadsfysikus og Stadsingeniør, ligesom
de Inspektøren henrækker maa tages Tilfølg

Christiania 7. januar 1895
G. Lunde

Tilbageendes den anden Stadskommission
i Anledning af Aumesternes Kopifastlæggelse af 15.
d. M.

Christiania den 21. januar 1895
P. Lunde

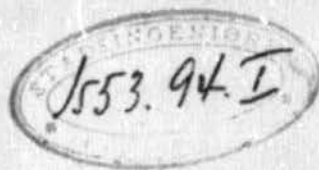


Bygningen Hr. Stadskontoret, idet
jeg herunder bringe de pågældende skema af 25. d. M.
for ingeniør Wines. Afslut 25/95 J. Lunde

J.-No.

Ø.D.J.-No. 444.94.

Byg.



Bygningsanmeldelse

til *østre* Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No.

18 Thronhjemsveien skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: *Frygaard. 279.27* ☐ Meter i . *4* . Etager
Baggaard. 271.44 ☐ Meter i . *4* . do. } tilsammen: *550.71 m²*
Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) *163.12 m²*

Bygningens Bestemmelse (§ 70) *Vaaningehus.*

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags ✓

Bygningens Høide og Gadenes Bredde (§ 33)

15.80 m

20.00

*Saaet for- som bagbygning
erholder samme gætningshøide (15.80)*

Etagernes Antal

4

Etagernes Høide (§ 44) *3.15 m*

Fundamentering (§ 26)

Flader.

Bygningsmateriale, § 26 *Gründmür.*

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) ✓

Tagtækning, § 35 *Ildfast*

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ✓

Loftsindredning, (Tagkviste), §§ 37 og 44 ✓

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 ✓

Trappeantal (ildfaste), § 41 *2 jerntrappen i forbygningen, 2 do. i bagbygningen.*

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e) *7 forgaarden: 7 ildpiber, 3 luftpiber
49 ildsteder
7 baggaarden: 6 ildpiber, 4 luftpiber
49 ildsteder*

Fritliggende Kakkellovnsrør (§ 60) ✓

Lokum, (§§ 63 og 64) *Claut med portativ Kar. Beholderen
anlægges med vandtæt underlag og ven-
tileres ved en luftpibe, som føres op
over taget.*

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Trondheimsveien 18 (fortbygningen)	78/377^A	1-2-3-4-5
Arbeidets art	Rehabilitering	1.12.78	
Bygningens art			
Byggherre	Selskapet for innvandrerboliger (SIBO), Fredensborgveien 11, Oslo 1		
Anmelder	Ark. Anne Grete Hansteen, Neuberggata 2 A, Oslo 3		

SAS/GLR

Oslo, den **17.10.79**

Seknad om byggetillatelse approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

**Det vises til vedlagte gjenpart av brannvesenets uttalelse av 11.1.79.
De stilte betingelser må følges.**

Bad/w.c.-rommene forutsettes å få forskriftsmessig avtrekk over tak.

**Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakk-
vesenet.**

**Etasjeskillere og vegger som begrenser leilighetene bes lydisolert så
langt dette er mulig.**

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|--|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ G. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ B. tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering). | ☐ H. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☐ C. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset). | ☐ I. |
| ☐ D. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☐ K. |
| ☐ E. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ L. |
| ☐ F. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De ber derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Ojerstad
bør.

Sven A. Sandberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo til saksbehandler.

Arkitekt Anne Grete Hansteen
Neuberggata 2 A

31. januar 1980

OSLO 3

Avd. arkitekt Sandberg

SAS/RJ 78/3774

Trondheimsveien 18 (forbygningen)
Rehabilitering
Byggherre: Selskapet for innvandrerboliger.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.6 og 7 samt brev av
11.1.80 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Brannvesenets merker er overført til de nye planene.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.2 og 3 utgår og
må makuleres.

OSLO bygningskontroll

Sven Sandberg

Arbeidets art

Rehabilitering

Arbeidssted

Trondheimsveien 18 (Forbygning)

Matr.nr.

Lnr.

78/3774

Byggherre

**Selskapet for innvandrers-
boliger (SIBO),
Fredensborgveien 11,**

Oslo 1.

Ansvarshavende

**Siv.ing. Helge Schjerve,
Postboks 1270, Vika,**

Oslo 1.

KLH/TL

Dato

16.juni 1980

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

For bygningssjefen

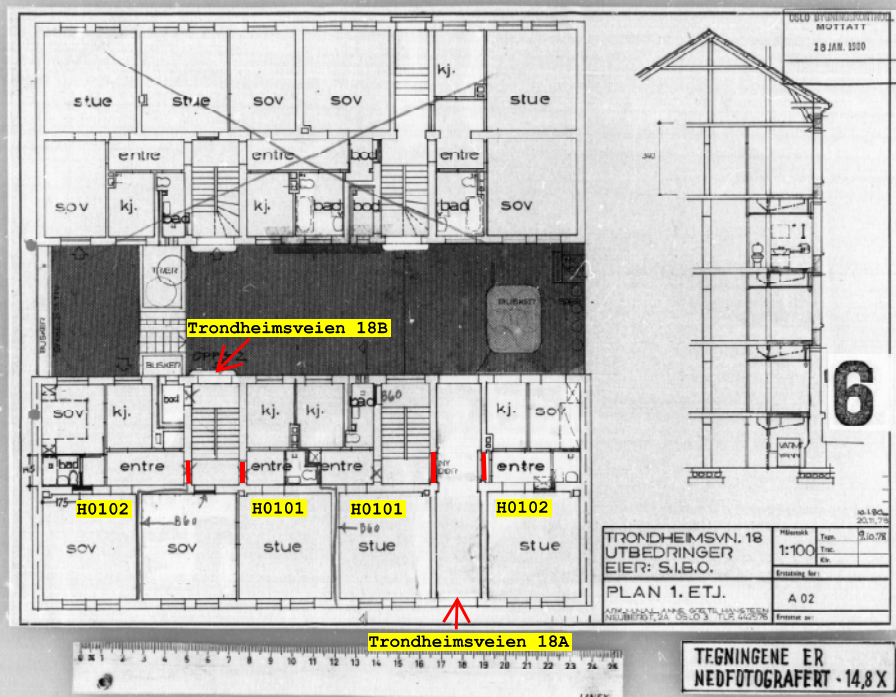


Bygningsinspektør

K.L.Hansen

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

Byggetegninger hentet fra byggesak. 193700911



H01 - Første etasje

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 08.12.25 Side 1 av 3

Borettslaget Trondheimsveien 18	V ³ r ref.:	721/10	Fjdselsdato eier:	21.01.2002
Trondheimsveien 18 B	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	11.05.1998
0560 OSLO	Eiere:	Andrea Mack Paton Ljungmann, Thomas J ohnsrud		
Organisasjonsnr: 947 591 045	Andelsnr:	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 811

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	945
	Avdrag	661
	Felleskostnader	3 676
Objekt:	KABEL-TV ABONNEMENT, 721/10 (382 - 10)	529

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjrlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjnr l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neder, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neder. Vi forutsetter at kjnper og selger gjnr opp seg imellom for oppgjrm³ neder

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.02.2026	Tot. utg. i kr.:	6 125
Felleskostnader:	Renter		945
	Avdrag		661
	Felleskostnader		3 878
Objekt:	KABEL-TV ABONNEMENT, 721/10 (382 - 10)		641

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	223 027	Gjeld siste ³ rsoppg.:	228 403
Klient ajourf. l ³ n:	7 205 364,55	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	7 379 053

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12136929273, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.12.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 08.12.2025: 7 205 365

Andel av saldo: 223 028

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.06.2043)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Signe Govasmark
Adresse: Trondheimsveien 18 C
Postnr/-sted: 0560 OSLO
Telefon: Mob.: 41299958
E-post: styretrondheimsveien18@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	53 560	Gjeld:	228 403	Andre inntekter:	2 758
		Utgifter:	13 125		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	25 000
-------------------------	-----	-----------------------	--------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 08.12.25 Side 2 av 3

Borettslaget Trondheimsveien 18	V ³ r ref.: 721/10	Fjdselsdato eier: 21.01.2002
Trondheimsveien 18 B	Type: Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier: 11.05.1998
0560 OSLO	Eiere: Andrea Mack Paton Ljungmann, Thomas J ohnsrud	
Organisasjonsnr: 947 591 045		

7: P³ lydende

Andelsnr: 10 Partialobligasjonsnr: 10

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1895G³ rds/bruksnr: 228/579

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 714

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 78344547

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strjm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	2
Livs/lp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 1 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk. Felleskostnadene (Husleie) er inkl. v.v.

Parkering: M³ parkere i gata.

Tilknyttet borettslag.

Andre spesielle opplysninger: - Det er ikke lov³ gjenkle/bygge inn fyringspiper eller luftepiper. P³ styremte i 2004 ble det vedtatt at n³ r det gjelder luftepipene, vil ikke styret p³ legge andelseiere³ utbedre gjenkledd/innebygde piper. Dette fordi det ikke er noen umiddelbar fare for brann i slike piper. Men ifb oppussing brjr slike gjenkledd/innebygde luftepiper utbedres, og styret vil ikke godta nye gjenkledninger. - Gangbodene i B- og D-oppgangen anses som en del av leieobjektet (leiligheten) og indre vedlikehold er dermed andelseiers ansvar. Andelseierne i D-oppgangen m³ selv bekoste eventuell innlegging av lys i bodene. Strjmmen skal for fremtiden kobles p³ den enkelte leilighets anlegg. Arbeidet bekostes av andelseierne. Strjm til lys i gangbodene i B-oppgangen g³ r i dag p³ fellesanlegget. Utgiftene til dette anses som ubetydelige og det vil derfor ikke vlyre aktuelt³ kutte strjmmen og p³ legge andelseierne³ koble strjmmen p³ anlegget til hver enkelt leil. Dersom andelseiere i B-oppgangen rnsker³ sette inn frysebokser, vaskemaskiner, trjketromler o.l., m³ strjmmen kobles fra fellesanlegget og kobles p³ anlegget til den enkelte leilighet.

Ved eventuell eiendomsskatt s³ faktureres dette fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.

Kravet frlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall frj overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjnpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil frst kunne bli registrert p³ kjnper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 08.12.25 Side 3 av 3

Borettslaget Trondheimsveien 18	V ³ r ref.: 721/10	Fjdselsdato eier: 21.01.2002
Trondheimsveien 18 B	Type: Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier: 11.05.1998
0560 OSLO	Eiere: Andrea Mack Paton Ljungmann, Thomas J ohnsrud	
Organisasjonsnr: 947 591 045		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 18B
0560 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marianne Falmark Andersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 33 494
E-post: marianne.falmark.andersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre