



aktiv.

Trondheimsveien 153, 0570 OSLO

**Lækker og påkostet 2- roms
hjørneleilighet med solrik balkong
| Kort vei til alt | Vesentlig
oppgradert i 2024**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Adrian Gjerlaugsen

Mobil 908 44 887

E-post adrian.gjerlaugsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 164 706,-
Omkostn.: Kr 122 740,-
Total ink omk.: Kr 4 977 446,-
Felleskostn.: Kr 5 968,-
Selger: Synne Margrethe Egeland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 1924 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 157
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1008250342

Ditt neste hjem?

Velkommen til en sjarmerende 2-roms leilighet på Rosenhoff/Carl Berner. Denne leiligheten ligger i et attraktivt område med gode solforhold og nærhet til servicetilbud, skoler og barnehager. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området byr på flotte turmuligheter og en hyggelig atmosfære.

Verdt å merke:

- Balkongen er sydvendt
- Varmtvann og fyring er inkludert i fellekostnadene
- Påkostet
- Hjørneleilighet
- Mulighet for å gjøre om til 3-roms

Leiligheten er beliggende i byggets 4. etasje og har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning som består av entré, praktisk kott, bad, soverom samt romslig stue med tilhørende kjøkken. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 3 kvm, som gir gode oppbevaringsmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	147
Nabolagsprofil	153
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,6m².

Bod er merket med nr.S-nr.6.

Bod areal utgjør til sammen 4m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 2,2 m² og er avrundet til 2 m² i TBA.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

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

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Leiligheten er målt til 53,8m² og er avrundet til 54m².

Dette er i henhold til takstbransjens måleregler.

Etter kjøp ble to yttervegger i stue foret ut med lekter og plater, tidligere er leiligheten solgt med 55m² BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1924 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Trondheimsveien 153, en sentral beliggenhet i Oslo. Området er kjent for sin gode tilgang til offentlig transport, med flere buss- og trikkelinjer i nærheten som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

I tillegg til offentlig transport, tilbyr området et bredt utvalg av servicemuligheter. Det finnes flere dagligvarebutikker, kafeer og restauranter i nærheten, som gir gode muligheter for både daglige innkjøp og hyggelige måltider ute. Sats ligger kun 2 minutter gange fra leiligheten.

For de som er glad i natur og friluftsliv, er det kort vei til flotte turområder. Dette gir mulighet for rekreasjon og avslapning i grønne omgivelser, noe som er ideelt for både familier og enkeltpersoner som ønsker å nyte naturen i hverdagen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en blokk som fremstår med yttervegger i teglsteinskonstruksjon.

Yttertaket har en flat konstruksjon og er tekket med papp og beslag.

Leilighetens etasjeskille er i betong.

Vinduene i boligen har 2/3-lags glass i trerammer og er datert med årstallene 2017, 2021 og 2024. Entredøren er i finert utforming og er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren er i treramme med 3-lags glass.

Det er adkomst til en balkong fra stuen. Rekkverket på balkongen fremstår i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dørblad mot soverom spriker fra karm i lukket stilling.

Det er observert noe slark/slappe i dørvidere på flere dører.

- Kjøkken - Leilighet > Kjøkken > Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er irr på rør.

TG settes ut i fra alder på vannrør på bad,
da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Det er observert irr på vannrør på bad.

Irr på kobberrør er et grønt belegg som dannes når
kobber reagerer med oksygen og fuktighet i luften.
Dette belegget kalles også verdigris,
og er et resultat av korrosjon på kobberet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten,
da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,
da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.
Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Leilighet > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er observert rustdannelser i sluk.
Rustdannelse kan forårsake sprekker i sluk.
Det er observert manglende fliser i bak servantskap,
samt sprekkdannelser i tak..

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Malt flisene på badet. Demontert defekt radiator. Byttet servantskap og servant.

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

Ja

Firmanavn: Tochukwu Enwereobi rørlegger bedrift, 2025

Beskrivelse: Rør og vannarbeid rundt montering av nytt kjøkken. Koblet på blandebatteri, oppvaskmaskin med stoppekran, og koblet på avløp/vannlås. Lagt lekkasjesensor under kjøkkenvask med dobbel waterguard. Har faktura på arbeidet med beskrivelse.

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

Ja

Beskrivelse: Defekt radiator på badet ettersom naboen har pusset opp, fikk beskjed fra rørlegger via styret at årsaken var knyttet til da naboen over fjernet radiatoren sin. Vi har derfor fått anbefalt å fjerne våres radiator også på badet som vi har gjort. Ellers fungerer alle radiatorer og vifte på badet slik det skal.

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

Ja

Beskrivelse: Fjernet radiator på bad.

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

Ja

Firmanavn: Proff elektriker, 2026

Beskrivelse: Anlegget er gjennomgått, kontrollert og utbedret der nødvendig av autorisert elektriker. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet slik det fremstår i dag.

19. Ufaglært arbeid på det elektriske anlegget

Ja

Beskrivelse: Elektrisk arbeid i stue og kjøkken er utført av bekjent faglært elektriker med fagbrev, men har dog ikke dokumentasjon da bekjent ikke jobber i elektrisk firma lenger.

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

Ja

Beskrivelse: Stue: Lektet ut og satt opp nye gipsvegger på 3 av 4 vegger i stuen. Fullisolert med glava. Elektrisk anlegg bak vegg (godkjent el.sjekk). Lagt nytt gulv. Satt inn nye foringer rundt vinduer. Bygget radiatorboks med tilstrekkelig lufttilførsel. Nye lister. Malt veggene. Kjøkken: Totalrenovert kjøkken med kjøkken fra IKEA i 2025. Nytt gulv. All vann og rørarbeid utført av autorisert rørlegger (tidligere nevnt). Bygget radiatorboks. Alle hvitevarer nye. Ny kjøkkenvifte. Malt veggene. Gang: Helparklet alle vegger. Malt veggene. Nytt gulv. Lagt nye lister. Fått ny ytterdør (tidligere nevnt). Soverom: Malt vegger, lagt nytt gulv, lagt nye lister. Bad: Malt fliser på veggene, satt inn ny servant, servantskap og blandebatteri. Bod: Nytt gulv. Malt veggene. Nye lister.

Innhold

Leilighet:

BRA-i 54 kvm: Bad, bod, entré, kjøkken, soverom og stue

TBA 2 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2025 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskum, 1-greps blandebatteri og ventilator med kullfilter. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet er antatt bygget på 90-tallet og har malte fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap, speilskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Det er originalt sluk i støpejern og vannrør i kobber. Det er observert manglende fliser bak servantskap og sprekkdannelser i tak.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte flater i alle rom med unntak av badet. Takhøyden er målt til ca. 2,60 m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er plastrør med montert Waterguard på kjøkkenet. På badet er det åpne kobberrør til installasjonene, og vanntilførselen til leiligheten består av eldre kobberrør. Det er observert irr på vannrør på badet. Stoppekraner er plassert på badet og i kjelleren.

- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er av plast fra installasjoner, mens rørstammen til

leiligheten er i eldre soilrør.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, og tilluftsventiler i vinduer.
- Varmesentral: Oppvarming skjer ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal og er ikke befast.

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

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Montere brytere og dimmere til styring av lys i kjøkken, stue, gang og soverom.
- montering av komfyrvakt på kjøkken. Brannetting av sikringsskapet i oppgangen.
- Montering av lamper i gang og stue. Arbeidet er utført av Proff Elektriker AS.

2025:

- Malt flisene på badet. Demontert defekt radiator. Byttet servantskap og servant.
- Rør og vannarbeid rundt montering av nytt kjøkken. Koblet på blandebatteri, oppvaskmaskin med stoppekran, og koblet på avløp/vannlås. Lagt lekkasjesensor under kjøkkenvask med dobbel waterguard. Arbeidet er utført av Tochukwu Enwereobi rørlegger bedrift.
- Montering av kjøkken med hvitevarer.
- Legging av gulv med lister i alle rom unntatt bad.
- Innsetting av entredør, utført i regi av sameie.

2024:

- Helsparkling av vegger og tak med maling.
- Utlekking av vegger for plass til skjult el-anlegg.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Fjernet gamle vanntanker på fyrrommet.
- Skiftet porttelefonsystem med tilhørende betjeningspanel i alle leilighetene.

2023:

- Bytte ut dør til næringslokale etter forsøk på innbrudd. Det ble søkt, og innvilget tillatelse til, bytte av metalledør i næringslokale etter forsøk på innbrudd hos plan- og bygningsetaten på tross av manglende reguleringsplan.
- Beskjært treet ved plenen.
- Fokus på økt trafiksikkerhet rundt bygget. Spesielt ved Trondheimsveien 161, hvor det har vært parkeringsplasser opptil 0,5 meter fra husveggen.
- Innhentet brannteknisk tilstandsrapport.
- Innhentet tilstandsrapport på rørene i sameiet.
- Utført sannering og tetting av utette rør for å unngå at skadedyr tar seg inn i bygningen.
- Utbedret vasken på vaskeriet.

2022:

- Strøpping av takrør over oppgang 159 etter lekkasje.
- Utskifting av vanntanker til fjernvarmeanlegget.
- Alle dører til fellesområder i kjeller er skiftet til brannklassifiserte dører
- Etablert avfallsbrønner.

2021:

- Oppussing fasader, brannbalkonger og skifte av vinduer eldre enn 2005

2016:

- Oppussing seksjon 2, (utleie)
- Ny tekking yttertak (A. Hansen gruppen)

2015:

- Vedlikeholds spyling soilrør
- Skifte av vinduer (Antall usikker)

2012:

- TT teknikk – rens av bunnledninger

Modernisert/Påkostet år

2024, 2025 og 2026

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Det er sol fra ca 13.00 - 19.30 på sommerstid.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82869859

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Info strømforbruk

Selger informerer om strømbruk på ca 250-300kr i snitt per måned.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 690 000

Formuesverdi primær

Kr 1 060 362

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 241 447

Formuesverdi sekundær år

2024

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

- Totalbeløp felleskostnader: 5 968 kr i måneden
- Internett: 239 kr i måneden
- Renter og avdrag: 1 134 kr i måneden
- Trappevasktillegg: 143 kr i måneden
- Fellesutgifter: 4 392 kr i måneden
- Andel vaskeri: 60 kr i måneden
- Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 968

Andel Fellesgjeld

Kr 164 706

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

15.01.2026

Andel fellesformue

Kr 109 295

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 153-161

Organisasjonsnummer

983520138

Om sameiet

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983 520 138, med Gnr. 83 og Bnr. 157 i Oslo Kommune, og ligger i bydel Grünerløkka. Sameiet består av 74 seksjoner, hvorav 63 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner. Sameiet eier selv 3 seksjoner. Disse er en utleieleilighet i nr. 153, ett næringslokale i nr. 157 og en portnerleilighet i nr. 159.

Fellesvaskeri

Sameiet har fellesvaskeri i 1. etasje mellom oppgang 155 og 157. Vaskeriet kan benyttes ihht. oppsatte regler.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har 1 deltidsstillinger i form av vaktmester. Vaktmesters navn er Øyvind Gran (oppgang 159), og er å treffe på mobil 932 35 478. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, og løpende vedlikehold.

Renholdstjeneste

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Økonomiske Løsninger AS. Rengjøringen skjer ukentlig i oppganger og annet fellesareal.

Nøkler

Systemnøkler bestilles hos portner Øyvind Gran.

Yttertak (info fra styreleder)

Styret har fått gjennomført tilstandsvurdering av yttertak, og ser at det er vesentlige mangler ved arbeidene som ble utført i 2016. Styret vil fremme forslag på kommende årsmøte at taket tekkes om på nytt i tråd med anbefaling fra Aase byggeadministrasjon.

Rehabilitering og større vedlikehold

2022: Alle dører til fellesområder i kjeller er skiftet til brannklassifiserte dører.
2022: Etablert avfallsbrønner.
2021: Oppussing fasader, brannbalkonger og skifte av vinduer eldre enn 2005.
2016: Oppussing seksjon 2, (utleie).
2016: Ny tekking yttertak (A. Hansen gruppen).
2015: Vedlikeholds spyling soilrør.
2012: TT teknikk - rens av bunnledninger.
2015: Skifte av vinduer (Antall usikker).
2021: Rehabilitering fasader, skiftet vinduer eldre enn 2000 og rehabilitering brannbalkonger.

Lånebetingelser fellesgjeld

83987198977, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.05.2023: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 328
Saldo per 03.05.2023: 12 539 301
Andel av saldo: 172 754
Første termin: 30.03.2021
Neste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.08.2050)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2024 utgjøre ca kr 237,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende

styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Megler søker om styregodkjennelse på vegne av kjøper(e).

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra sameiets styre iht. husordensreglene pkt. 6 om husdyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 157, seksjonsnummer 6 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/157/6:

04.02.1936 - Dokumentnr: 1389 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1936 - Dokumentnr: 3069 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1985 - Dokumentnr: 67092 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1985 - Dokumentnr: 67092 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 523/34588
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 74 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger også ferdigattest datert 01.09.2022 for utskifting av vinduer og balkongdører.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.06.1935.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

4 690 000 (Prisantydning)

164 706 (Andel av fellesgjeld)

4 854 706 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

121 350 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

122 740 (Omkostninger totalt)

134 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 977 446 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 989 346 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 992 146 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 740

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.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til fast pris: 45 000,-
Garantipremie/inneståelse: 3 000,-
Kommunale avgifter fra 2490,-
Markedspakke: 19 990,-
Oppgjørshonorar; 7 990,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering; 2 490,-
Tilretteleggingsgevyr; 22 990,-

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

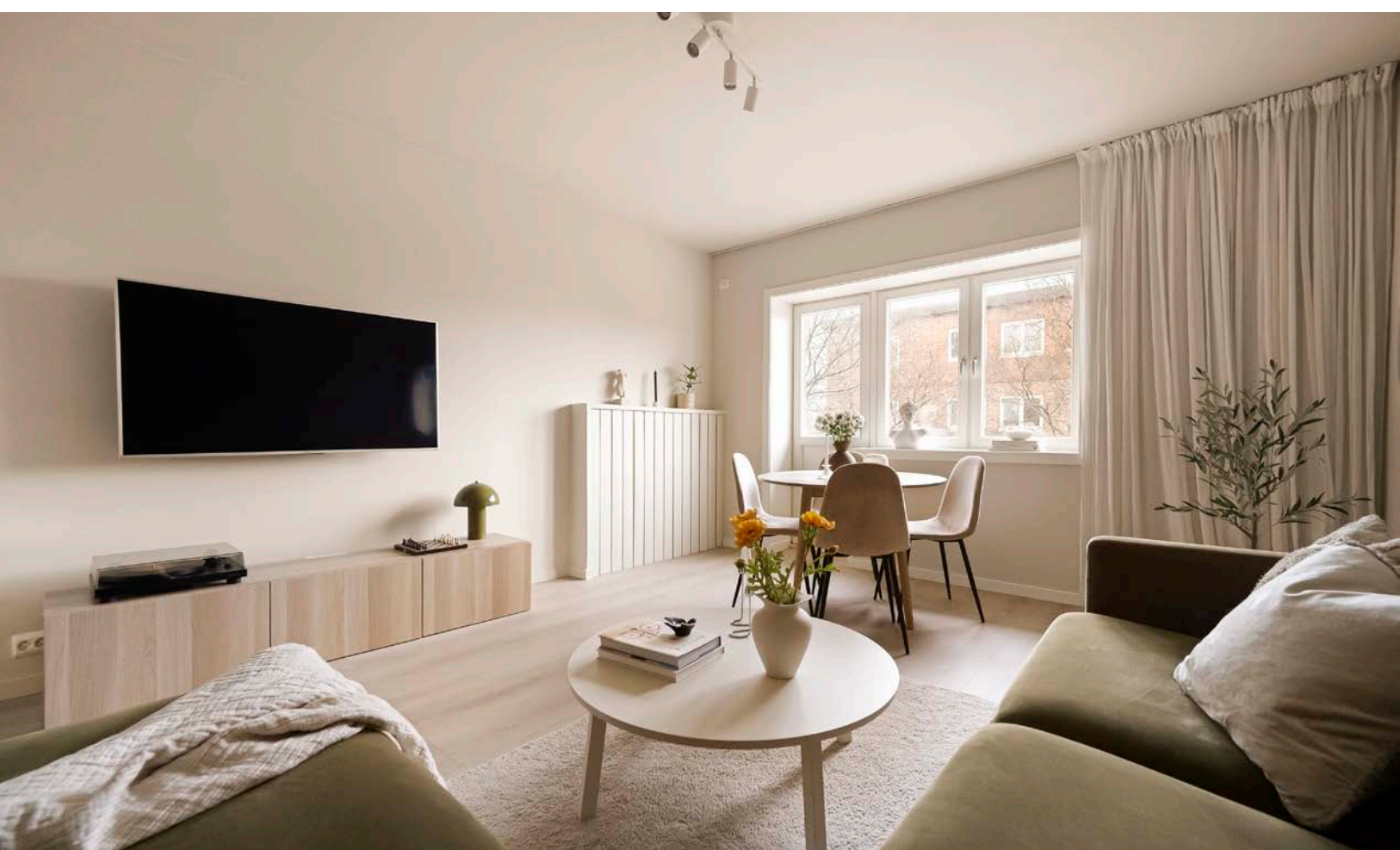
Salgsoppgavedato

20.01.2026



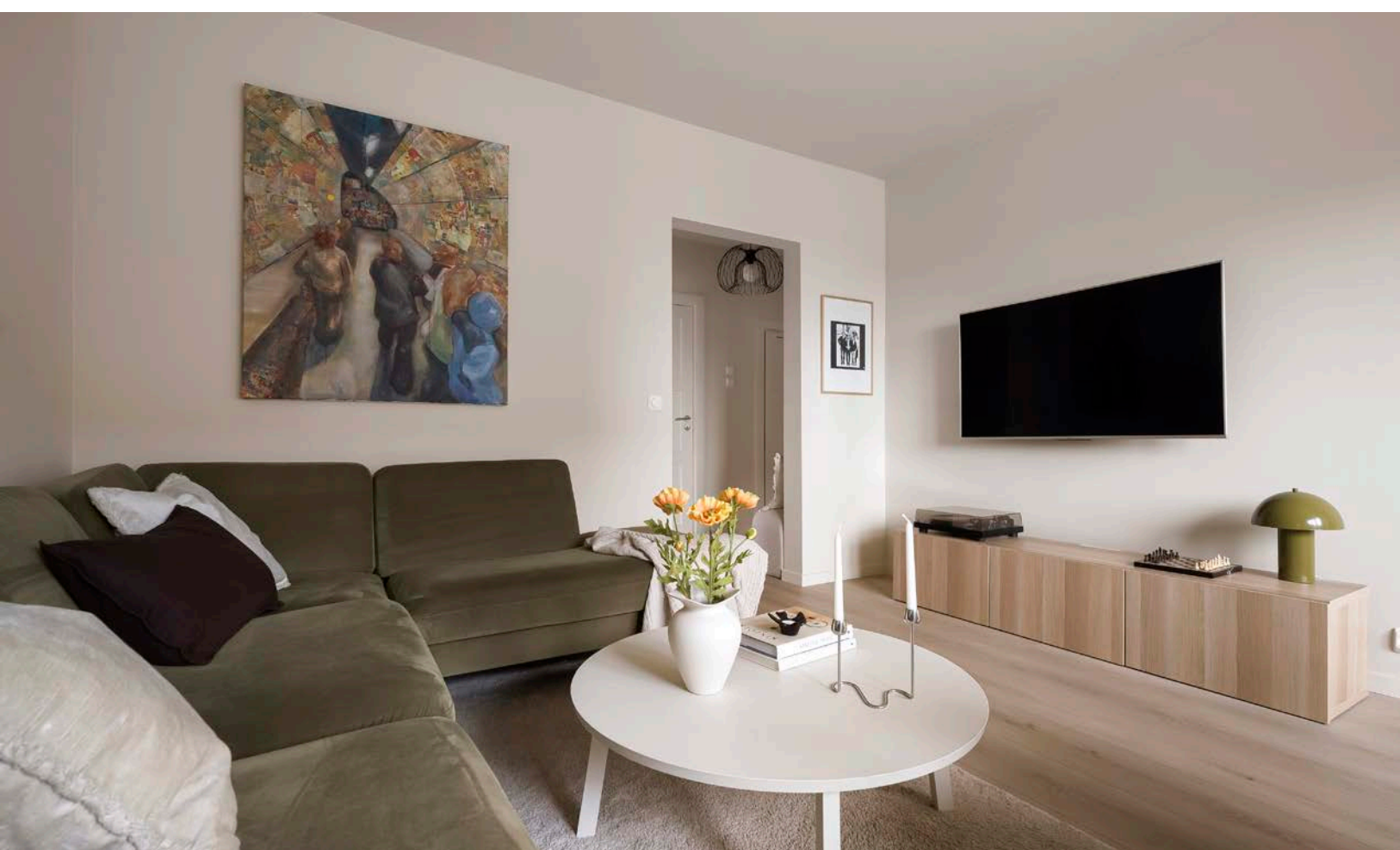






































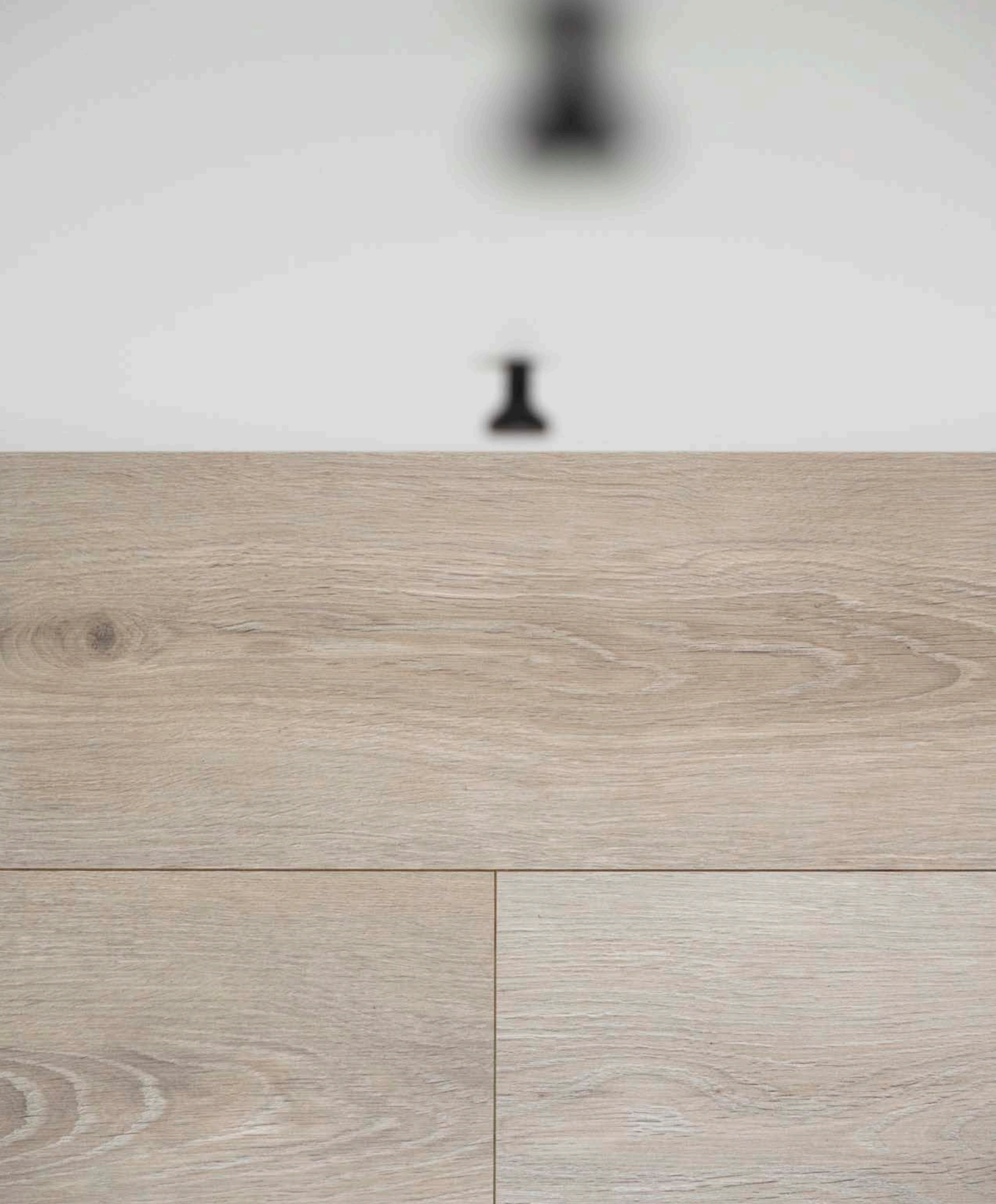








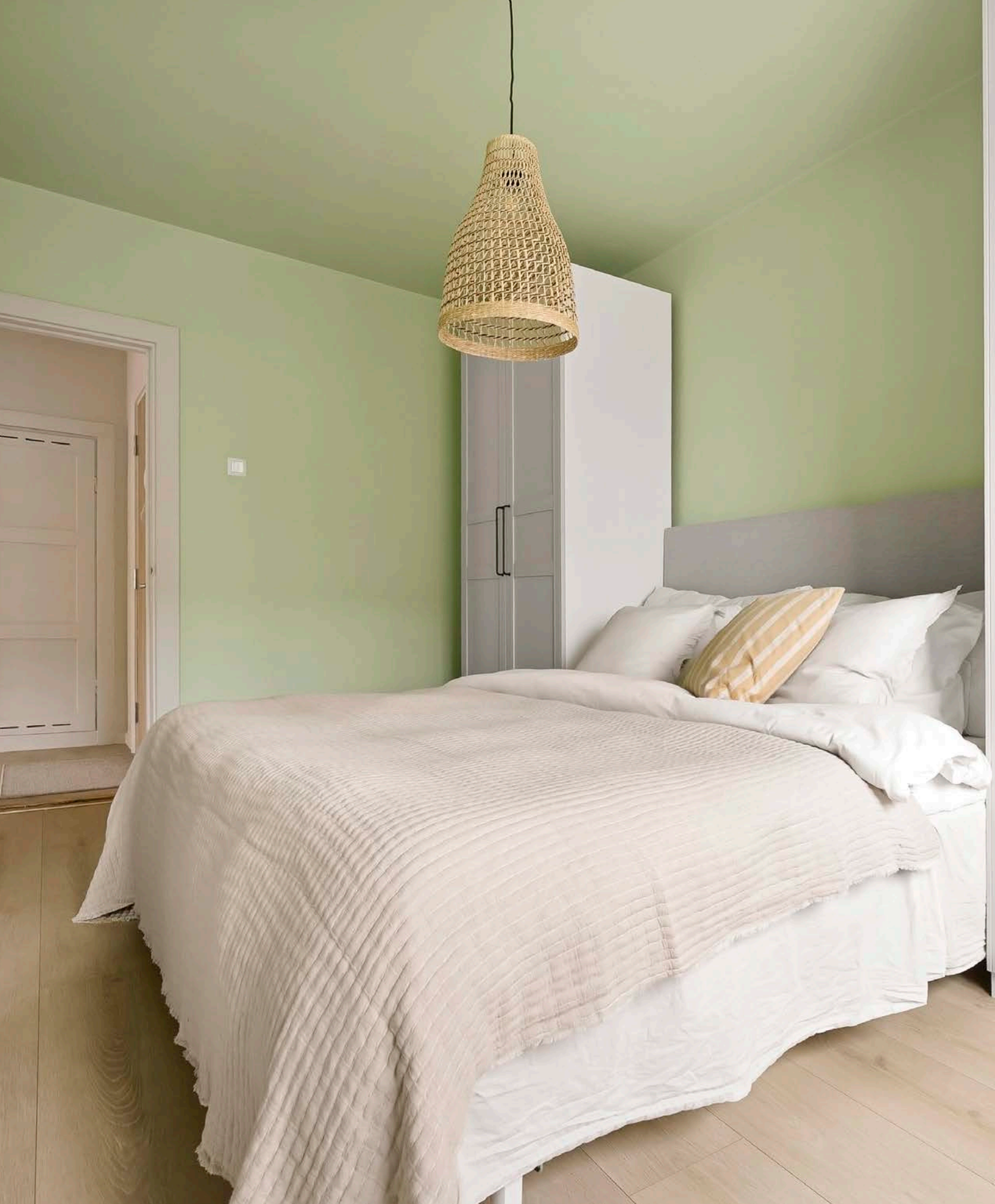




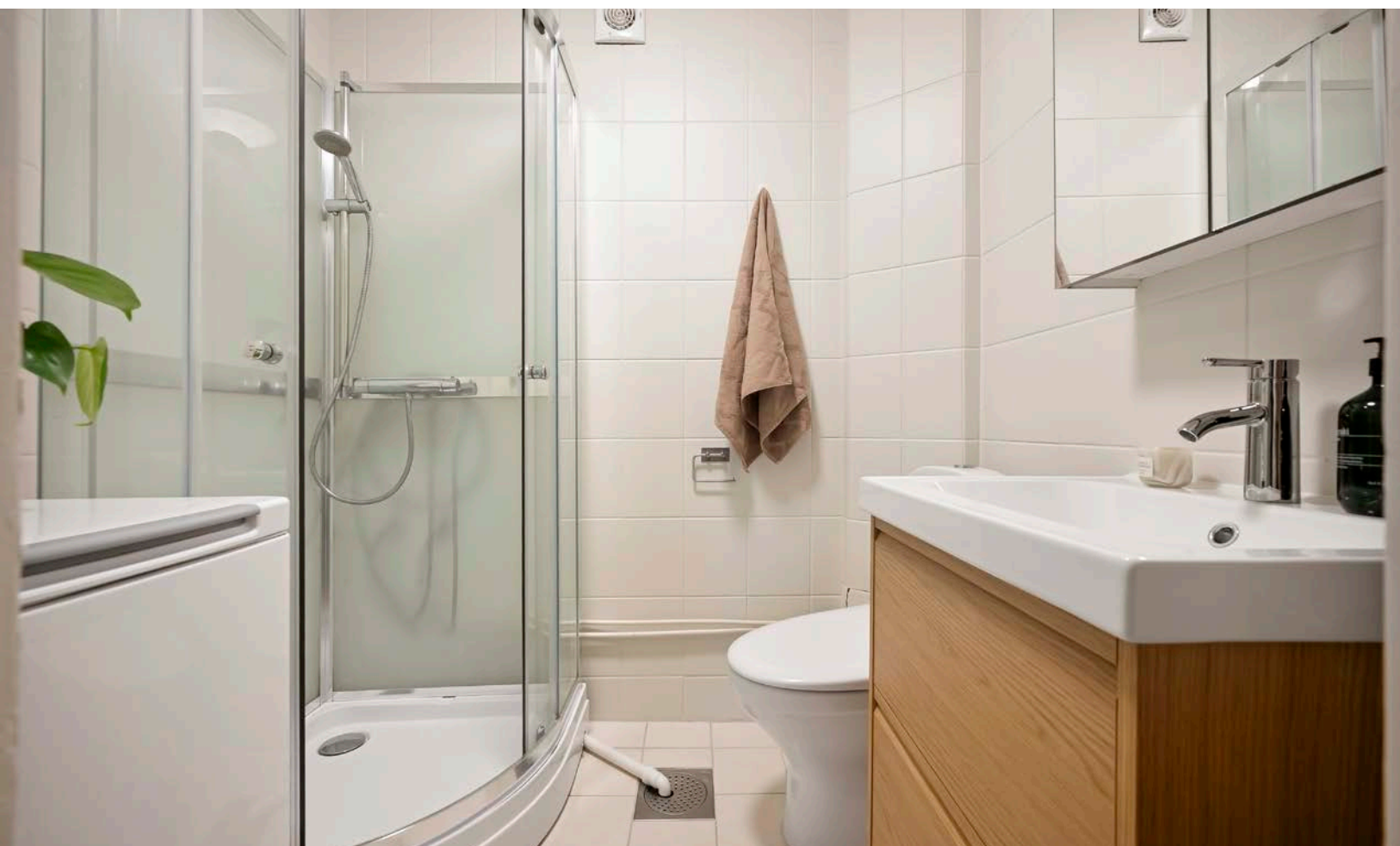










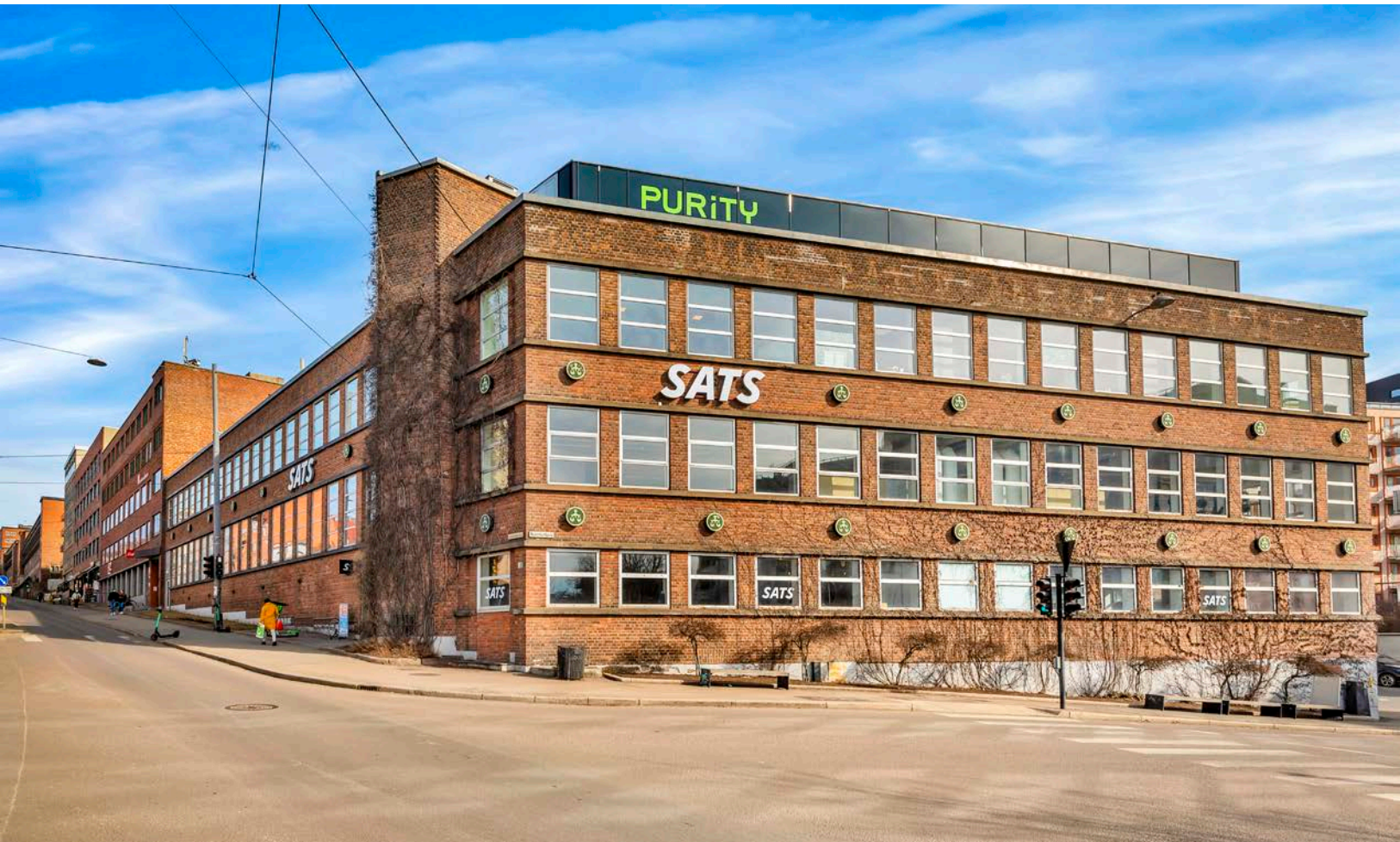












Vedlegg

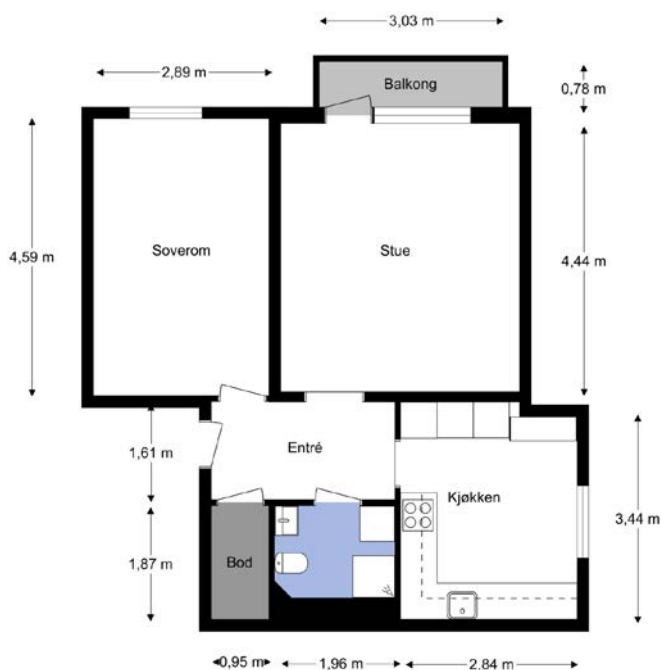
Tilstandsrapport

📍 Trondheimsveien 153 , 0570 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 157, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 11838-26011

Referansenummer: BE9077

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

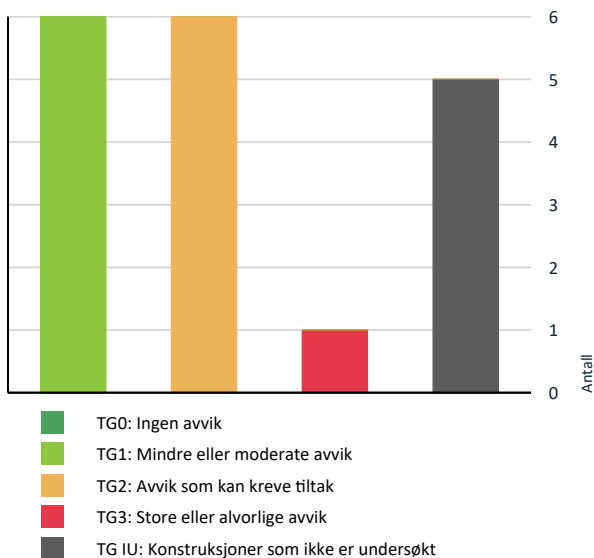
- Det foreligger ikke tegninger

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

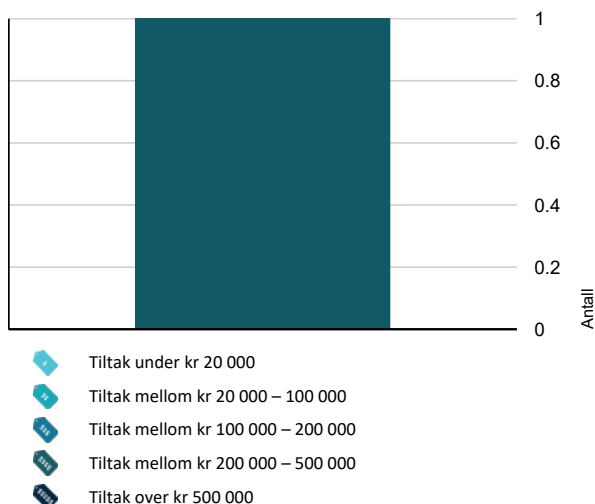
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Trondheimsveien 153. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Leilighet > Bad > Generelt

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1937

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Overflater	Helsparkling av vegger og tak med maling.
2024	Konstruksjoner	Utlekking av vegger for plass til skjult el-anlegg.
2025	Bad	Malt flisene på badet. Demontert defekt radiator. Byttet servantskap og servant.
2025	VVS arbeid	Rør og vannarbeid rundt montering av nytt kjøkken. Koblet på blandebatteri, oppvaskmaskin med stoppekran, og koblet på avløp/vannlås. Lagt lekkasjesensor under kjøkkenvask med dobbel waterguard. Arbeidet er utført av Tochukwu Enwereobi rørlegger bedrift.
2025	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer.
2025	Overflater	Legging av gulv med lister i alle rom unntatt bad.
2025	Entredør	Innsetting av entredør, utført i regi av sameie.
2026	El-arbeid	Montere brytere og dimmere til styring av lys i kjøkken, stue, gang og soverom. montering av komfyrvakt på kjøkken. Brannetting av sikringsskapet i oppgangen. Montering av lamper i gang og stue. Arbeidet er utført av Proff Elektriker AS.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

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

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

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer.
Vinduer er dater med årstall 2017, 2021 og 2024.

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Dører

Entredør i finert utforming, døren er brann- og lyd klassifisert.

! TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.2,2m². Gulvet var snødekket på befaringen, rekkverk fremstår i stål.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,62m.

! TG IJ Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

! TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblander i malt utførelse.
Dørblander, dørvridere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad mot soverom spriker fra karm i lukket stilling.
Det er observert noe slark/slapp i dørvridere på flere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har behov for jevnlig vedlikehold med
smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på dører.

! TG IU Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

! TG 3 Generell

Badet fremstår med ukjent byggeår,
oppført i regi av en tidligere eier.
Det antas ut i fra konstruksjoner,
at badet er bygget på 90-tallet.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon
på utførte arbeider på badet,

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn
overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt
forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til
oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt
membran \ tettesjikt og sluk.

Badet fremstår med eldre konstruksjoner,
ut i fra alder blir badet kategorisert til TG3.
Badet fremstår med malte fliser på gulv og vegger.
Rørapplegg med: orignalt sluk i støpejern, vannrør i kobber.
Innredning og garnityr med dusjkabinett,
servant med underskap, speilskap,
opplegg for vaskemaskin og wc.
Badet fungerer med dagens løsning og bruk av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er observert rustdannelser i sluk.
Rustdannelse kan forårsake sprekker i sluk.
Det er observert manglende fliser i bak servantskap,
samt sprekkdannelser i tak..

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Originalt solisluk på bad

LEILIGHET > BAD

! TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, samt ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator i platetopp er tilkoblet med kullfilter.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kjøkken:

Vanntilførsel med plastrør.

Det er montert Waterguard på vannrør.

Bad:

Det er åpne kobberrør til installasjonene.

Vanntilførsel/rørstamme:

Vanntilførsel på bad er av eldre kobberrør.

Stoppekran:

Kraner er plassert på bad, samt i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

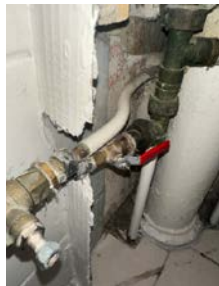
• Det er irr på rør.

TG settes ut i fra alder på vannrør på bad, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det er observert irr på vannrør på bad.

Irr på kobberrør er et grønt belegg som dannes når kobber reagerer med oksygen og fuktighet i luften. Dette belegget kalles også verdigris, og er et resultat av korrosjon på kobberet.

Oppgradering av vannrør på bad bør påberegnes, ved renovering av våtrommet. Selv om irr i seg selv ikke nødvendigvis er skadelig, kan det indikere at kobberrørene er utsatt for korrosjon, og at det kan oppstå lekkasjer.

Tilstandsrapport



Eldre røropplegg på bad

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i eldre soilrør.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet.
Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlatelse vil forringe levetiden.

Varmtvannstank

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

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.

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

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

Tilstandsrapport

registrert elektro virksomhet.

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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? Sjøkk 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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato,

Tilstandsrapport

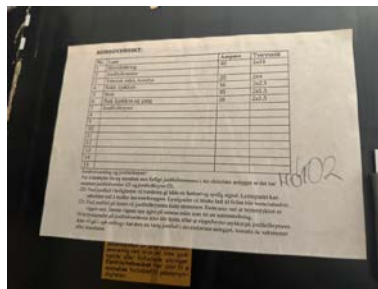
eller uten form for full kontroll.

Generell kommentar

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



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

El-anlegg:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Balkonger:

Høyde på rekkverk er målt til 1,02m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

El-anlegg:

Ved manglende dokumentasjon samt eldre el-anlegg, anbefaler takstmann alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring.
Ved feil på el-anlegg kan det oppstå kortslutninger, som igjen kan medføre til brann.
Utbedring av feil på el-anlegg, kan medføre til høye kostnader.

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

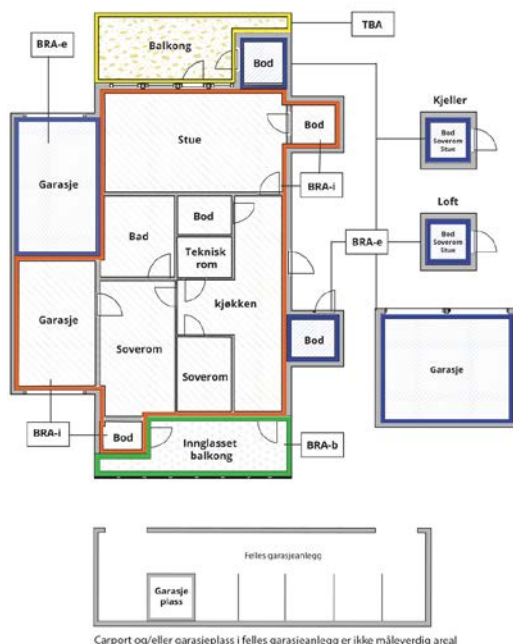
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	54			54	2
Kjeller		4		4	
SUM	54	4			2
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, bod, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,6m².

Bod er merket med nr.S-nr.6.

Bod areal utgjør til sammen 4m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 2,2 m² og er avrundet til 2 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten er målt til 53,8m² og er avrundet til 54m².

Dette er i henhold til takstbransjens måleregler.

Etter kjøp ble to yttervegger i stue foret ut med lekter og plater, tidligere er leiligheten solgt med 55m² BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	157		6	1922 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Trondheimsveien 153

Hjemmelshaver

Egeland Synne Margrethe

Boligselskap

Sameiet Trondheimsveien
153-161

Eierandel

523 / 34588

Forretningsfører

OSLO OG OMEGN
BOLIGFORVALTNING AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ble oppusset i 2024-2025 med unntak av badet, som fremstår med eldre konstruksjoner.

Leiligheten fremstår ellers med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kundeskjema	20.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Faktura-rørlegger arbeid	13.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
El-dokumentasjon	20.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bygning	20.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	20.01.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

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.

Skadegjørere: 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).

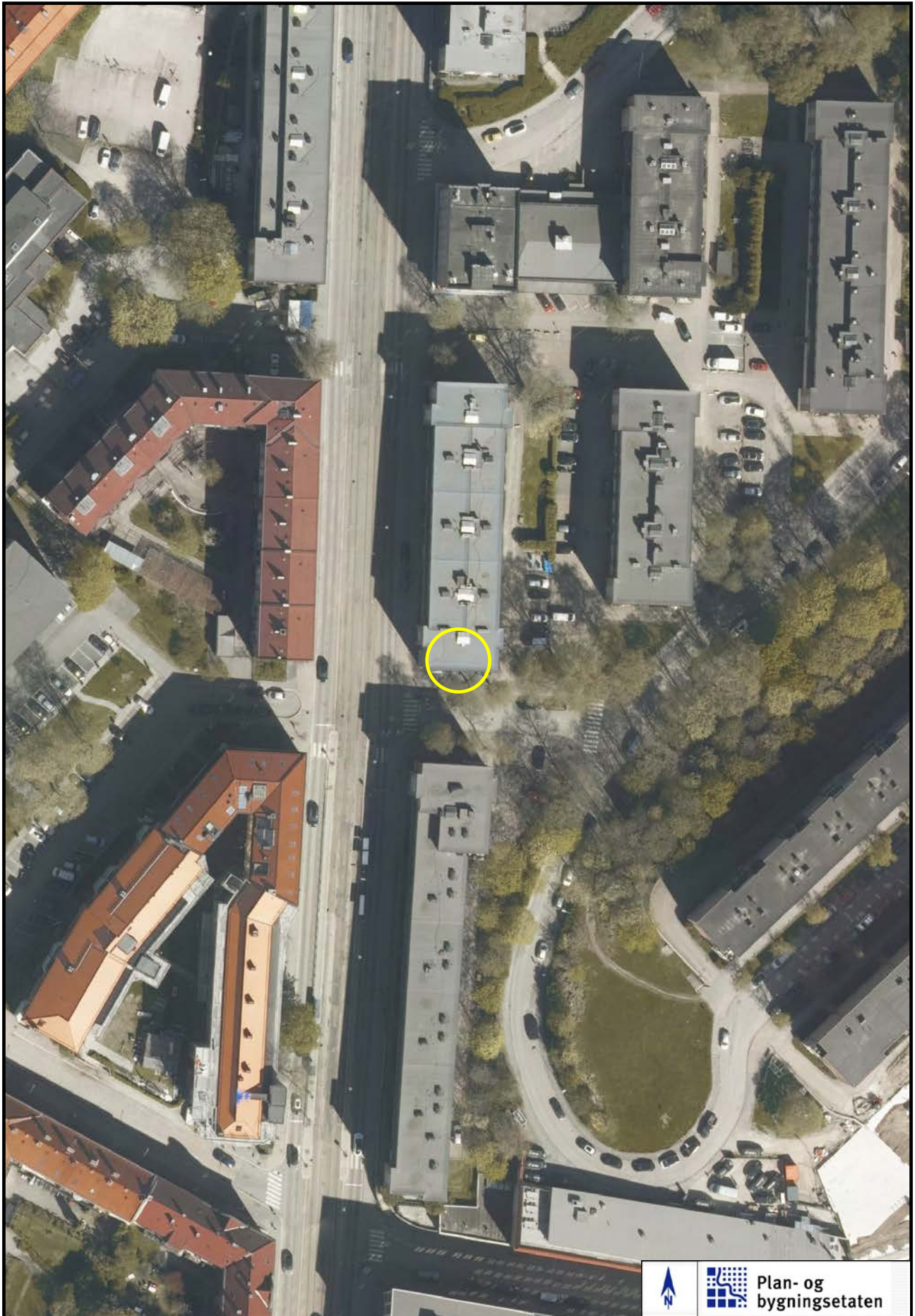
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

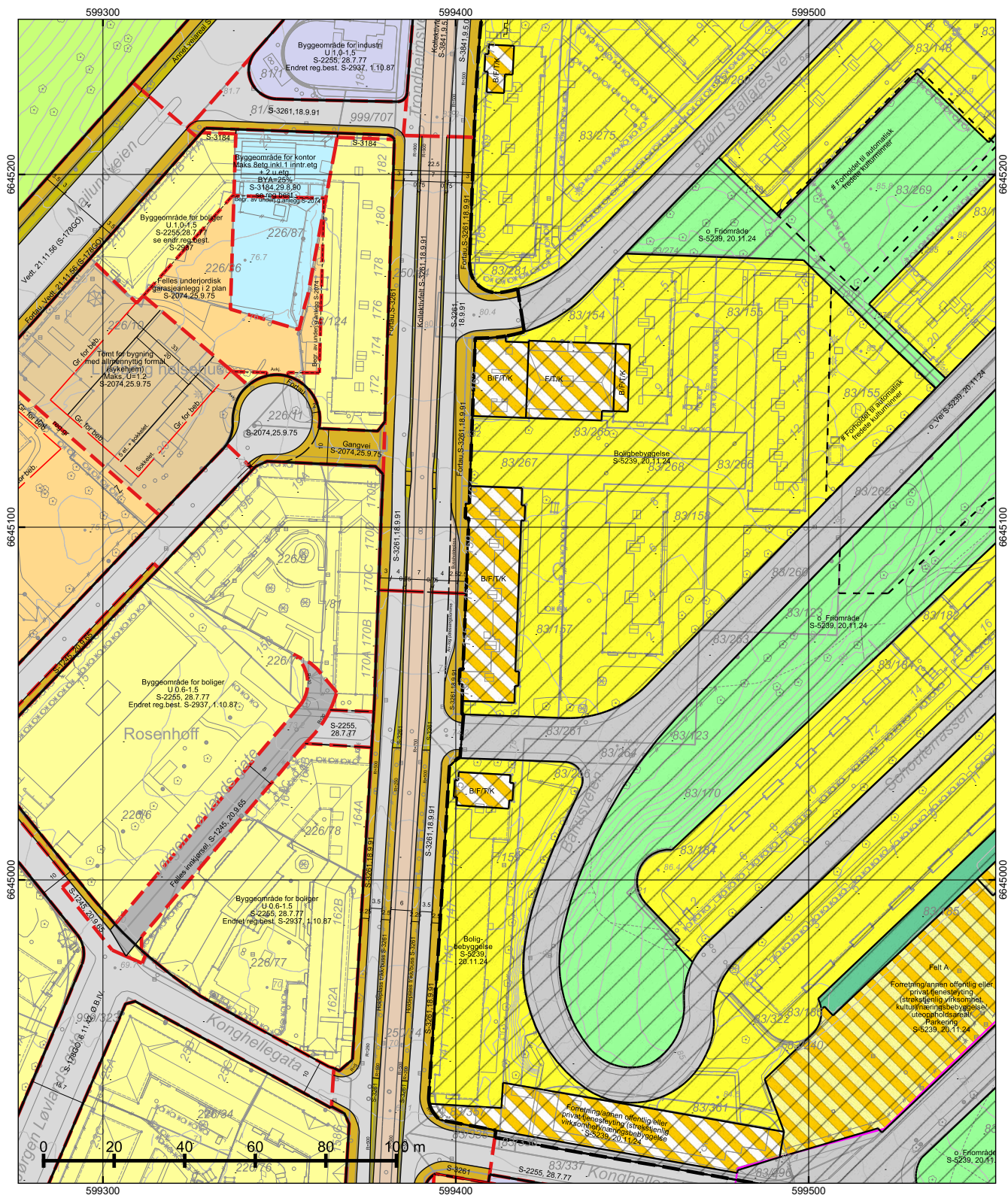
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette 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.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151234/ 86524401

Adresse: Trondheimsveien 153

Gnr/Bnr: 83/157

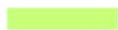
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

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

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

/ / / RpAngittHensynSone

- . - . - RpAngittHensynGrense

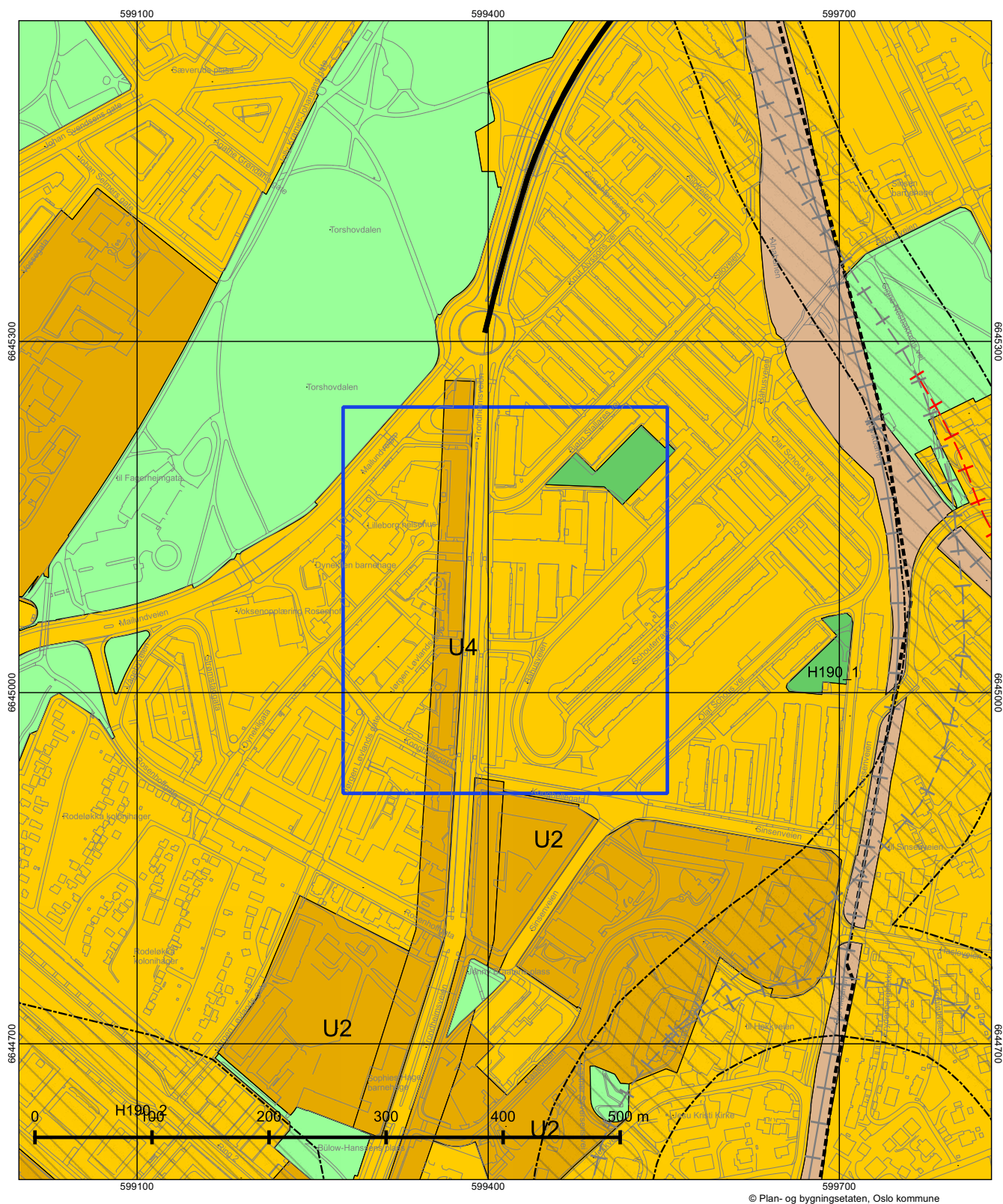
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 05.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151234/86524401

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

**Sameiet Trondheimsveien
153-161**

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 13.05.2025, kl 19:00

Sted: Styrerommet ved siden av
vaskerommet (midt mellom
oppgang 155 og 157)

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til trondheimsveien153.161@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Trondheimsveien 153-161 tirsdag 13.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 153-161

Tirsdag 13.05.2025, kl 19:00

Styrerommet ved siden av vaskerommet (midt mellom oppgang 155 og 157)

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Trondheimsveien 153-161

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd anbefales overført til egenkapitalen.

Forslag til vedtak: Overskuddet fra 2024 blir overført til egenkapitalen i selskapet.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret har i 2024 lagt ned et grundig arbeid for å drifte sameiet. Styrehonoraret til styremedlemmer er av symbolsk art, og kompenserer ikke for det faktiske antallet timer som er lagt ned. På sikt kan også styrehonoraret oppleves å være rekrutterende.

Styreleder sin godtgjørelse ble vedtatt på årsmøte i 2024.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 160 000,-, herunder 100 000 til styreleder iht. avtale og kr 60 000,- til styret eks. styreleder. Styret avgjør fordelingen internt.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om utskifting av dører til brannklassifiserte dører

Sameiet er gjort kjent med at leilighetsdørene ikke oppfyller brannkravene etter brannforskriften av 1985 gjennom brannteknisk tilstandsvurdering av bygget. Dette medfører at hver oppgang er en stor branncelle. Det medfører en svært redusert

brannsikkerhet for alle beboere, og er et avvik som må utbedres. Det ble for noen år tilbake skiftet til branndører i kjelleren.

I henhold til vedtektene i sameiet skal utskifting av dører i sameiet finansieres via eierbrøken.

Styret har gjennom Brannforebyggende AS innhentet fire tilbud for utskifting av branndører til leilighetene. Det er innhentet fire tilbud, hvorav styret etter rådføring med Brannforebyggende ønsker å ha avklaringsmøter med Mesterbedriften Lund og Bygårdsservice.

Bakgrunnen for dette er at de to tilbudene er de som svarer best på behovet, innehar håndtering av avfall og er konkurransedyktig i pris.

Forslag til vedtak: Årsmøte er orientert om utskiftingen til branndører i sameiet. Styret har ansvaret for det overordnede arbeidet med brannsikkerhet i sameiet, og det er innenfor styrets mandat å velge leverandør.

Samtidig som det er utskifting av leilighetsdører skal det etableres en standard for farger på dører i oppgangene. Alle dørene skal slå innover, selv om dette betyr at de som på egenhånd har montert dører som slår utover får en endring.

Tiltaket finansieres med inntil kroner 1 500 000 av oppsparte midler. Resterende over kroner 1 500 000 finansieres med låneopptak. Styret varsler seksjonseiere så fort de blir kjent med at prosjektet eventuelt overstiger kroner 1 500 000.

5. Forslag

5.1 Disponering av midler etter salg av snr. 2

Årsmøte vedtok i 2023 at man skulle selge leilighet snr. 2 som sameiet eide. Styret foretok salget, og leiligheten ble solgt mars 2024. I vedtaket fra årsmøte 2023 skulle inntektene fra salget benyttes til å 1) nedbetale lån, 2) styrke likviditeten i sameiet og 3) holde et beløp tilbake for utbetaling av skattemessig konsekvens for den enkelte seksjonseier i 2024.

Mars 2024 betalte sameiet ned 2 000 000,- på sameiets lån. Noe som førte til en reduksjon i kapitalkostnadene på fellesutgiftene til alle seksjonsiere.

Da sameiet fremover har flere kostbare vedlikeholdsprosjekter som skal gjøres ønsker styret en omgjøring av hvordan midlene fra salget skal disponeres.

Styret er av den oppfatning at vedlikehold kan finansieres ved å bruke av oppsparte midler. Alternativet er at sameiet enten må ta opp lån, eller kreve inn ekstra kapital fra seksjonseiere. En slik disponering medfører at s

Styret skal likevel sørge for at sameiet er likvide, og har minimum kroner 800 000,- på kroner brukskonto.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar disponering av overskudd fra salg av snr. 2 til å finansiere vedlikehold. Det skal minimum være kroner 800 000,- på brukskonto for å sikre likviditet i sameiet.

5.2 Forslag fra styret om utbedring av bunnledninger

Styret har innhentet en tilstandsvurdering av bunnledninger og stigerør i sameiet, samt tilbud på utbedring av bunnledningene i sameiet i løpet av 2025.

OPAK sin rapport påpeker:

Bunnledningene er ca. 90 år, og har ligget 40 år over sin estimerte levetid på 50år. Oppstår det et brudd på bunnledningene, må vann og avløp i hele bygget stenges til bruddet er utbedret. Arbeidene kan ta flere dager, siden betonggulvet sannsynligvis må pigges for tilkomst til røret som ligger under kjellergulvet. OPAK anbefaler at bunnledningene prioriteres og rehabiliteres allerede i 2025/2026.

Stigrørene er av samme alder som bunnledningene, og er også ca. 40 år over sin estimerte levetid. Konsekvensen av et brudd i stigrørene er ikke like omfattende som brudd i bunnledning, og det kan derfor være mulig å utsette rehabilitering av stigrør 3-5år.

På bakgrunn av OPAK sin tilstandsrapport er det innhentet tilbud for rehabilitering av bunnledningene.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar at sameiet utbedrer bunnledningene i 2025. Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt om rehabilitering av bunnledninger blant de som har levert tilbud. Som representant for byggherre (sameiet) leier sameiet inn konsulent for OPAK for prosjektet.

Styrets innstilling: Tiltaket finansieres gjennom låneopptak. Årsmøte vedtar et låneopptak på inntil 1 500 000,- for å finansiere vedlikeholdet. Det er i flere tilstandsvurderinger for bygget til sameiet påpekt at rørene ikke er dokumentert, eller vurdert for vedlikehold. Konsekvensene av at bunnledning eller stigerør blir defekte er store.

Basert på OPAK sin tilstandsvurdering, vurderes vedlikeholdet av rørene som nødvendig. I den hensikt å spre kostnader i sameiet for vedlikehold, men samtidig ivareta bygningen, vurderer styret at bunnledningene utbedres i 2025.

Vedlikehold av stigerørene kan utsettes inntil 3-5 år, i følge OPAK sin rapport. Dette gir styret og seksjonseiere nok tid til å ha en grundig prosess hvor mellom annet badene kartlegges etc. for å beslutte hvilke alternativ innen rehabilitering av stigerørene som skal gjøres.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Stig Gunnar Willumsen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andrea Matonis Krsjakova

Erik K. O. Haarr

Marit Grønhaug

Forslag til vedtak: Styret kommer ikke med forslag til vedtak ved personvalg.

Styrets innstilling: Styret kommer ikke med innstilling ved personvalg.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 19.03.2025

Styret i Sameiet Trondheimsveien 153-161

Styreleder, Arne Lodden Vikse
Styremedlem, Erik K. O. Haarr
Styremedlem, Stig Gunnar Willumsen
Styremedlem, Andrea Matonis Krsjakova
Styremedlem, Marit Grønhaug

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Trondheimsveien 153-161

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Arne Lodden Vikse
Styremedlem, Erik K. O. Haarr
Styremedlem, Stig Gunnar Willumsen
Styremedlem, Andrea Matonis Krsjakova
Styremedlem, Marit Grønhaug

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på trondheimsveien153.161@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Trondheimsveien 153-161

Sameiet Trondheimsveien 153-161 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983520138. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 74 boligenheter og ingen andre enheter.

Sameiet består av 74 seksjoner, hvorav 62 er boenheter og 12 er næringslokaler.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har frem til 01.04.2025 hatt én deltidsstilling som vaktmester.

Vaktmesterens navn er Øyvind Gran (oppgang 159), og er å treffe på mobil 932 35 478.

Etter 01.04.2025 har sameiet inngått avtale med Ignacy Kozlowski for vaktmestertjenester.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking og løpende vedlikehold.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Fortrinn AS. Rengjøringen skjer annenhver uke i oppganger og annet fellesareal.

Styret i sameiet har tegnet yrkesskadeforsikring for dets ansette.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Trondheimsveien 153-161 har avtale med OBOS Nett for levering av bredbånd.

Den enkelte seksjonseier kan selv oppgradere til TV-pakke, men må betale dette selv.

Sameiet sitt kundennummer hos OBOS Nett er: 100751308.

Kontaktinformasjon til OBOS Nett er:

Telefon kundeservice: 21 01 61 50
E-post kundeservice: obosnett@obos.no

Åpningstider
Mandag–fredag: 08.00–20.00
Lørdag: 10.00–14.00

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri bestilles hos styret på mail trondheimsveien153.161@gmail.com. Seksjonseier må møte personlig og signere ut nøkkel. Seksjonseier må betale kostnader for nøkkel.

På betjeningspanelene er det nå bare oppgitt seksjonsnummer for å unngå at de må skiftes ved inn- og utflytting.

For skilt til postkasse er eierne oppfordret til å benytte "Postens flyttehjelp". Skiltstørrelsen til postkassen er 9cm x 5,5. Ny lås til postkassen kan ordnes gjennom Stansefabrikken.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og sløkkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt.

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket.

Det ble i oktober 2022 utført brannkontroll av Brannsikring Vestfold i både fellesareal og hver enkelt leilighet. Det ble montert seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter og fellesareal. Brannvarslere har 10 års levetid. I henhold til NS-3910 skal brannslukningsapparat i private hjem kontrolleres hvert femte år. Neste kontroll der er planlagt innen oktober 2027.

Brannslukningsapparat i fellesareal skal i henhold til NS-3910 kontrolleres hvert år. Brannslukningsapparat ble kontrollert av sertifisert kontrollør september 2024. Neste kontroll er innen oktober 2025.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og sløkkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eier skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og sløkkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for

virksomheten, det vil si styret i Sameiet Trondheimsveien 153-161, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Fortsatt arbeidet innen det systematiske arbeidet innen helse, miljø og sikkerhet.
- Det har blitt særskilt rettet fokus på brannvern. Det er innhentet brannteknisk tilstandsvurdering for sameiet. Basert på det er det videre innhentet tilbud på utskifting av alle dører til klassifiserte branndører. Styret har fått en liste med ulike tiltak, og har avklart juridisk de problemstillingene som berører spesifikke seksjoner og hvem som skal bære de kostnadene.
- Revurdert risikovurderingen for sameiet og dets aktiviteter, samt evaluert og satt nye mål innen arbeidet for helse, miljø og sikkerhet i sameiet.
- Gjennomført fysisk egenkontroll i sameiet, og utarbeidet rapport etter egenkontrollen.
- Innført kontroll hver 6. uke i fellesareal for skadedyr i sameiet.
- Installert brannluke i krypgangene i kjelleren. Både for å hindre skadedyr tilgang til fellesareal, men også for å oppfylle kravene til branncelle.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Trondheimsveien 153-161 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82869859.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Styret har fulgt opp forsikringssaken for tilbakeslag grunnet tette rør i februar 2024. Det ble skader i to seksjoner som følge av lekkasjen. Grunnet manglende kommunikasjon mellom Gjensidige og utførende entreprenør tok utbedringen av skadene lengre tid enn planlagt.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

- Fjernet gamle vanntanker på fyrrommet.
- Skiftet porttelefonsystem med tilhørende betjeningspanel i alle leilighetene.

- Bytte ut dør til næringslokale etter forsøk på innbrudd. Det ble søkt, og innvilget tillatelse til, bytte av metalldør i næringslokale etter forsøk på innbrudd hos plan- og bygningsetaten på tross av manglende reguleringsplan.
- Beskjært treet ved plenen.
- Fokus på økt trafiksikkerhet rundt bygget. Spesielt ved Trondheimsveien 161, hvor det har vært parkeringsplasser opptil 0,5 meter fra husveggen.
- Innhentet brannteknisk tilstandsrapport.
- Innhentet tilstandsrapport på rørene i sameiet.

2023

- Utført sannerings og tetting av utette rør for å unngå at skadedyr tar seg inn i bygningen.
- Utbedret vasken på vaskeriet.

2022

- Strømping av takrør over oppgang 159 etter lekkasje.
- Utskifting av vanntanker til fjernvarmeanlegget.
- Alle dører til fellesområder i kjeller er skiftet til brannklassifiserte dører
- Etablert avfallsbrønner.

2021

- Oppussing fasader, brannbalkonger og skifte av vinduer eldre enn 2005

2016

- Oppussing seksjon 2, (utleie)
- Ny tekking yttertak (A. Hansen gruppen)

2015

- Vedlikeholds spyling soilrør

2012

- TT teknikk – rens av bunnledninger

2015

- Skifte av vinduer (Antall usikker)

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 9 møter og behandlet 36 styresaker.

Styret ser effekt av arbeidet som ble påbegynt i 2022 på virksomhetsstyring (sette mål, prioritere, planlegge og budsjettere med ressurser, økonomi, internkontroll og ivaretagelse av arbeidsgiveransvar overfor ansatt). Dette gjør at 2024 i større grad har handlet om å kunne vedlikeholde, planlegge og følge opp eiendommen.

Styret har organisert salget av snr. 2, som var en seksjon sameiet eide frem til mars 2024. Leiligheten hadde overtakelse i april 24. Salget av leiligheten har gjort at sameiet sin økonomi har blitt betydelig bedret.

Våren 2024 arrangerte EIE dugnad. Det var særdeles lite oppmøte. Styret viderefører beslutningen fra 2023 med å ikke arrangere dugnad. Da sameiet ikke lenger har dugnad kjøper sameiet flere tjenester, for eks. bortkjøring av avfall enn tidligere. Dette kan medføre at felleskostnadene må øke noe, da kostnadene for disse tjenestene finansieres over felleskostnader.

I oktober 2024 ble det bestilt container i noen dager hvor seksjonseiere kunne kvitte seg med avfall. Dette ble godt mottatt, og vil bli videreført at sameiet.

Mot slutten av 2024 og i begynnelsen av 2025 har søppelsjakten for papp vært defekt. Totalt har sameiet hatt rundt 30 000,- i reparasjonskostnader. Bakgrunnen for dette er at kommunen sine nye søppelbiler for papp tømmer søppelsjaktene på en ny måte, som gjør at klaffen nederst på søppelsjakten blir ødelagt. Enivorpac og Oslo kommune ved renovasjonsetaten diskuterer pr.d.d. hvem som er ansvarlig for dette. I mellomtiden er det satt ut midlertidige søppelspann for papp.

Styret har fulgt prosessen med ny reguleringsplan for området "Sinsenbyen" tett siden innspillene ble sendt september 2023. November 2024 ble det vedtatt ny reguleringsplan. Dette gir sameiet en forutsigbarhet knyttet til hvilke bestemmelser og føringer som gjelder ved vedlikehold utvendig på bygget.

Det har vært meldt om flere innbrudd i bodene høsten, vinteren og våren 2024/2025. Det har ikke vært tegn til innbrudd på låsene på ytterdør eller branndør til bodene.

Styret bedt alle seksjonseiere kontrollere at de har kontroll på alle nøklene de har, og melde tilbake dersom det mangler noen nøkler. Ingen seksjonseiere har meldt inn at de har nøkler på avveie.

Styret har anmeldt tyveriene til politiet, men sakene er henlagt.

Styret minner om viktigheten av:

- Ha kontroll på systemnøklene, og melde ifra dersom det er nøkler på avveie.
- Ikke slippe inn uvedkommende i bygningen.

Styret har utover dette mellom annet utført følgende i 2024:

- Fokus på økt trafiksikkerheten rundt bygget:
 - Fortsatt omfordeling av nye parkeringsplasser med spesielt fokus på å redusere trafikken forbi kortsiden til Trondheimsveien 161.
 - Etablere parkeringsstolper på parkeringsplasser langs Trondheimsveien 161. Intensjonen er å unngå at kjøretøy parkerer for nærme inngangen, og dermed tilrettelegge bedre for myke trafikanter.,
 - Flytte gjesteparkingene noe nærmere oppgang 159, slik man sikrer myke trafikanter tilgang rundt bygget.
- Oppdatert nettsiden på naborom med relevant og tidsriktig informasjon.
- Installert fiber fra OBOS Nett fra sameiet.
- Besvart henvendelser fra beboere.
- Inngått leiekontrakt med snr. 69 for tre år med opsjon for ett år.
- Gjort kartlegging av rørsystemet i sameiet, samt innhentet tilbud på reperatur av bunnledningene. Se egen sak til årsmøte.
- Innhentet brannteknisk tilstandsrapport for sameiet, samt innhentet tilbud for å skifte ut branndører.

Utover det viser styret til punktet for HMS- internkontroll og rehabilitering og større vedlikehold.

29.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Trondheimsveien 153-161

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



j rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 611 573	4 006 582	4 605 243	4 697 504
Sum		4 611 573	4 006 582	4 605 243	4 697 504
Andre inntekter					
Andre inntekter	2	3 893 833	0	0	0
Sum andre inntekter		3 893 833	0	0	0
Sum		8 505 406	4 006 582	4 605 243	4 697 504
Kostnader					
Forretningsførsel og revisjon	3	215 800	207 188	214 500	217 000
Lønn og honorar	4, 5	259 752	267 056	261 017	290 583
Vedlikehold	6	498 877	131 611	890 000	2 070 000
Eksterne tjenester	7	218 090	198 460	100 000	102 000
Kabel-tv og bredbånd		255 196	359 296	362 000	155 400
Forsikring		220 160	207 293	210 000	225 000
Kommunale avgifter		684 087	588 802	704 000	768 000
Brensel og strøm		861 459	937 918	900 000	900 000
Andre driftsutgifter	8	117 803	113 065	39 000	59 500
Avskrivninger		1 350	0	0	0
Sum		3 332 574	3 010 690	3 680 517	4 787 483
Driftsresultat før individuell innbetaling		5 172 832	995 892	924 726	-89 979
Driftsresultat etter individuell innbetaling		5 172 832	995 892	924 726	-89 979
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	122 229	101 813	0	0
Renteinntekter	9	88 970	9 337	0	0
Rentekostnad	10	807 600	782 033	873 227	749 640
Andre finansposter	11	-17 797	-17 019	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-578 604	-653 865	-873 227	-749 640
j rsresultat	12	4 594 228	342 028	51 499	-839 619
Budsjettmessige poster					
Avdrag på lån		-2 151 778	0	-137 863	-136 088
Andre endringer i disponible midler	12	1 350	0	0	0
Endring i disponible midler	12	2 443 799	342 028	-86 364	-975 707

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	17	114 440	114 440
Bygninger	17	103 403	104 447
Aktivert rehabilitering	17	30 212	30 517
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		250 654	252 004
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		44 262	45 696
Til gode av forretningsfjører		10	0
Forskuddsbetalte kostnader	14	62 755	146 781
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 823 304	609 337
Innestående på sjølvkost		4 597	12 423
Sum omløpsmidler		2 934 929	814 237
SUM EIENDELER		3 185 583	1 066 241

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-12 013 195	-12 355 223
i rets resultat	12	4 594 228	342 028
Sum egenkapital	15	-7 418 967	-12 013 195
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev ¹³ n	16	10 387 523	12 539 301
Sum langsiktig gjeld		10 387 523	12 539 301
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 241	20 316
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		74 699	131 008
Skyldig off. myndigheter		2 135	1 730
P ³ Innt. Innt., honorarer og feriepenger		2 892	174 450
P ³ Innt. renter		4 172	4 788
Annen kortsiktig gjeld		121 888	207 892
Sum kortsiktig gjeld		217 027	540 135
Sum gjeld		10 604 550	13 079 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 185 583	1 066 241

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Trondheimsveien 153-161

Sted: _____, dato: _____

Arne Lodden Vikse
Styreleder

Marit Grønhaug
Styremedlem

Andrea Matonis Krsjakova
Styremedlem

Erik K. O. Haarr
Styremedlem

Stig Gunnar Willumsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 851 197	2 386 620	2 816 313	3 107 178
3602 Leieinntekt forretningslokaler	203 973	144 072	149 820	229 892
3603 Leieinntekt utleieleilighet	0	132 020	0	0
3607 Renter og avdrag	1 011 076	713 232	1 011 090	885 728
3611 Inntekt trappevask	101 331	141 120	100 000	104 800
3612 Inntekt kabel-tv	257 365	333 540	349 920	200 306
3613 Salg av nøykler	-300	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	119 022	90 931	119 600	119 600
3690 Andre inntekter	22 646	19 489	0	0
3692 Inntekt vaskeri	45 263	45 558	58 500	50 000
Sum	4 611 573	4 006 582	4 605 243	4 697 504

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	3 893 833	0	0	0
Sum	3 893 833	0	0	0

Salg av seksjon 2

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	8 875	4 750	8 500	9 500
Forretningsførerhonorar	156 912	154 596	161 000	162 500
Aksjeutbytte fra OBF	-122 229	-101 813	0	0
Annen regnskapsføring	50 013	47 842	45 000	45 000
Sum	93 571	105 375	214 500	217 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	230 000
Lønn og feriepenger	21 115	28 419	28 762	28 762
Arbeidsgiveravgift	38 637	38 637	32 255	31 821
Sum	259 752	267 056	261 017	290 583

Laget har to ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenstepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har to ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenstepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	351 791	56 594	500 000	500 000
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	0	250 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	98 320	14 790	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	2 864	7 187	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	10 000	29 106	20 000	20 000
6641 Prosjektkostnader	0	0	0	1 500 000
6650 P ³ kostning / Rehabilitering / Investering	25 903	23 934	100 000	30 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	20 000	20 000
Sum	498 877	131 611	890 000	2 070 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	17 839	17 839	0	0
6330 Vaktmestertjenester	43 750	32 500	0	0
6360 Renhold	104 000	119 996	100 000	102 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	52 501	28 125	0	0
Sum	218 090	198 460	100 000	102 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 628	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 500	6 891	8 000	8 000
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	3 000	3 500
7420 Gave, fradragsberettiget	678	0	0	0
7720 Generalforsamling / 3 rsmøte	5 209	4 340	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 126	7 876	8 000	8 000
7772 Andre gebyrer	7 300	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	370	0	0
7790 Andre driftskostnader	94 890	88 061	20 000	40 000
Sum	117 803	113 065	39 000	59 500

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	85 309	9 337	0	0
8059 Andre renteinntekter	3 661	0	0	0
Sum	88 970	9 337	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 L ³ nenr 8398.71.98977	807 600	782 033	873 227	749 640
Sum	807 600	782 033	873 227	749 640

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-17 797	-17 019	0	0
Sum	-17 797	-17 019	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	274 102	-67 926
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	4 594 228	342 028
Tilbakeføring avskrivninger	1 350	0
Avdrag langsiktig l ³ n	-2 151 778	0
Endring av bygningsverdi	-1 044	0
B. i rets endring i disponible midler	7 038 027	684 056
C. Disponible midler 31.12	2 717 902	274 102

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	62 755	52 620
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	94 161
Sum	62 755	146 781

Note 15 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefyrte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i ³ rene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til ³ betjene sameiets ¹³ n gjennom felleskostnadene.

Note 16 - L³ n

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Rehabilitering av balkonger og vinduer samt refinansiering av l ³ n i DNB
L ³ nenummer:	83987198977
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	28.02.2051
Opprinnelig l ³ nebelhj ³ :	12 700 000
L ³ nesaldo 01.01:	12 539 301
Avdrag i perioden:	2 151 778
L ³ nesaldo 31.12:	10 387 523
Saldo 5 ³ r frem i tid:	9 594 157

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 83987198977	2	271 140	542 280
	1	168 199	168 199
	16	166 912	2 670 592
	1	159 743	159 743
	44	140 809	6 195 596
	1	95 772	95 772
	2	89 522	179 044
	1	88 419	88 419
	1	84 559	84 559
	1	75 184	75 184
	1	70 405	70 405
	1	57 721	57 721

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskrivning	Eiendel som avskrives over 100 ³ r
Anskaffelseskost pr.01.01 :	114 440	134 964
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	114 440	134 964
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	1 350
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	114 440	133 614
i rets avskrivninger :	0	1 350

Note 17 - Eiendeler

Antatt levetid i 3 r:

100

Resultat og balanse med noter for Sameiet Trondheimsveien 153-161.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Trondheimsveien 153-161

Styreleder	Arne Lodden Vikse (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Erik K. O. Haarr (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Stig Gunnar Willumsen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Andrea Matonis Krsjakova (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Marit Grønhaug (sign.)	23.04.2025

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Trondheimsveien 153-161

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Trondheimsveien 153-161** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 4 594 228**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Visert til note 15 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 30.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: ebdcd5c0-6975-45a7-8077-7274e2164f3f

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2025-04-30 11:03:38 UTC+00:00

Steinar Arild Loven



NO BankID - 11c0a6ae-f4b6-47f8-9ba9-c2669c4b1a9b

Document ID: ebdcd5c0-6975-45a7-8077-7274e2164f3f

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 153-161 tirsdag 13.05.2025 kl. 19:00 - Styrerommet ved siden av vaskerommet (midt mellom oppgang 155 og 157).

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Trondheimsveien 153-161

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arne Lodden Vikse ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 13 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Johannes Aune (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Stig Gunnar Willumsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til egenkapitalen i selskapet.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 160 000.

4. Orientering**4.1 Orientering fra styret om utskifting av dører til brannklassifiserte dører****Vedtak:**

Årsmøtet ble orientert om utskiftingen til branndører i sameiet. Styret har ansvaret for det overordnede arbeidet med brannsikkerhet i sameiet, og det er innenfor styrets mandat å velge leverandør.

Samtidig som det er utskifting av leilighetsdører skal det etableres en standard for farger på dører i oppgangene. Alle dørene skal slå innover, selv om dette betyr at de som på egenhånd har montert dører som slår utover får en endring.

Tiltaket finansieres med inntil kroner 1 500 000 av oppsparte midler. Resterende over kroner 1 500 000 finansieres med låneopptak. Styret varsler seksjonseiere så fort de blir kjent med at prosjektet eventuelt overstiger kroner 1 500 000.

5. Forslag**5.1 Disponering av midler etter salg av snr. 2****Vedtak:**

Årsmøtet vedtar disponering av overskudd fra salg av snr. 2 til å finansiere vedlikehold. Det skal minimum være kroner 800 000,- på brukskonto for å sikre likviditet i sameiet.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra styret om utbedring av bunnledninger**Vedtak:**

Årsmøtet vedtar at sameiet utbedrer bunnledningene i 2025. Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt om rehabilitering av bunnledninger blant de som har levert tilbud. Som representant for byggherre (sameiet) leier sameiet inn konsulent for OPAK for prosjektet.

Tiltaket finansieres gjennom låneopptak. Årsmøte vedtar et låneopptak på inntil 1 500 000,- for å finansiere vedlikeholdet.

12 stemte for og 1 stemte mot. Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Styreleder var ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Andrea Matonis Krsjakova, Erik K. O. Haarr og Marit Grønhaug

Vedtak:

Stig Gunnar Willumsen ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.45.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Arne Lodden Vikse, 1 år igjen
Styremedlem, Erik K. O. Haarr, 1 år igjen
Styremedlem, Marit Grønhaug, 1 år igjen
Styremedlem, Stig Gunnar Willumsen, for 2 år
Styremedlem, Andrea Matonis Krsjakova, 1 år igjen

Protokoll for Sameiet Trondheimsveien 153-161

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Lodden Vikse (sign.)	14.05.2025
Sekretær	Johannes Aune (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Stig Gunnar Willumsen (sign.)	14.05.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Trondheimsveien 153-161

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: onsdag 08.10.2025, kl 18:00

Sted: Møterom ved siden av vaskeriet
(mellom oppgang 157 og 159)

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til trondheimsveien153.161@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Trondheimsveien 153-161 onsdag 08.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 153-161

onsdag 08.10.2025, kl 18:00 Møterom ved siden av vaskeriet (mellom oppgang 157 og 159)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

3. Forslag

3.1 Salg/ uleie av seksjon 44

Sameiet eier snr. 44 i oppgang 159. Leiligheten er 46 kvm. Den har frem til juni 2025 vært disponert som en del av kompensasjonen for tidligere vaktmester. Iht. eierseksjonsloven §49 er det årsmøte som må vedta hvorvidt denne seksjonen skal leies videre ut eller selges. Styret vil redegjøre for begge alternativene, og basert på dette komme med en anbefaling overfor årsmøte.

Salg av seksjon 44

Styret har brukt VIRDI til å samle inn data på hva de seksjonene som er solgt siden januar 24 og frem til september 25 solgt for. Dette gir en gjennomsnittlig salgssum på kr 4 115 545,-

De fleste leilighetene som er solgt i sameiet siste tolv månedene er på 54 kvm. Det presiseres at standarden på leilighetene som er solgt er vesentlig høyere enn den sameiet har. Dette vil trolig påvirke markedsverdien for leiligheten til sameiet.

Tidspunkt for salg

Salgssum i kroner

Januar 24 (54 kvm)

3 750 000,-

Mars 24 (54 kvm)

4 000 000,-

Mars 24 (46 kvm)

4 100 000,-

Mai 24 (54 kvm)

3 900 000,-

Juli 24 (46 kvm)

3 860 000,-

Aug. 24 (46 kvm)

3 510 000,-

Desember 24 (46 kvm)

3 750 000,-

Januar 25 (54 kvm)

4 750 000,-

Januar 25 (54 kvm)

4 200 000,-

Februar 25 (54 kvm)

4 500 000,-

April 25 (54 kvm)

4 950 000,-

Gj.snitt uavhengig av kvm

4 115 545,-

Gjennomsnittet for tilsvarende leiligheter på 46 kvm fra januar 24 til september 25 er 3 805 000,-

Verdivurdering fra meglere tilsier at seksjonen er verdt rundt 3 500 000,- Både ut fra standard, hvor badet er frå opprinnelig byggeår og kjøkkenet trenger modernisering fremstår det for styret som realistisk at leilighetene eventuelt må selges som et oppussingsobjekt.

For å gi et realistisk anslag, legger styret videre til grunn at seksjonen blir solgt for meglere sin verdivurdering kroner 3 500 000,-

Den reelle prisen vet man naturligvis ikke før boligen er lagt ut for salg, og markedet har fått uttalt seg.

Regnestykket viser et estimert overskudd ved salg av leiligheten.

Salgssum

3 500 000

- Meglerkostnader

150 000,-

- Tilstandsrapport

30 000,-

- Styling

20 000,-

- Diverse

20 000,-

Gevinst

3 310 000,-

Utover selve gevinsten ved salg, vil sameiet få inn en ekstern seksjonseier som hver måned betaler inn 4 946,- og hvert år 59 352,- i felleskostnader.

Skattemessig konsekvens av salg av seksjonen

Salg av leiligheten er skattepliktig da sameiet ikke oppfyller vilkårene i skatteloven §9-3 (2) for å få skattefritak ved salg av leilighet. Sameiet er ikke et skatterettslig subjekt, og skatt på overskudd fra leiligheten blir fordelt til hver enkelt seksjonseier for de som er i skatteposisjon. Hver seksjonseier blir dermed skattelagt 22% av overskuddet fra salget tilsvarende sin eierbrøk. Dette er likevel et mindre beløp enn hvis seksjonseiere skal betale inn salgssummen av leiligheten i egenkapital.

Utleie av seksjon

Ved utleie av seksjonen estimerer styret følgende kostnader og inntekter.

Måned

År

Leieinntekt*

15 300,-

183 600,-

-Felleskostnader

4 946,-

59 352,-

-Administrasjonskostnader

1 530,-

18 360,-

-Nødvendig oppgradering

2 500,-

30 000,-

Estimert inntekt

6 324,-

75 888,-

*Leieinntekt er basert på gjennomsnittsleiepris i Oslo (<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen/artikler/oslo-har-fortsatt-det-dyreste-leiemarkedet-i-norge>).

Etter rådføring med andre boligselskap som leier ut seksjoner bruker de utleiemegler for å administrere utleien av leiligheten. De tar 10% av månedsleien i administrasjonskostnader. For å sikre kontinuitet i arbeidet med oppfølging av leietaker, uavhengig av hvem som er valgt inn i styret, anbefales en løsning hvor en ekstern aktør ivaretar leietaker for å sikre kontinuitet.

Ved utleie må man påregne kostnader for oppussing av badet, samt enkle oppgraderinger av kjøkken og gulv og vegger i inngangspartiet. Dette budsjetteres med kostnad på 300 000,-, hvor det gis 10 års avskrivning. Dette gir en månedlig kostnad på 2 500,-, og årlig kostnad på 30 000,-. Dette gjenspeiles i posten nødvendige oppgraderinger.

Utover ren inntekt pr måned, vil man også ved å leie ut leiligheten kunne medregne en fremtidig vekst i boligmarkedet. Styret legger her til grunn en årlig prisvekst på 5%. Regnestykke blir da $3\,500\,000,- \cdot 1,05 = 3\,675\,000,-$. Månedlig vil det gi en prisvekst på 14 583,-, og årlig 175 000. Dette er ikke inntekter (penger) som sameiet vil motta hverken månedlig eller årlig, men vil først realiseres på det tidspunktet leiligheten eventuelt selges. Her er tidsperspektivet på når leiligheten eventuelt skal realiseres avgjørende for beløpet man kommer seg frem til.

Iht. husleieloven kan også sameiet KPI-justere husleien hvert år. Dette vil gi en høyere leieinntekt, men estimatene vil fortsatt være tilsvarende like grunnet prisveksten også i utgifter.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å selge seksjon 44 med følgende klausuler nevnt ovenfor.

Flertallskrav:

2/3 flertallskrav blant de fremmøtte med stemmerett, jf. eierseksjonsloven §49 2.ledd bokstav.

Styrets innstilling: Sameiet har flere nødvendige vedlikeholdsprosjekter som må gjennomføres, samt oppgraderinger som bør gjøres for å opprettholde verdien på bygningsmassen. Dette vedlikeholdet må finansieres gjennom tre alternativ 1) låneopptak, 2) ekstra kapitalinnkreving fra seksjonseiere og 3) salg av fast eiendom. Man kan selvsagt kombinere flere alternativ for å finansieres

vedlikehold.

Det er alltid ein avveining hvor vidt man selger en potensiell fremtidig inntekstkilde for å finansieres nåtidens vedlikeholdsbehov.

Siden sameiet ikke har hatt leieinntekt på seksjonen da portner har bodd der, kan det argumenteres med at en estimert årlig leieinntekt på 75 888,- utelukkende er «ekstra inntekt» for sameiet.

Styret mener at det vil være mer riktig å vurdere dette opp mot hvor mye et lån på estimert gevinst av salg på leiligheten vil koste sameiet i lånekostnader. Styret legger til grunn rentesats på 7,1% som sameiet har på dagens lån, og nedbetalingstid på 30 år.

Det gir en månedlig lånekostnad på 16 749,- og årlig lånekostnad på 200 988,-.

Alternativet til å låne beløpet vil være at hver enkelt seksjonseier må betale inn ekstra kapital for å finansieres vedlikeholdet.

Det avhenger av hvilket tidsperspektiv man legger til grunn på prisvekst på boligmarkedet, hvorvidt man vil tjene mer på å leie ut enn å selge leiligheten pr nå.

Styret legger til grunn de faktiske leieinntektene i sammenligningen med lånekostnadene;

Leieinntekt måned Leieinntekt år
6 324,- 75 888,-

Lånekostnader måned. Lånekostnader år
16 749,- 200 988,-

Basert på regnestykket over anbefaler styret at det årsmøte vedtar at leiligheten selges.

Overskudd fra salget skal anvendes til nødvendig vedlikehold i sameiet. Overskuddet skal ikke brukes til å finansieres ordinær drift. I påvente av at midlene brukes på vedlikehold må styret vurdere hvorvidt deler av beløpet skal låses på sparekonto for en periode for å oppnå best mulig rente.

Følgende klausuler gjelder for salg av eiendommen:

Styret har ikke myndighet til å akseptere bud før opprinnelig budfrist som er satt av megler.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 153-161 onsdag 08.10.2025 kl. 18:00 - Møterom ved siden av vaskeriet (mellom oppgang 157 og 159).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arne Lodden Vikse ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var elleve seksjonseiere, og tre representert med fullmakt, til sammen fjorten stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Stig Gunnar Willumsen ble enstemmig valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Stig Gunnar Willumsen og Marit Grønhaug Sætre enstemmig valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt kl. 1804. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Saker til orientering

Ingen saker til orientering.

Vedtak:

Ingen saker til orientering.

3. Forslag

3.1 Salg/ uleie av seksjon 44

Sameiet eier snr. 44 i oppgang 159. Leiligheten er 46 kvm. Den har frem til juni 2025 vært disponert som en del av kompensasjonen for tidligere vaktmester. Iht. eierseksjonsloven §49 er det årsmøte som må vedta hvorvidt denne seksjonen skal leies videre ut eller selges. Styret vil redegjøre for begge alternativene, og basert på dette komme med en anbefaling overfor årsmøte.

Salg av seksjon 44

Styret har brukt VIRDI til å samle inn data på hva de seksjonene som er solgt siden januar 24 og frem til september 25 solgt for. Dette gir en gjennomsnittlig salgssum på kr 4 115 545,-

De fleste leilighetene som er solgt i sameiet siste tolv månedene er på 54 kvm. Det presiseres at standarden på leilighetene som er solgt er vesentlig høyere enn den sameiet har. Dette vil trolig påvirke markedsverdien for leiligheten til sameiet.

Tidspunkt for salg

Salgssum i kroner

Januar 24 (54 kvm)

3 750 000,-

Mars 24 (54 kvm)

4 000 000,-

Mars 24 (46 kvm)

4 100 000,-

Mai 24 (54 kvm)

3 900 000,-

Juli 24 (46 kvm)

3 860 000,-

Aug. 24 (46 kvm)

3 510 000,-

Desember 24 (46 kvm)

3 750 000,-

Januar 25 (54 kvm)

4 750 000,-

Januar 25 (54 kvm)

4 200 000,-

Februar 25 (54 kvm)

4 500 000,-

April 25 (54 kvm)

4 950 000,-

Gj.snitt uavhengig av kvm

4 115 545,-

Gjennomsnittet for tilsvarende leiligheter på 46 kvm fra januar 24 til september 25 er 3 805 000,-

Verdivurdering fra meglere tilsier at seksjonen er verdt rundt 3 500 000,- Både ut fra standard, hvor badet er fra opprinnelig byggeår og kjøkkenet trenger modernisering fremstår det for styret som realistisk at leilighetene eventuelt må selges som et oppussingsobjekt.

For å gi et realistisk anslag, legger styret videre til grunn at seksjonen blir solgt for meglere sin verdivurdering kroner 3 500 000,-

Den reelle prisen vet man naturligvis ikke før boligen er lagt ut for salg, og markedet har fått uttalt seg.

Regnestykket viser et estimert overskudd ved salg av leiligheten.

Salgssum

3 500 000

- Meglerkostnader

150 000,-

- Tilstandsrapport

30 000,-

- Styling

20 000,-

- Diverse

20 000,-

Gevinst

3 310 000,-

Utover selve gevinsten ved salg, vil sameiet få inn en ekstern seksjonseier som hver måned betaler inn 4 946,- og hvert år 59 352,- i felleskostnader.

Skattemessig konsekvens av salg av seksjonen

Salg av leiligheten er skattepliktig da sameiet ikke oppfyller vilkårene i skatteloven §9-3 (2) for å få skattefritak ved salg av leilighet. Sameiet er ikke et skatterettslig subjekt, og skatt på overskudd fra leiligheten blir fordelt til hver enkelt seksjonseier for de som er i skatteposisjon. Hver seksjonseier blir dermed skattelagt 22% av overskuddet fra salget tilsvarende sin eierbrøk. Dette er likevel et mindre beløp enn hvis seksjonseiere skal betale inn salgssummen av leiligheten i egenkapital.

Utleie av seksjon

Ved utleie av seksjonen estimerer styret følgende kostnader og inntekter.

Måned

År

Leieinntekt*

15 300,-

183 600,-

-Felleskostnader

4 946,-

59 352,-

-Administrasjonskostnader

1 530,-

18 360,-

-Nødvendig oppgradering

2 500,-

30 000,-

Estimert inntekt

6 324,-

75 888,-

*Leieinntekt er basert på gjennomsnittsleiepris i Oslo (<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen/artikler/oslo-har-fortsatt-det-dyreste-leiemarkedet-i-norge>).

Etter rådføring med andre boligselskap som leier ut seksjoner bruker de utleiemegler for å administrere utleien av leiligheten. De tar 10% av månedsleien i administrasjonskostnader. For å sikre kontinuitet i arbeidet med oppfølging av leietaker, uavhengig av hvem som er valgt inn i styret, anbefales en løsning hvor en ekstern aktør ivaretar leietaker for å sikre kontinuitet.

Ved utleie må man påregne kostnader for oppussing av badet, samt enkle oppgraderinger av kjøkken og gulv og vegger i inngangspartiet. Dette budsjetteres med kostnad på 300 000,-, hvor det gis 10 års avskrivning. Dette gir en månedlig kostnad på 2 500,-, og årlig kostnad på 30 000,-. Dette gjenspeiles i posten nødvendige oppgraderinger.

Utover ren inntekt pr måned, vil man også ved å leie ut leiligheten kunne medregne en fremtidig vekst i boligmarkedet. Styret legger her til grunn en årlig prisvekst på 5%. Regnestykke blir da $3\,500\,000,- \cdot 1,05 = 3\,675\,000,-$. Månedlig vil det gi en prisvekst på 14 583,-, og årlig 175 000. Dette er ikke inntekter (penger) som sameiet vil motta hverken månedlig eller årlig, men vil først realiseres på det tidspunktet leiligheten eventuelt selges. Her er tidsperspektivet på når leiligheten eventuelt skal realiseres

avgjørende for beløpet man kommer seg frem til.

Iht. husleieloven kan også sameiet KPI-justere husleien hvert år. Dette vil gi en høyere leieinntekt, men estimatene vil fortsatt være tilsvarende like grunnet prisveksten også i utgifter.

Vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å selge seksjon 44 med følgende klausuler nevnt nedenfor:

- Styret har ikke myndighet til å akseptere bud før opprinnelig budfrist som er satt av megler.

Stemmer for: 13.

Stemmer imot: 1.

Blanke stemmer: 0.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:48.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 153/161

Mai 2023

1. Avfallshåndtering og søppelsjakter

Beboere er pålagt å kildesortere i henhold til en hver tid gjeldende bestemmelser fra Oslo kommune. Vanlig husavfall kastes i søppelsjaktene. Dersom søppelsjaktene er fulle, skal det straks meldes ifra til vaktmester.

Det er ikke under noen omstendigheter lov å gjensette søppel ved søppelsjaktene. Styret kan fakturere beboere for faktiske kostnader for bortkjøring dersom de hensetter søppel ved søppelsjakter eller fellesareal.

Avfall som ikke går ned i søppelsjaktene må beboere selv sørge for å få bortkjørt.

2. Vaskerom

Vaskerommet benyttes etter datotavlen, og samtlige maskiner, sluk, vaskekum og gulv skal rengjøres etter bruk. Vaskerommet må ikke benyttes i perioden 20.00-08.00 på hverdager og lørdager. På søn/helligdager skal vaskerommet ikke benyttes. Alle maskiner må benyttes forsiktig. Alle som benytter vaskeriet må sette seg godt inn i bruksanvisningene for maskinene. Om nødvendig kan det søkes veiledning hos vaktmesteren. Døren til vaskeriet må holdes lukket og låst.

3. Trappeganger, kjellerrom og gårds plass

Gjenstander tilhørende sameierne skal ikke plasseres i oppgangene, da disse er rømningsveier og ikke må blokkeres. Barnevogner, ski eller lignende må ikke plasseres slik at de er i veien for de øvrige beboerne. Reklamebrosjyrer og andre trykksaker fra beboernes postkasser må ikke legges igjen i oppgangene eller oppå postkassene.

Sykler plasseres i sykkelboden, eller i utvendig stativ. Kontakt vaktmester for nøkkel til sykkelboden. Depositum betales til vaktmester ved utlevering av nøkkel. For biloppstillingsplass må det søkes styret. Dersom alle p-plassene er utleid blir søkeren satt på venteliste, dersom dette er ønskelig.

4. Bad, toalett og radiatorer

Bad, toalett og radiatorer behandles forsvarlig slik at skader ikke oppstår. Spesielt må beboerne sørge for at foringen rundt sluket på badet er tett, slik at vannlekkasje ikke oppstår. Seksjonseier blir ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at dette ikke overholdes. Sørg for at radiatorene oppskrues i den utstrekning som årstid og værforhold tilsier. Sløsing med varmtvann er forbudt. Det henstilles til at bad ikke benyttes mellom kl. 23.00 og 06.00.

5. Klesvask

Klesvask i leiligheten er forbudt, såfremt det ikke benyttes godkjent opplegg før vaskemaskin. Før vaskemaskin installeres må styrets samtykke innhentes. Eierne vil bli holdt ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av vask i leiligheten i strid med denne bestemmelse. Ved tørking av tøy må en

forvisse seg om tilstrekkelig lufting, slik at fukt og råteskader unngås. Vaskemaskin og tørketrommel må ikke benyttes i rotiden, jfr. punkt 10.

6. Lufting

I den kalde årstid må vinduene aldri holdes åpne i lengre tid av gangen. Overdreven lufting og derav følgende sløsing med varmen er forbudt. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper eller sengetøy må ikke skje på balkong, fra vindu, eller i oppgang. Lufting av leilighet ut i oppgang er forbudt.

7. Balkonger

Har leiligheten balkong, plikter eieren å fjerne sne og is på denne. Åpninger mellom balkonggulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da skader ellers kan oppstå under vekslende værforhold.

8. Skadedyrplager

Det er strengt forbudt å mate duer eller for øvrig legge ut matrester eller annet som kan tiltrekke rotter.

9. Selskapelighet

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, skal beboerne av de nærmeste leiligheter varsles på forhånd. Musikkøvelser tillates ikke etter kl. 20.00, og heller ikke på søn/helligdager. Musikkonlegg må reguleres slik at de øvrige beboerne ikke sjeneres.

10. Alminnelige bestemmelser

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- Sameierne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes.
- Kjellerdørene skal alltid være stengt.
- Hovedinngangsdør må alltid stenges når man går inn/ut.
- Lufting av oppganger skal kun skje i tiden fra 17.00 – 20.00 - Beboere med barn må påse at barna ikke smeller med dørene og at det ikke skrives eller tegnes på vegger i oppganger, kjeller eller på utvendige vegger. Foreldre er ansvarlige for sine barns skadeverk. Lek må ikke forekomme i kjeller eller oppganger.
- Ingen sameier må drive virksomhet eller foreta seg noe som kan skade gården, eller unødig sjenere de øvrige beboerne med støy, lukt, eller på annen måte.
- Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameiets skriftlige samtykke.
- For uforsiktig omgang med vann bærer leilighetens innehaver ansvaret.
- Eierne plikter å gi sameiets styre adgang til leiligheten/forretningen ved besiktigelse og til kontroll. - Ved fremleie plikter eieren å gi skriftlig melding til styret.
- Eieren blir erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordenen, eller av annen mangel på aktsomhet.
- Utvendig privat parabolantenne tillates ikke. Det henvises til benyttelse av gårdens kabelanlegg.

- Ved oppdagelse av skade/hærverk på gårdens fellesareal, lagring på dette, eller lignende brudd på vedtektene, kan sameiets styre kreve kostnadene dekket av den ansvarlige seksjonseieren. Styret har rett til å kreve kostnadene dekket gjennom husleien.

Sameiet Trondheimsveien 153 – 161
Mai 2023

VEDTEKTER FOR SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 163-161

Vedtatt i årsmøte 22.05.2023
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Sist oppdatert 14.03.2024

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 153 – 161 og har gårdsnummer 83 og bruksnummer 157 i Oslo kommune.

Sameiet består av 74 seksjoner, hvorav 62 er boligseksjoner og 12 er næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret har et administrasjonsgebyr ved salg av leiligheter, oppdag begrenset til 4 ganger rettsgebyret.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3.0. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på

det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg forbeholder sameiet seg rett til pant stort kr. 30 000 i hver enkelt seksjon, i tilfelle mislighold av seksjonseierens økonomiske forpliktelser. Denne panterett, som har opptrinnsrett, skal ha prioritet etter lån til Husbanken. Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang i 2003, å medvirke til regulering av det ovennevnte pant i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen fra beløpet ble fastsatt eller regulert.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre styremedlemmer

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. ANDRE BESTEMMELSER

12.1 Utskifting eller utkobling av radiatorer

Det er forbudt å skifte eller koble ut radiatorer i seksjonene i fyringssesongen. Fyringssesongen er normalt fra slutten av september til slutten av april.

Dersom seksjonseiere trosser forbudet, og det påløper kostnader for å etterfylle vann eller fikse annet oppdukkende på fjernvarmeanlegget, skal seksjonseier bære de kostnadene.



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

Synne Margrethe Egeland

Boligen

Trondheimsveien 153
0570 Oslo

0301-83/157/0/6

- ◆ 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**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Malt flisene på badet. Demontert defekt radiator. Byttet servantskap og servant.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tochukwu Enwereobi rørlegger bedrift

Beskrivelse av arbeidet: Rør og vannarbeid rundt montering av nytt kjøkken. Koblet på blandebatteri, oppvaskmaskin med stoppekran, og koblet på avløp/vannlås. Lagt lekkasjesensor under kjøkkenvask med dobbel waterguard. Har faktura på arbeidet med beskrivelse.

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

♦ Ja

Defekt radiator på badet ettersom naboen har pusset opp, fikk beskjed fra rørlegger via styret at årsaken var knyttet til da naboen over fjernet radiatoren sin. Vi har derfor fått anbefalt å fjerne våres radiator også på badet som vi har gjort.

Ellers fungerer alle radiatorer og vifte på badet slik det skal.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet radiator på bad.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Proff elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Sender vedlegg. Anlegget er gjennomgått, kontrollert og utbedret der nødvendig av autorisert elektriker. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet slik det fremstår i dag.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i stue og kjøkken er utført av bekjent faglært elektriker med fagbrev, men har dog ikke dokumentasjon da bekjent ikke jobber i elektrisk firma lenger.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Stue: Lektet ut og satt opp nye gipsvegger på 3 av 4 vegger i stuen. Fullisolert med glava. Elektrisk anlegg bak vegg (godkjent el.sjekk). Lagt nytt gulv. Satt inn nye foringer rundt vinduer. Bygget radiatorboks med tilstrekkelig lufttilførsel. Nye lister. Malt veggene. Kjøkken: Totalrenovert kjøkken med kjøkken fra IKEA i 2025. Nytt gulv. All vann og rørarbeid utført av autorisert rørlegger (tidligere nevnt). Bygget radiatorboks. Alle hvitevarer nye. Ny kjøkkenvifte. Malt veggene. Gang: Helparklet alle vegger. Malt veggene. Nytt gulv. Lagt nye lister. Fått ny ytterdør (tidligere nevnt). Soverom: Malt vegger, lagt nytt gulv, lagt nye lister. Bad: Malt fliser på veggene, satt inn ny servant, servantskap og blandebatteri. Bod: Nytt gulv. Malt veggene. Nye lister.

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.

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 153 - Nabolaget Sinsen - vurdert av 268 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Rosenhoff	1 min
Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	0.1 km
Rosenhoff	1 min
Linje 17	0.1 km
Carl Berners plass	9 min
Linje 5	0.7 km
Grefsen stasjon	19 min
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	7 min
Totalt 24 ulike linjer	2.7 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	8 min
628 elever, 31 klasser	0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	11 min
160 elever, 12 klasser	0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	15 min
320 elever, 22 klasser	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	15 min
506 elever, 30 klasser	1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	17 min
380 elever, 14 klasser	1.2 km
Foss videregående skole	22 min
600 elever, 20 klasser	1.6 km
Hersleb videregående skole	23 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

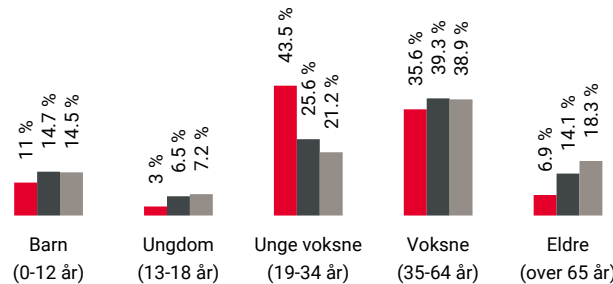
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sinsen	3 127	1 847
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dynekilken barnehage (1-5 år)	4 min
138 barn	0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år)	6 min
84 barn	0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	7 min
202 barn	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	1 min
Rema 1000 Rosenhoff	3 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 2024

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



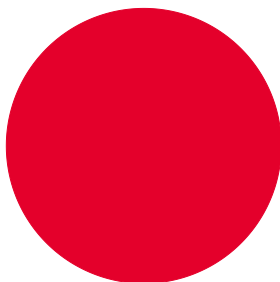
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Rosenhoff	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Torshovdalen	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏊 Fresh Fitness Sinsen	3 min	🚶
🏊 SATS Carl Berner	3 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

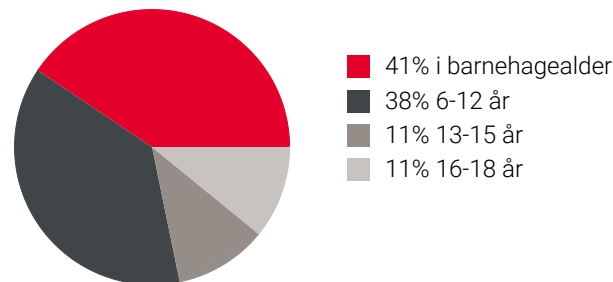
Sitat fra en lokalkjent

“

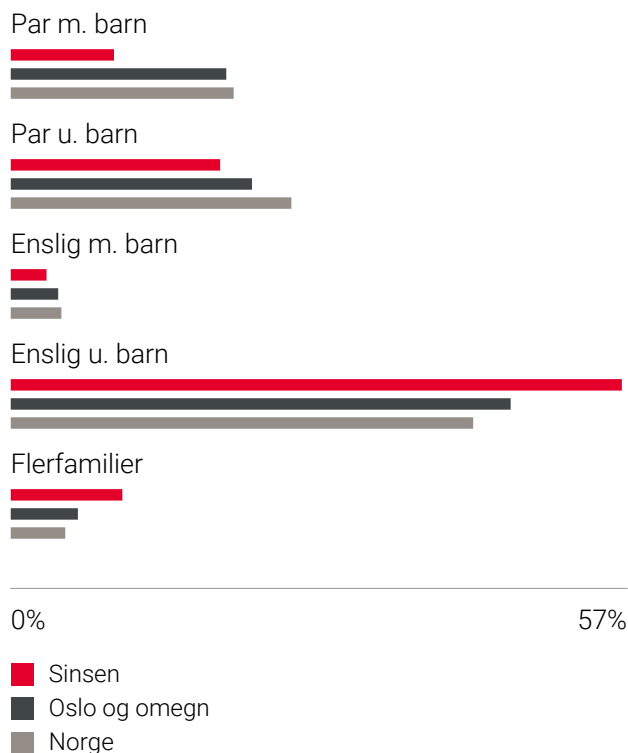
Varer/Tjenester

🛒 Carl Berner passasjen	6 min	🚶
🏪 Apotek 1 Carl Berner	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

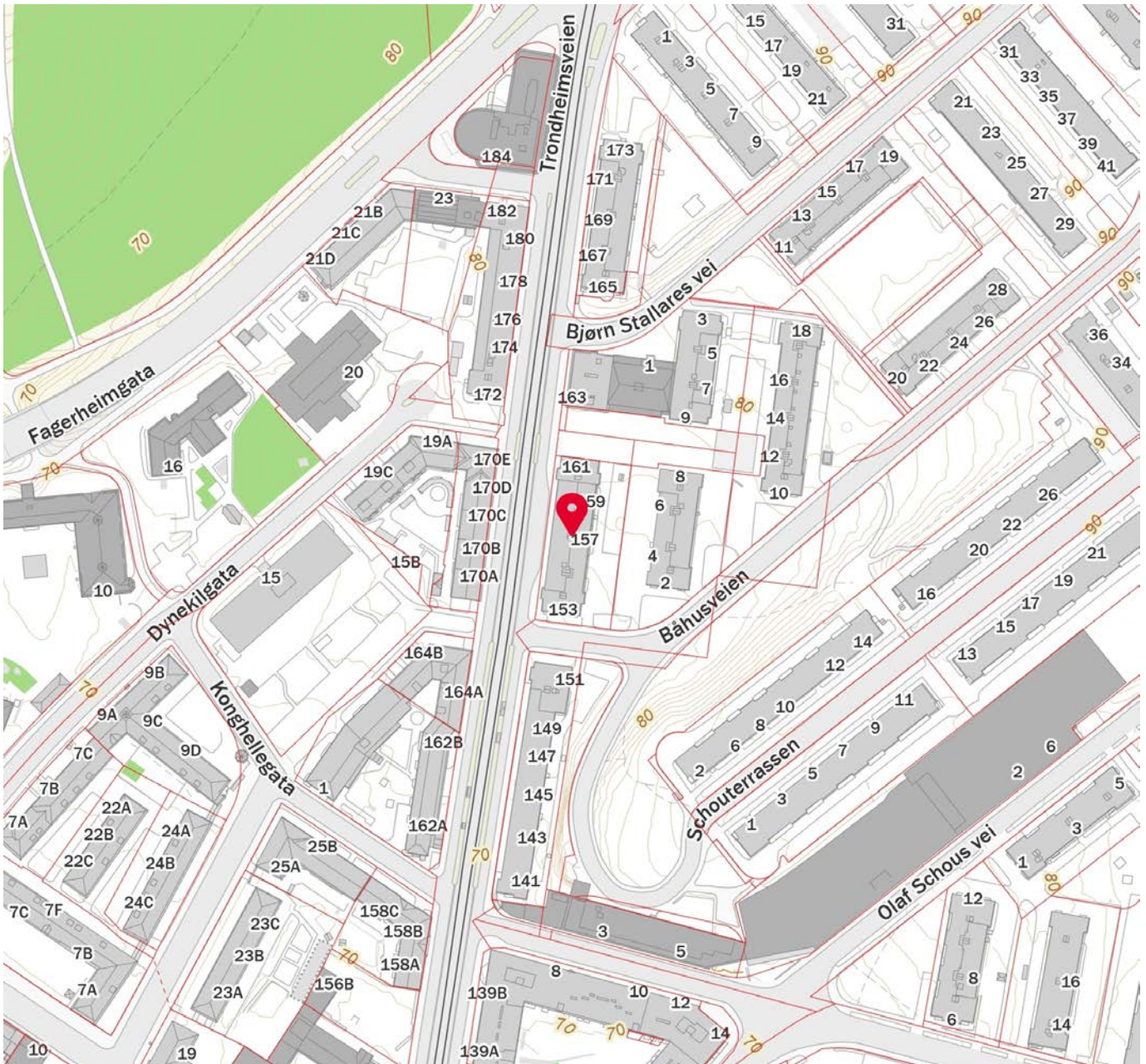


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 landbrukseieendom, 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 153
0570 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Adrian Gjerlaugsen

Telefon: 908 44 887
E-post: adrian.gjerlaugsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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