

A modern, minimalist apartment interior. In the foreground, a dark wood dining table is set with two place settings, each featuring a white plate, a folded napkin, and a glass. Four black chairs are tucked under the table. To the right, a grey sectional sofa is adorned with white pillows and a white throw blanket. A small, dark metal coffee table holds a vase with dried pampas grass and two small decorative bowls. A large window in the background offers a view of a cityscape with buildings and a chimney. A large, abstract painting hangs on the wall above the sofa. The floor is made of light-colored wood, and a grey patterned rug is placed under the coffee table.

aktiv.

Trondheimsveien 64, 0565 OSLO

**Lys og arealsmart 2-roms med
sentral beliggenhet I Bad fra 2018
I VV, kabel-tv & internett inkl I
Perfekt førstegangskjøp!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Kaja Emilie Hestås

Mobil 947 88 780
E-post kaja.hestas@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 122 674,-
Omkostn.: Kr 101 900,-
Total ink omk.: Kr 4 124 574,-
Felleskostn.: Kr 3 388,-
Selger: Sindre Tingvoll Evensen
Kjell Tingvoll

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 29/32 kvm
Tomtstr.: 1477.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 451
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1006250142

Drømmer du om å bo i en
sentral og sjarmerende
leilighet med nærhet til
nesten alt?

Vi ønsker deg velkommen til Trondheimsveien 64!

Her får du en lys og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i byggets 2. etasje. Boligen består i sin helhet av entré, bad, soverom, samt åpen stue-kjøkkenløsning. Boligen er et perfekt førstegangskjøp for deg som ønsker en billett inn på boligmarkedet, samtidig som du har alle tenkelige fasiliteter, samt store parkanlegg og frodige grøntområder i umiddelbar nærhet. Her kommer du til å trives!

- Verdt å merke seg:
- Lys og arealeffektiv
 - Kjellerbod på ca. 2,5 m²
 - Lave felleskostnader
 - Vv, kabel-tv og internett inkl.
 - Oppgradert avløpsrør i 2024
 - Bad fra 2018
 - Sentralt med nærhet til «alt»
 - Flere parker i nærområdet

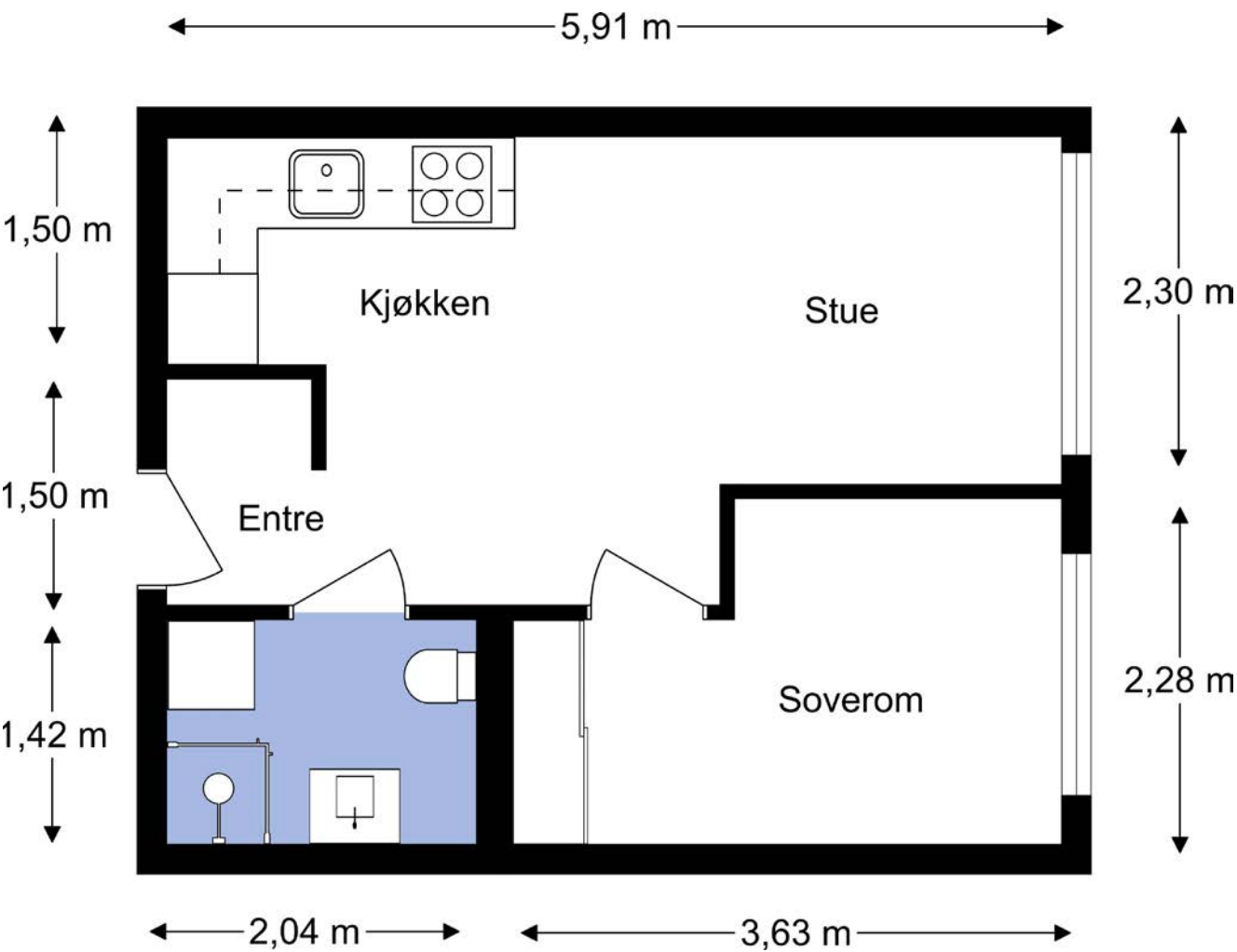


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen22
Tilstandsrapport38
Egenerklæring60
Nabolagsprofil.....65
Forbrukerinformasjon 114
Budskjema 115

Plantegning

2. etasje



Velkommen!

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



Velkommen til Trondheimsveien 64!
Presenteres av Kaja Hestås v/Aktiv
Eiendomsmegling.

Stue

I stuen er det plass til både en koselig TV-krok og et spisebord. En flate er malt med kalkmaling, noe som gir et lunt og moderne preg. Leiligheten har gjennomgående 1-stavs parkettgulv, som gir et sømløst og helhetlig inntrykk. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen deler rommet inn i naturlige soner for stue, kjøkken og spisestue.



Kjøkkenen

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap. Innredningen med glatte fronter, heltre benkeplate og fliser gir et moderne og ryddig uttrykk. Det er god oppbevaringsplass i både over- og underskap/skuffer, noe som utnytter plassen effektivt.



Soverom

Soverommet er romslig med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Rommets utforming gjør det enkelt å plassere dobbeltseng og nattbord, samtidig som det bevarer en luftig atmosfære. Det medfølger et romslig PAX-garderobeskap, som gir gode oppbevaringsmuligheter og hjelper deg å holde orden i klærne.



Bad

Delikat og flislagt bad fra 2018 med klosett, speil, servant med skuffeinnredning og dusjhjørne med innfellbare dører. I taket er det downlights, og på gulvet ligger underliggende varme, som skaper en lun og behagelig atmosfære. Her er det opplegg for vaskemaskin, men vaskekjeller kan også benyttes. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene, noe som gir lave månedlige kostnader. Flisene har et delikat fargevalg som kompletterer helheten.



Entré

Entréens smarte planløsning gir god plass til oppheng av yttertøy og sko, samtidig som det er mulighet for å sette inn skjenk eller skap ved behov. Dette gir en praktisk og ryddig entré som utnytter plassen optimalt.



Nærområdet

Her bor du i en leilighet skjermet for støy, men med sentral beliggenhet og nærhet til det meste. Trikkestopp med linje 17 ligger rett utenfor døren. Du har KIWI rett ved, og Rema 1000 like i nærheten for enkel handel. I alle retninger finner du grønne områder som Torshovdalen, Sofienbergparken og Botanisk hage. Carl Berners plass er et knutepunkt for kollektivtransport og byr på et bredt utvalg av restauranter, kafeer og butikker.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 29 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Kjellerbod2. etasje

BRA-i: 29 m² Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,5m².

Bod er merket med nr.204.

Bod arealer utgjør til sammen 3 m² BRA-E.

Leiligheten er oppmålt til 28,5m2 og er avrundet til 29m2.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger.

Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1477.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som

ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, og samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Alt av servicetilbud rett rundt hjørnet

Nærmeste dagligvare er Kiwi. Joker og Rema 1000 ligger også like ved, og på livlige Tøyen torg er det bakeri, blomsterbutikk, apotek, samt en rekke spisesteder.

Carl Berner opplever stor utvikling og forventes å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud i området, alle med minutters gange fra leiligheten. På Carl Berner torg finnes blant annet Coop Mega som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et stort utvalg av dagligvarer, apotek, kaffebrenneriet, og Fly Chicken. I tillegg til dette, finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi og Vinmonopolet. Hvis dette ikke er nok, finnes det flere tilbud i Carl Berner krysset. Her er det både Kiwi, Narvesen, 7-eleven, W.B Samson, Backstube. Nye bakeriet "Mjøl" har også åpnet og byr på deilig bakst. For ferske grønnsaker og delikatesser kan du besøke Carl Berner frukt og grønt.

Området kan by på flere forretninger som lampemagasinet, Elkjøp, Jernia, skredder, Dr. Dropin, Squeeze for en deilig massasje, hudpleiesalongen Skin By Me, flere blomsterforretninger, og nok et apotek. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager, må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags- og døgnåpent. Dette er et område hvor vi mener det når vi sier at du har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

Den gamle verkstedhallen på Carl Berner omgjort til Oslos råeste storstue -CARLS! Et innholdsrikt urbant grendehus som er åpent fra tidlig morgen til midnatt med kaffebar, deli-restaurant, pub med festsal, stor uteservering og flere velutstyrte arrangementsrom som blir en attraksjon i byen!

Et kollektiv-knutepunkt

Rett utenfor dørstokken finner du trikk linje 17 som tar deg rundt nesten hele sentrum. Kort avstand til bysykkel-stativ og bussholdeplass. Herfra går 30-bussen mot Nydalen samt Bygdøy via Bygdøynes. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene. Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Det er få minutters gange til T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går gjennom Carl Berner. I tillegg er det 5 små minutter til ytterligere trikk og bussforbindelser ved Carl Berner-krysset, som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57 bussen. 31 bussen kjører alle dager og gjennom hele døgnet, som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen går også forbi Carl Berner. Her behøves ingen planlegging.

Kort vei til parkliv

I umiddelbar nærhet finner man mange fantastiske grøntområder. Tøyenparken er et ideelt sted på sommeren, perfekt for grilling og soling, og det er et populært sted for både barn og voksne. Fra parkens høyeste punkt kan man nyte utsikten over byen og de bratte bakkene som om vinteren brukes til skihopp og aking. Det nye Tøyenbadet forventes å være ferdigstilt i 2024. Botanisk hage, byens fineste park, er det naturlige førstevalget, da den ligger bare

noen få minutter unna. Tøyen hovedgård og Naturhistorisk museum, som inkluderer Geologisk museum og Zoologisk museum, befinner seg også i Botanisk hage. Kampen park, med sin majestetiske utsikt og unike atmosfære, ligger bare en kort avstand unna. Sofienbergparken er også svært populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva som byr på flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en velkjent badeplass om sommeren og er kun en kort sykkeltur unna med sykkel. Sykkelstativer finnes like utenfor blokken.

Restaurant- og uteliv

Området har meget variert tilbud av spisesteder i alle kategorier, fra folkelige pizzarestauranter og puber til kritikerroste restauranter. Szechuan på Sofienberg har blitt en av de mest populære restaurantene i området. Med sitt autentiske Szechuan-kjøkken og en smakfull meny som tiltrekker seg matentusiaster fra nær og fjern, har restauranten raskt etablert seg som et favorittsted blant lokalbefolkningen og besøkende i Oslo. Løkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv, ligger innen gangavstand fra leiligheten. Her finner du spennende kaféer og restauranter - blant annet Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso og Trattoria Popolare. Herfra er det kort vei til utesteder som Aku-Aku og Parkteatret. Liker man å gå på bruktmarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden. Søndagsmarkedet på Blå og Mathallen ved Vulkan er også verdt et besøk.

Videre anbefales Postkontoret med bar og scene på Tøyen, Skatten, Tøyen Startup Village, Munks og Anatolia tyrkisk restaurant. Mellom Grønlands gater ligger Teaterplassen, som tilbyr kaffebarer, spisesteder og hyggelig uteservering. Det er kort vei

til Bjørvika og Sørenga som har en rekke spisesteder i toppklasse.

Treningsmuligheter i umiddelbar nærhet
For den som ønsker å trene innendørs, finnes blant annet Fresh Fitness og Sats. Nye Tøyenbadet er også endelig åpnet! Utomhus byr nærområdet på minigolf, fotballbaner, sandvolleyballbane og tennisbaner. Trappene i Tøyenparken har også blitt et populært sted for tøffe intervalløkter. For øvrig, i en 15-minutters radius på sykkel er svært mye av Oslo tilgjengelig fra leiligheten.

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

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig
Glenn-Erik Larsen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Blokken i mur/ betong med teglsteins fasade. Leilighetens skillende etasjeskiller i betong. Flat takkonstruksjon tekket med takstein. Det er heis i blokken med adkomst til leiligheter og bodanlegg.

Vinduer (2018):
Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Dører:
Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Innvendige dører (2018): profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmer fremstår med normal funksjonalitet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport
avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ble gjort rørfornyelse fra TT teknikk gjennom sameie januar 2024.
Arbeid utført av: TT teknikk

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja
Beskrivelse: Det har vært fremmet et forslag om balkong for leiligheter med vindu mot bakgård. Litt usikker på status i dag, men tror det ligger litt dødt hos Plan og Bygningsetaten da vi ikke har fått noen ny informasjon ang dette på en stund.

Innhold
Trondheimsveien 64 er en lys og sentralt beliggende 2-roms leilighet med bad fra 2018 og kjellerbod på 3 kvm. Trikkestopp rett utenfor, og dagligvarebutikker

som KIWI og Rema 1000 i nærheten. Her bor du skjermet for støy, samtidig som du bor sentralt med enkel tilgang til alt du trenger.

Entre:
Entreens smarte planløsning gir god plass til oppheng av yttertøy og sko, samtidig som det er mulighet for å sette inn skjenk eller skap ved behov. Dette gir en praktisk og ryddig entré som utnytter plassen optimalt.

Stue:
I stuen er det plass til både en koselig TV-krok og et spisebord. En flate er malt med kalkmaling, noe som gir et lunt og moderne preg. Leiligheten har gjennomgående 1-stavs parkettgulv, som gir et sømløst og helhetlig inntrykk. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen deler rommet inn i naturlige soner for stue, kjøkken og spisestue.

Kjøkken:
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap. Innredningen med glatte fronter, heltre benkeplate og fliser gir et moderne og ryddig uttrykk. Det er god oppbevaringsplass i både over- og underskap/skuffer, noe som utnytter plassen effektivt.

Soverom:
Soverommet er romslig med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Rommets utforming gjør det enkelt å plassere dobbeltseng og nattbord, samtidig som det bevares en luftig atmosfære. Det medfølger et romslig PAX-garderobeskap, som gir gode oppbevaringsmuligheter og hjelper deg å holde orden i klærne.

Bad:

Delikat og flislagt bad fra 2018 med klosett, speil, servant med skuffeinnredning og dusjhjørne med innfellbare dører. I taket er det downlights, og på gulvet ligger underliggende varme, som skaper en lun og behagelig atmosfære. Her er det opplegg for vaskemaskin, men vaskekjeller kan også benyttes. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene, noe som gir lave månedlige kostnader. Flisene har et delikat fargevalg som kompletterer helheten.

Standard
Tilbygg / modernisering:
2018:
Alle rom i leiligheten ble oppusset i 2018, utført av fagfolk.
det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

2024:
VVS-arbeid Opplysninger fra eier:
Det ble utført rørfornyelse fra TT teknikk gjennom sameie januar 2024.

Overflater:
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,49m.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.

Radon:
Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

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.

Overflater vegger og himling på bad:
Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Overflater gulv på bad:
Gulvet på bad er belagt med: fliser og underliggende gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt:
Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjik.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for tettesjikt på badet.

Sanitærutstyr og innredning:
Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjdører, servant med underskap, speil, opplegg for vaskemaskin av smal type og veggmontert wc.

Ventilasjon:
Ventilasjon i boligen fremstår med naturlig ventilasjon via spalter i vinduer.
Ventilasjon på bad fremstår med ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbblad for tilluft.

Avtrekk:
Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Overflater og innredning kjøkken:
Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter, heltre benkeplate med enkel oppvaskkum med 1 greps blandebatteri.
Lys under overskapene, ventilator med utkast og komfyrvakt under.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, kjøleskap med fryseboks og oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Vannledninger:
Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør og eldre kobberør.
Samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert mot soverom.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:
Avløpsrør på kjøkken og bad fremstår med plastrør.

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

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

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Radon:
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke opplyst fra eier om radonmålinger, heller ikke andre tiltak mot radon.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i rapporten.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.
Ref: NS3600
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Innhenting av dokumentasjon er ikke mulig, ut i fra info fra tidligere salg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er ingen synlig dreneringsspalte eller lekkasjesikring, under veggmontert wc.
Wc er montert under anbefalt høyde fra Sintef, og ligger helt ned mot fliser.

Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å oppfylle dagens krav til forskrift, må det etableres lekkasjesikring fra sisterne.
Eller fremlegge dokumentasjon på løsning for innebygget sisterne.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra manglende merking på rør-kurser i samleskap.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Rørplegg fungerer med dagens løsning.
Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes, dette for at det skal kunne byttes riktig rør, om en lekkasje skulle oppstå.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:
TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre
Medfølger kjøpet:
-Integrerte hvitevarer på kjøkken
-Garderobeskap på soverom

Medfølger ikke kjøpet:
-Interiør, malerier og frittstående møbler.
-Vaskemaskin

Selger opplyser om at det kan gjøres avtale om salg av møbler og vaskemaskin som kan medfølge kjøpet. Dette gjør det enkelt å flytte rett inn.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger ikke parkering. I garasjen er det 30 garasjeplasser som eies, og det hender at disse selges. Da har sameierne forkjøpsrett.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

2973549

Diverse

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

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

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

eksempel strømleverandører)

Den siste registrerte el-kontroll ble gjennomført 18.april 2023.

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.

Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er bli innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 838 286

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 353 142

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

31/5122

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renhold i oppganger, vaktmester, forsikring, vann og kloakk, get tv og bredbånd, varmtvann og andre felleskostnader. Sameiet skal bytte nett leverandør fra 01.02.26 til OBOS nett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3388

Andel Fellesgjeld

Kr 122 674

Fellesgjeld pr. dato

01.09.2025

Andel fellesformue

Kr 70 754

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Trondheimsveien 64

Organisasjonsnummer

871 262 942

Om sameiet

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

Forretningsfører: Progressum Lørenskog Visperud AS. Tlf: 920 70 225, e-post: vib@progressum.no
Styreleder: Sigurd I. Solem
E-post/tlf.: sigurd@monolitteninvest.no/92027968
Facebookgruppe: Sameiet Trondheimsveien 64

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

Rehabilitering av byggets avløpsrør.
Sameiet er nå ferdige med rehabilitering av alle avløpsrørene.

Balkongprosjekt.
Det jobbes med at en del beboere skal få mulighet til å ha balkong, boligene som ligger ut mot Trondheimsveien 64 og Vardøgata får ikke den muligheten. Men her skal eierne selv stå for den

kostnadene. I tillegg så gjøres det en større rehabiliteringsjobb i 7 etg vedr balkonger/ gulv.

Meldeplikt ved oppussing og rehabilitering.
Det ble på årsmøte for 2009 besluttet at det ved all oppussing / rehabilitering samt utleie skal meldes til styret. Dette for å forsøke å unngå ekstraordinære kostnader for sameiet, da erfaringer viser at man slenger fra seg og etterlater diverse saker på de mest utenkelige plasser. Fremdeles sliter sameiet med unødige kostnader for opprydding i ovennevnte saker – dette taper vi alle på. Vi har i år hatt en vannskade som skyldes at badet er uten membran. Styret pålegger alle seksjonseiere å sørge for at badet har membran. Når det gjelder ventilasjon er det ikke lov å koble vifte på kjøkkenet på byggets naturlige ventilasjons-system da dette fører til matlukt i hele bygget. Alle leiligheter må bruke kullfilter.

Generelt.
Vi minner om at samtlige beboere skal ha like postkasseskilt og ringetablåskilt.
Pris for ringetablåskilt og postkasseskilt er kroner 350,-
Skiltene bestilles ved henvendelse til styret. Ved utleie av seksjon er det eiers ansvar å informere leietaker om ovennevnte, samt de husordensregler som gjelder for sameiet.
Det er ikke tillatt å montere parabolantennar eller aircondition på fasaden av bygget Disse vil bli fjernet på seksjonseiers regning.

INNMELDTE SAKER TIL ÅRSMØTE 2025

A. Bygging av balkonger, se egne tegninger og overslag. Balkonger skal avstemmes med 2/3 flertall om dette skal bygges. Godkjent med 26 for og 3 mot.

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

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

D. Bytte av internettleverandør 01.02.26 til OBOS Nett. Godkjent

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

Lånebetingelser fellesgjeld

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

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

i mnd.

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

Saldo på lånet er pr 28.08.2025.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke opplyst om sameiet har sikringsordning.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

For nærmere opplysninger om regnskap, budsjett og øvrige noter vises det til vedlagt årsberetning fra 2024.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Progressum Lørenskog AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 451, seksjonsnummer 13 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/451/13:
20.05.1870 - Dokumentnr: 900145 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1961 - Dokumentnr: 504912 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om veg, vann og kloakkledninger
Uteglemt registrert ved tinglysing
Rettet etter tingl. §18
30.06.2021. Arkivref. 18/53283-53
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1964 - Dokumentnr: 518560 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1964 - Dokumentnr: 518561 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1965 - Dokumentnr: 504804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1967 - Dokumentnr: 522198 - Rettighet
Rettighetshaver: Trondheimsveien 64 Is
Løpenr: 1178508
LEIEAVTALE
LEIERETT TIL 110 M2 GATEGRUNN
UTLEIER: OSLO KOMMUNE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.07.1988 - Dokumentnr: 49480 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET ETTER 85 % AV LÅNETAKST
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2025 - Dokumentnr: 998702 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

25.07.1988 - Dokumentnr: 49480 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/4269

24.10.1988 - Dokumentnr: 72720 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/4716
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 80 SEKSJONER

27.08.2004 - Dokumentnr: 58146 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/4716
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 81 -90

27.08.2004 - Dokumentnr: 58146 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/5122

27.11.1990 - Dokumentnr: 71929 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:413
Rett til atkomst m.v. Fl. best. Kan ikke slettes uten

samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for eiend. og utbygg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligblokk datert den 15.01.1969.
Det er utstedt ferdigattest på utskifting av heis datert den 27.05.2004.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger.
Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.01.1969.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til boligformål. Boligen følger reguleringsplan "Felt R, Byggeområde for boliger U 1,5 Makt 5.et" etter reguleringsbestemmelser S-3026, med vedtektsdato 14.12.88. Se reguleringsbestemmelser.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et

flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Fra vedtektene:
Melding om utleie/fremleie skal meldes styret.

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

Kontraktsgrunnlag

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud

vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 900 000 (Prisantydning)

122 674 (Andel av fellesgjeld)

4 022 674 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
100 550 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 900 (Omkostninger totalt)
112 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
115 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 124 574 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 135 474 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 138 274 (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 101 900

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 000,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 1000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, opplysninger fra forretningsfører og pantedokument med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte utlegg og kostnader. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 456 00 226

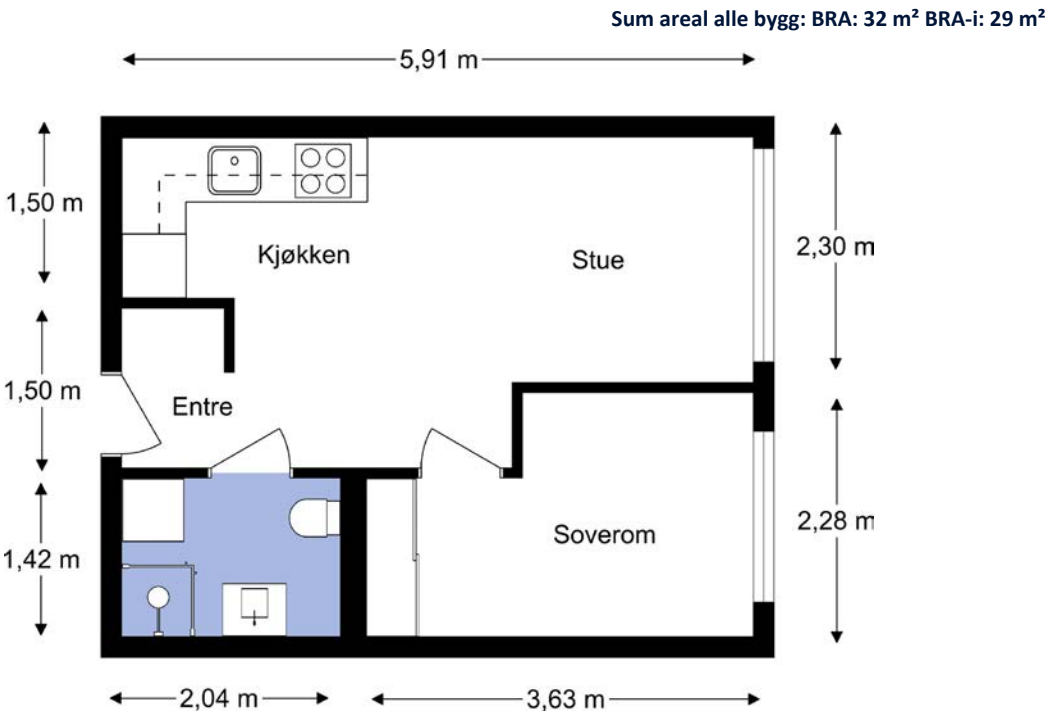
Ansvarlig megler bistås av
Kaja Emilie Hestås
Eiendomsmeglerfullmektig
kaja.hestas@aktiv.no
Tlf: 947 88 780

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

Salgsoppgavedato
11.09.2025

Tilstandsrapport

Trondheimsveien 64, 0565 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 451, snr. 13



Befaringsdato: 04.09.2025 Rapportdato: 07.09.2025 Oppdragsnr.: 11838-25231 Referansenummer: WU2335
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

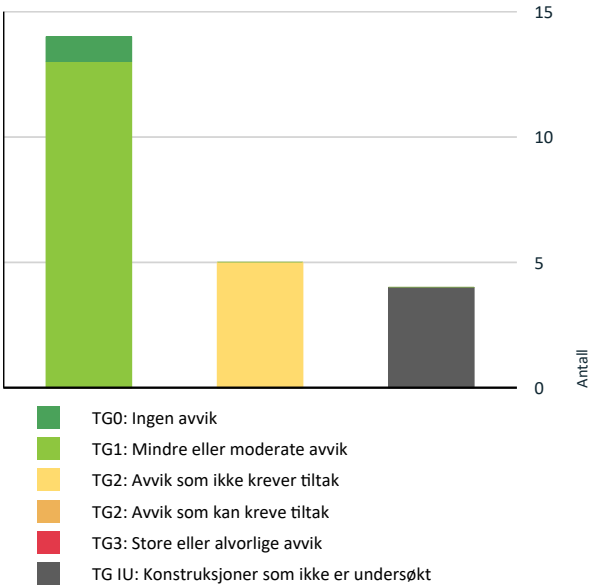
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger. Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

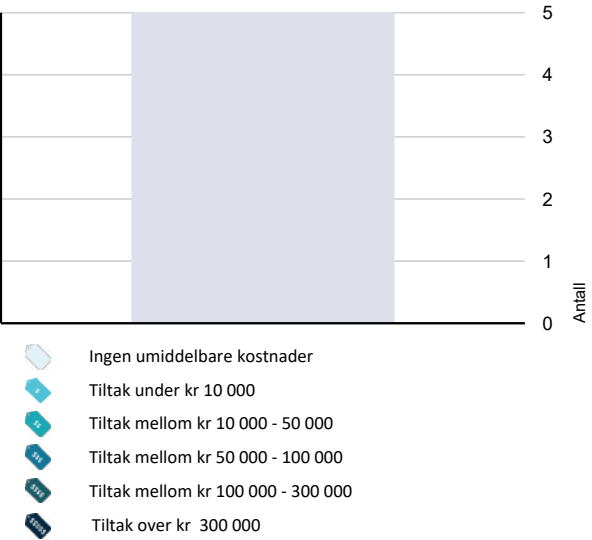
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Trondheimsveien 64 . 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 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 hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

Tilbygg / modernisering

2018	Leilighet	Alle rom i leiligheten ble oppusset i 2018, utført av fagfolk. det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
2024	VVS-arbeid	Opplysninger fra eier: Det ble utført rørfornyelse fra TT teknikk gjennom sameie januar 2024.

UTVENDIG

TG RU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken i mur/ betong med teglsteins fasade.
Leilighetens skillende etasjeskiller i betong.
Flat takkonstruksjon tekket med takstein.
Det er heis i blokken med adkomst til leiligheter og bodanlegg.

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

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

TG I Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

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.
Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG I Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

INNVENDIG

TG I Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
1-stavs Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.

Tilstandsrapport

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,49m.

Årstall: 2018

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke opplyst fra eier om radonmålinger, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG RU Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2018 i følge opplysninger fra tidligere salg. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjsonen må minst én av følgende

preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.

Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

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

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

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

Preaksepterte ytelser

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

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

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet på bad er belagt med: fliser og underliggende gulvvarme.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Det er på badegulvet målt 35mm høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist i dusjssone. Det ble målt normalt fall i dusjsonen rundt sluket. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjik.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for tettesjikt 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.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.
Ref: NS3600

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhenting av dokumentasjon er ikke mulig, ut i fra info fra tidligere salg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjdører, servant med underskap, speil, opplegg for vaskemaskin av smal type og veggmontert wc.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig dreneringsspalte eller lekkasjesikring, under veggmontert wc.
Wc er montert under anbefalt høyde fra Sintef, og ligger helt ned mot fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppfylle dagens krav til forskrift, må det etableres lekkasjesikring fra sistene.
Eller fremlegge dokumentasjon på løsning for innebygget sistene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

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

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

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

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter, heltre benkeplate med enkel oppvaskkum med 1 greps blandebatteri.
Lys under overskapene, ventilator med utkast og komfyrvakt under.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, kjøleskap med fryseboks og oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt, over platetopp.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal funksjonalitet.
Det mangler damp sperre i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin, samt lufterist i sokkel under kjøleskap.

Årstall: 2018

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever

Tilstandsrapport

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.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørøpplagg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør og eldre kobberrør. Samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert mot soverom. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende merking på rør-kurser i samleskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørøpplagg fungerer med dagens løsning. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes, dette for at det skal kunne byttes riktig rør, om en lekkasje skulle oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørøpplagg i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør på kjøkken og bad fremstår med plastrør.

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

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer,

Tilstandsrapport

samt mekanisk avtrekk fra ventil på bad.

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.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

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

Årstall: 2018

TG RU Varmtvannstank

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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



Tilstandsrapport

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 er ikke utført arbeid på el-anlegget i dagens eier eiertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG **Branntekniske forhold**



Tilstandsrapport

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

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

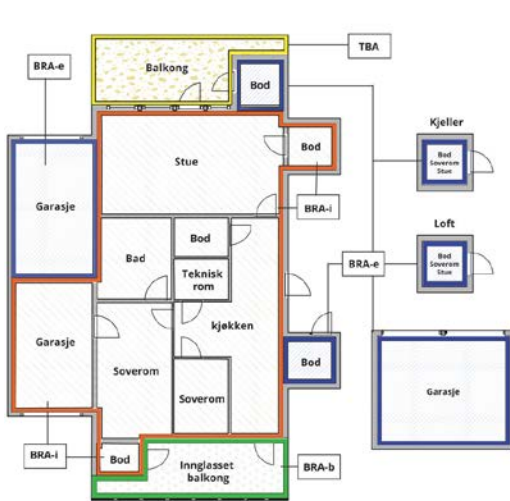
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndig 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	29			29	
Kjellerbod		3		3	
SUM	29	3			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,5m². Bod er merket med nr.204. Bod arealer utgjør til sammen 3 m² BRA-E.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger. Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	29	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Leiligheten er oppmålt til 28,5m2 og er avrundet til 29m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	451		13	1477.9 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Festet
Adresse Trondheimsveien 64							
Hjemmelshaver Sindre Tingvoll Evensen og Kjell Tingvoll							
Boligselskap Sameiet Trondheimsveien 64		Eierandel 31 / 5122		Organisasjonsnr 871262942			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etg. og fremstår med:
1-stavs parkett på gulvene og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger. Kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ble oppusset i 2018, og fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boliginfo	07.09.2025		Gjennomgått	3	Ja
Egenerklæring	07.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	07.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bygning	07.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest heis	07.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WU2335>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250142

Selger 1 navn

Kjell Tingvoll

Selger 2 navn

Sindre Tingvoll Evensen

Gateadresse

Trondheimsveien 64

Poststed

OSLO

Postnr

0565

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?☒ Nei☐ Ja

4Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble gjort rørfornyelse fra TT teknikk gjennom sameie januar 2024.

Arbeid utført av

TT teknikk

5Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?☒ Nei☐ Ja

6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?☒ Nei☐ Ja

7Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?☒ Nei☐ Ja

8Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?☒ Nei☐ Ja

9Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?☒ Nei☐ Ja

10Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?☒ Nei☐ Ja

11Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?☒ Nei☐ Ja

13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?☒ Nei☐ Ja

14Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?☒ Nei☐ Ja

15Er det nedgravd oljetank på eiendommen?☒ Nei☐ Ja

16Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?☒ Nei☐ Ja

18Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?☒ Nei☐ Ja

19Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært fremmet et forslag om balkong for leiligheter med vindu mot bakgård. Litt usikker på status i dag, men tror det ligger litt dødt hos Plan og Bygningsetaten da vi ikke har fått noen ny informasjon ang dette på en stund.

- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250142

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250142

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kje Tingvoll	1e44de1236516072d13a70a128640d15f8937e02	27.08.2025 17:42:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Evensen	416d9af6a39a7b4cc485153d4cdfebdf0f16b767	25.08.2025 17:40:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250142

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

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 64 - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 386 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

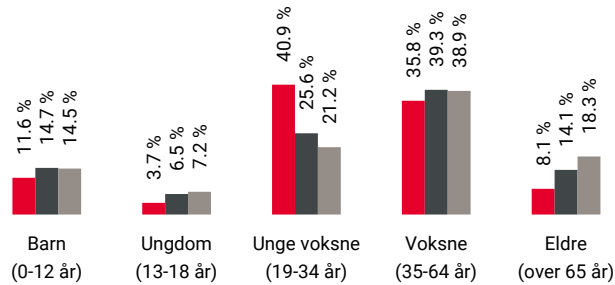


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Trikk
- 

3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



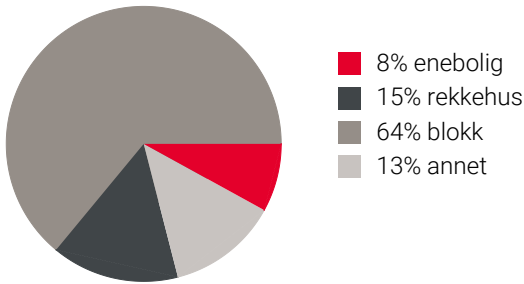
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



«Byhygge!»

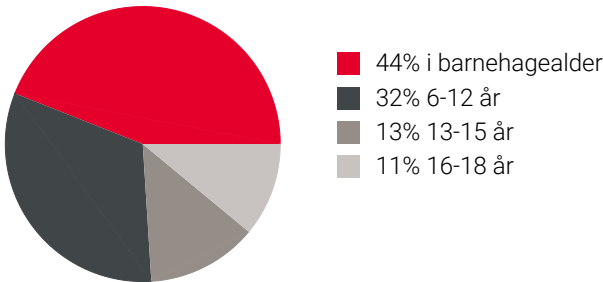
Sitat fra en lokalkjent



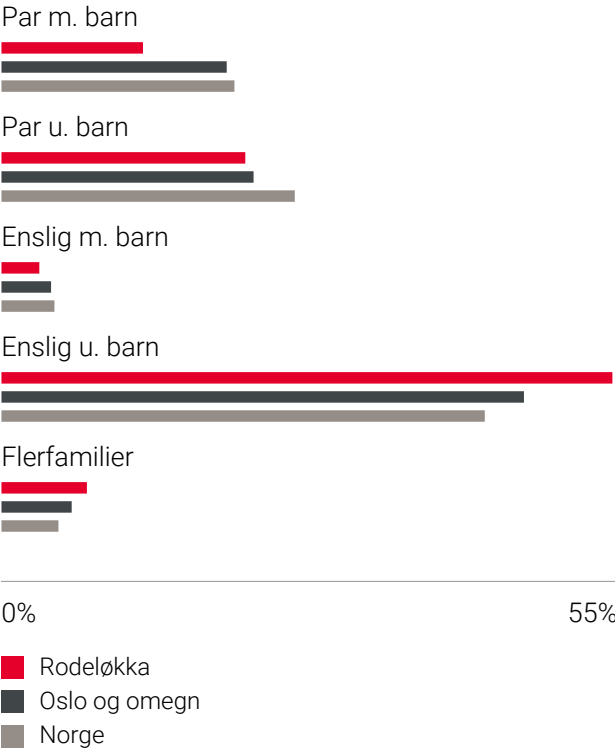
Varer/Tjenester

	Carl Berner Torg	7 min	
	Vitusapotek Carl Berner	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

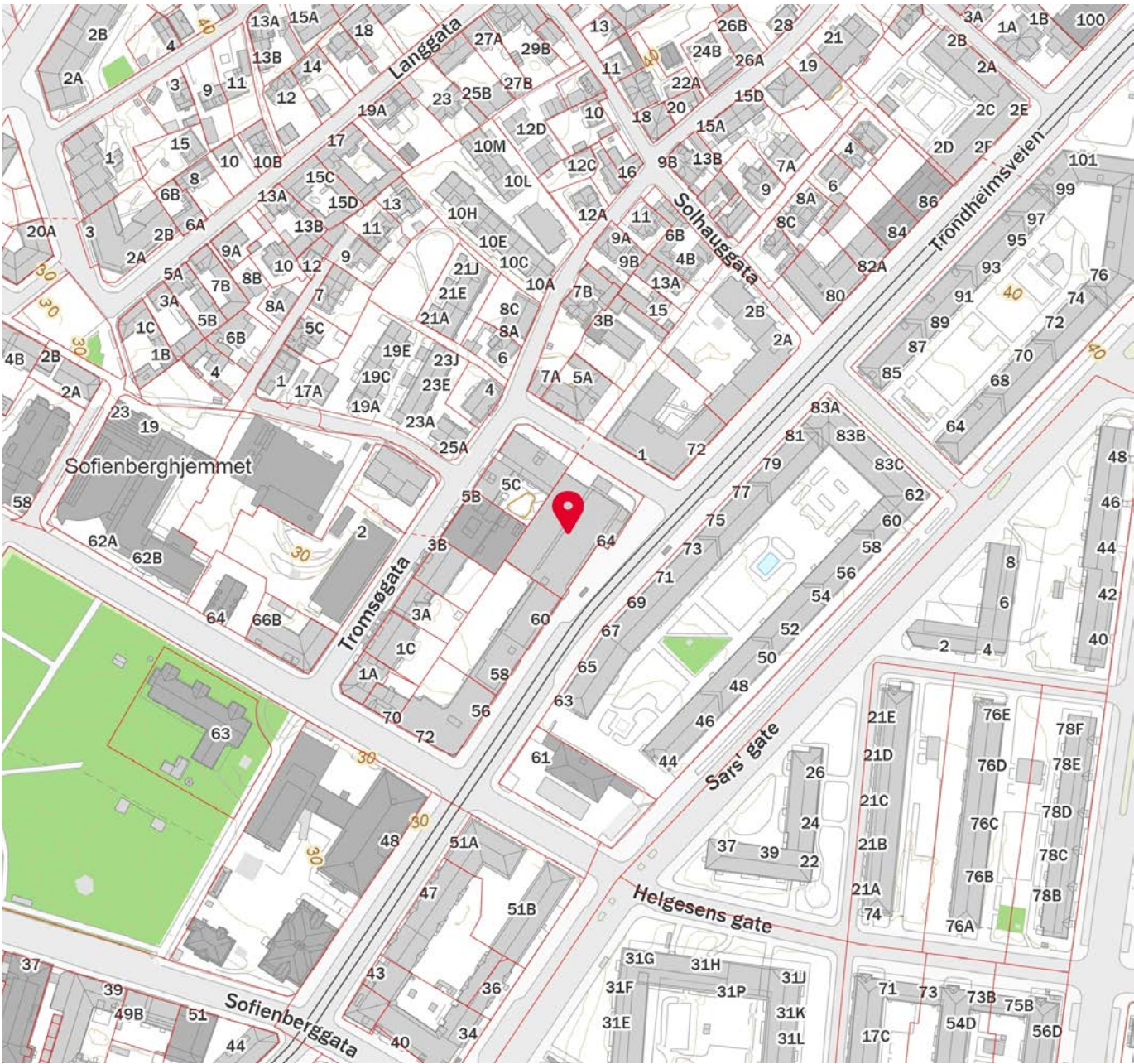
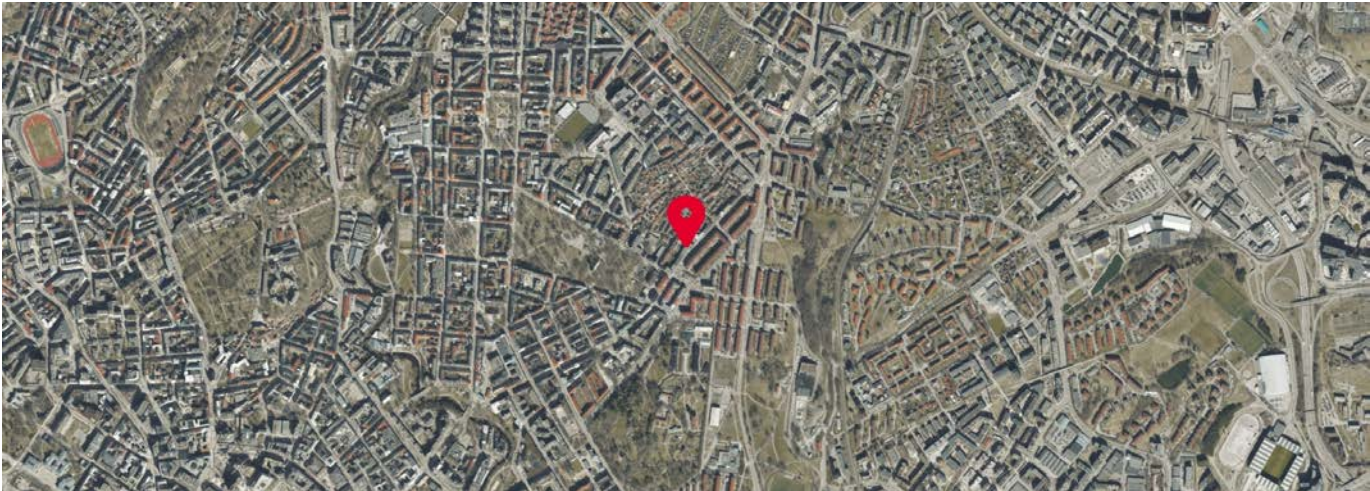


Familiesammensetning

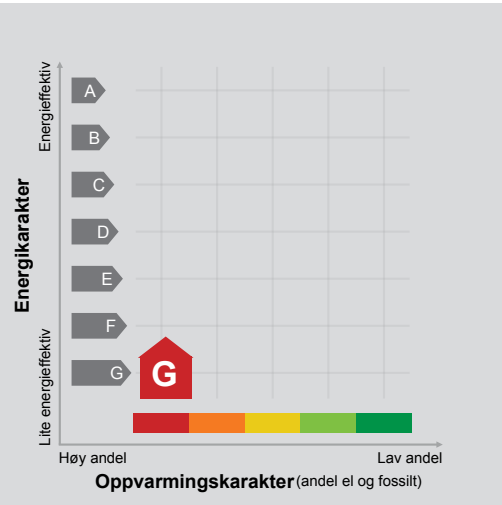


Sivilstand

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



Adresse	Trondheimsveien 64
Postnummer	0565
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	451
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80567774
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-159718
Dato	25.08.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 1 708 kWh pr. år			
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:	1 708 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme	
	0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass	
	0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved	



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Skifte til sparepærer på utebelysning
 - Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

INFO FRA FORRETNINGSFØRER:

Informasjon om eiendommen:

Sameie: Trondheimsveien 64 sameie

Org nr: 871262942

Tomt: Tomten er eiet fordi festekontrakt er kjøpt ut. Det medfører et lån på seksjonen.

Forsikring: Fremtind, 18829532

Garasjeplass: Nei, men ved eventuelle salg av garasjeplasser har eiere i sameiet førsterett.

El-lading: strøm betales hver enkel elbil eier

Forhold:

Er dyrehold tillatt? Ja

Er fremleie tillatt? Ja, må meldes fra til styret

Styregodkjenning: Kreves ikke

Lån, formue og økonomi:

Sameiets långiver(e):

1 OBOS Banken 6 449 505.-

-På dette lånet er rentesats 7%. Rentene på lånet er 221,93 kr av felleskostnadene.

Ved innfrielse blir felleskostnader 221,93 kr lavere i mnd. Avdragene løper fra neste år i September, som blir tillegg på fakturaen.

2 OBOS Banken 5 698 100.-

-På dette lånet er renten 6,75%. Avdragene her løper også fra neste år.

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? Nei

Hva er seksjonens fellesgjeld? Kr 122 674

Har sameiet formue? Kr. 1 102 284

Andel fellesformue: kr. 70 754

Felleskostnader: 3388,-

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, eiendomsskatt, kommunale avgifter, renhold i oppganger, vaktmester, forsikring, vann og kloakk, get tv og bredbånd og andre felleskostnader.

Seksjonens renteinntekter: 10,-

Seksjonens renteutgifter: 8132,-

Eierskifte:

Gebyr for eierskifte: 6000,-

Om sameiet og arbeid:

-Det jobbes med at beboere skal få nye balkonger

-Det skal utføres en større rehabiliteringsjobb i 7 etg.

-Sameiet har vaktmester Paul Andre Nordby vaktmester.vaktservice@gmail.com

-Styrets leder er Sigurd I. Solem sigurd@monolitteninvest.no 92027968 , Guldbergs vei 35, Oslo

-Det er i tillegg en vaskekjeller i gården, (1 vask / tørketrommel koster ca kr 15,98 pr st) leiligheten har 2 boder i kjeller.

-I garasjen er det 30 plasser som iblant selges, der har eiere i gården førkjøpsrett.

Det sendes ut info når det blir noen til salgs.

-Sameiet har også en gruppe på Facebook (Sameiet Trondheimsveien 64)

HUSORDENSREGLER

(vedtatt på årsmøte 15.05.1991)

1. Plikt til å følge husordensregler

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

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

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

2. Vaktmesterens ansvar for husordensreglenes oppfølging.

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

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden.

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

4. Bilparkering og garasje.

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

5. Husavfall.

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

6. Ro og orden.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten, som ikke må brukes slik at andre sjeneres. Mellom kl.23.00 og 07.00 skal det være normal ro i huset. Bruk av radio, TV og stereoanlegg skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det må vises spesielle hensyn når vinduene er åpne. Ved oppussing med banking og boring skal dette foregå mellom kl.08.00 og 21.00 mandag og fredag, og mellom kl 09.00 og 16.00 på lørdager. Banking og boring er ikke tillatt på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager. Sett opp nabovarsel på tavlen i inngangspartiet og på FB ved langvarige oppussing som medfører høyt støynivå. Det må ellers vise hensynsfullhet slik at naboene ikke forstyrres.

7. Varme i leiligheten.

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

8. Dyrehold.

Alt dyrehold skal godkjenne av styret.

9. Teppebanking og tørking av tøy.

Må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

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

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

11. Forandringer som innvirker på bebyggelsens utseende.

Styrets godkjenning må innhentes på forhånd for alle forandringer som ønskes utført og som vil få innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks maling, radio-og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til de opprinnelige.

12. Innvendige endringer i leiligheten.

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

13. Oppslag.

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

14. Lufting.

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

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

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

16. Navnskilt på postkasse / ytterdør

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

Oslo 15.5.91

Husordensreglene endret 28.10.20 for Sameiet Trondheimsveien 64

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64

§ 1 – Sameiet

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 64.

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

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

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

§ 2 – Vedtekter

Nærværende vedtekter er vedtatt på årsmøtet den 28.05.2024.

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

§ 3 – Fellesareal

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

§ 4 – Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

§ 5 – Eierbegrensninger

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

§ 6 – Disposisjonsrett og ordensregler

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

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

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

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

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

§ 7 – Meldeplikt om salg / utleie

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

§ 8 – Vedlikehold av bruksenhet

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

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

§ 9 – Vedlikehold av fellesarealer

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

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

§ 10 – Felleskostnader

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

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

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

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

§ 11 – Ansvar for sameiets forpliktelser

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

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

§ 12 – Vaktmester

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

§ 13 – Misligholdsbeføyelser

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

§ 14 – Innkalling til årsmøtet

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

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

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

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

§ 15 – Ekstraordinære årsmøter

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

§ 16 – Årsmøtet

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

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

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

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

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

Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er lovlig innkalt.

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

§ 17 – Flertallskrav

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

§ 18 – Stemmerett for garasjesameiere

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

§ 19 – Seksjonseiernes habilitet

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

§ 20 – Styret

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

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

Det skal være varamedlemmer i styret.

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

§ 21 – Styremøter

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

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

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

§ 22 – Styrets oppgaver

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

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

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

§ 23 – Styrets habilitet

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

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

§ 24 – Regnskapsførsel

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

§ 25 – Vernetting

Eventuelle tvister i sameiet avgjøres med Oslo tingrett som vernetting.

§ 26 – Forkjøpsrett til garasje plasser

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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 64.
Årsmøtet er satt til 26 mai 2025 klokken 1800.

Sted: Grunerløkka Skole
Adresse: Toftes gate 44, Oslo

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av referent, samt to sameiere til å undertegne protokollen
4. Valg av tellekorps
5. Godkjenning av fullmakter
6. Styrets årsberetning
7. Godkjenning av regnskap for 2024
8. Fastsettelse av honorar til styret (forslag fra styret på kr. 250 000.
9. Godkjenning av honorar til revisor
10. Bytte av revisor, Hepsø Revisjon
11. Innmeldte saker,
 - a. Bygging av balkonger, se egne tegninger og overslag. Balkonger skal avstemmes med 2/3 flertall om dette skal bygges.
 - b. Bytte av vinduer, må sees i sammenheng med balkongene, skal byttes uansett.
 - c. Tillegg i vedtekt §4 i Trondheimsveien 64 garasjesameie, Parkeringsplass 14 og 15 tillates å parkere 1 bil og 1 mc på hver av plassene. Betaler da en halv felleskostnad i tillegg. Det er ikke lov til å montere opp veggfeste til dekk osv.
 - d. Bytte av internettleverandør 01.02.26 til OBOS Nett
 - e. Internett til næringsseksjonen, avregnes ikke som tidligere fra og med 2025.
 - f. Vedlikehold 7 etg balkonger/ fordele kostnader 50% med eierne
 - g. Vedtektsendring, eierne har selv ansvar for vedlikehold av sine balkonger
12. Godkjenning av budsjett for 2025
12. Valg av styre/ varamedlemmer, styret økes med 1 medlem
 - a. Styreleder på valg
 - b. 1 styremedlem på valg (Merima stiller til gjenvalg)
 - c. 1 styremedlem på valg (vara Anette stiller som styremedlem)
 - d. 1 vara (Paul Andre stiller til valg)

ÅRSMØTE 26.05.25 Sameiet Trondheimsveien 64

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

Oppmøte støttefunksjoner: Vibeke Walberg og Paul A. Nordby.

Dagsorden:

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

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

12. Godkjennelse av budsjett for 2025
Godkjent, til orientering

12. Valg av styre
Det nye styret består av:
Styreleder: Sigurd I. Solem 1 år
Styremedlem: Merima Cengic 2 år
Styremedlem: Anette M. Haug 2 år
Vara: Paul A. Nordby 2 år

Referent Vibeke Walberg

Maria Sævild

Hans Jørgen Hansen

Hans J Rødsten Hansen
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Astar AS
2797ef8f-1064-48d5-acc1-413ccf332d01 - 2025-05-27 08:56:42 UTC +03:00
BankID - a45f9242-571d-4bed-9c72-25a8b07ac583 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Maria Sævild
b99f75c6-3bab-4984-a3a1-523604a31523 - 2025-05-27 09:11:56 UTC +03:00
BankID - 25006a23-5ff3-48b6-9097-7e8fa8c102f7 - NO

Vibeke Walberg
150bc945-fa87-4a0a-89b8-7237ec20c09a - 2025-05-27 10:48:51 UTC +03:00
BankID - 1aa7e9db-fb18-4737-9809-f8f76d816ab5 - NO

Styrets årsberetning 2024

for

Sameiet Trondheimsveien 64

1. Virksomheten

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

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

2. Organisasjon

Styret har hatt følgende sammensetning:

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

Valgkomitè: Styret

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

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

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

3. Forretningsførsel

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

4. Renhold / Vaktmester

Rene Trapper as har ansvaret for renholdet.

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

Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen fast ansatte.

Det er således ikke noe arbeidsmiljø og likestillingsproblematikk i sameiet.

Styret består av 3 menn og 1 kvinne.

5. Økonomi / Økonomisk stilling

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

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

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

Fortsatt drift:

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

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

HMS

Hovedmål

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

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

Ansvar

Styreleder og styret har ansvaret for HMS-systemet.

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

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

Kartlegging / risikovurdering

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

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

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

Sameiet foretar selv egenkontroll av anlegget eller benytter elektroinstallatør.

De gjennomførte kontroller skal dokumenteres og arkiveres.

Avviksbehandling

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

Dette kan være:

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

Feil på elektrisk utstyr

Bruk av skjøteledninger

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

Internrevisjon

Sameiet skal gjennomføre en internrevisjon av HMS-systemet hvert tredje år for å sikre at det fungerer som forutsatt og er oppdatert. Ansvar for dette ligger hos styreleder. Ved internrevisjonen skal alle tidligere avvik som er registrert gjennomgå for å sikre at forholdene nå er i orden. Denne gjennomgangen skal dokumenteres.

Vedlikehold tagging / snøbrøyting / medlemskap Huseiernes Landsforbund

Sameiet har i avtale med Stopp tagging om fjerning av graffiti / tagging på bygget, samt en avtale med ISS Vaktmesterkompaniet om snøbrøyting samt strøing av fortau rundt bygget. Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforbund. Medlemsnummeret er: 1160320.

Forsikring:

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

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

Kommunale avgifter:

De kommunale avgiftene var på kr 756 017.

Vaskeri

Vi ber alle om å overholde vasketidene. Vi oppfordrer også samtlige brukere av vaskeriet til ikke å bruke de billige vaskemidlene.

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

6. Søppel

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

7. Adresseendring

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

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

8. Meldeplikt ved oppussing og rehabilitering.

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

9. Generelt

Vi minner om at samtlige beboere skal ha like postkasseskilt og ringetablåskilt. Pris for ringetablåskilt og postkasseskilt er kroner 350,- **Skiltene bestilles ved henvendelse nvov.no (Nordby Vaktmester & Vaktservice**

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

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

10. Problemer med ventilasjonsanlegget i bygningen

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

11. Avløpsrenovasjon og utskiftning av alle rør i kjelleren.

Som kjent har TT-Teknikk as stått for den betydelige jobben som er utført i bygget vårt og jobben viste seg å være ganske så kompleks. Det er montert strømppe i alle nedløpsrørene og i kjelleren er alle bunnledningene skiftet ut og nå lagt slik at det vil involvere færre boder neste gang en jobb må gjøres. Byggets tegninger av alle avløpsrørene viste seg å være meget mangelfull, noe som var til ulempe under planleggingen av arbeidet. Gjennomføringen gikk ganske så greit med noen uhell, men styret og vaktmester har ordnet opp i dette til en meget beskjeden kostnad.

12. Balkonger.

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

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

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

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

13.Forsikring av de enkelte seksjoner.

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

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

14. Nye eiere i 2024

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

Styret i Sameiet Trondheimsveien 64
Oslo 15.05.25

Sign.
Sigurd i. Solem

Sign.
Merima Cengic

Sign.
Heidi M Røen

Sign.
Anette M. Haug

RESULTATREGNSKAP				
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64				
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023	
Annen driftsinntekt	1	5 651 570	4 877 918	
Sum driftsinntekter		5 651 570	4 877 918	
Lønnskostnad	2	228 200	228 200	
Annen driftskostnad	3	5 968 416	6 308 852	
Sum driftskostnader		6 196 616	6 537 052	
Driftsresultat		-545 046	-1 659 134	
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt		1 799	432	
Annen finansinntekt		1 578	2 205	
Annen rentekostnad	1, 4	924 050	581 819	
Resultat av finansposter		-920 673	-579 181	
Resultat før skattekostnad		-1 465 719	-2 238 315	
Årsresultat		-1 465 719	-2 238 315	
OVERFØRINGER				
Overført til udekket tap		1 465 719	2 238 315	
Sum overføringer		-1 465 719	-2 238 315	
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64				
SIDE 2				

BALANSE				
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64				
EIENDELER	Note	2024	2023	
ANLEGGSMIDLER				
IMMATERIELLE EIENDELER				
VARIGE DRIFTSMIDLER				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	12 239 237	12 239 237	
Sum varige driftsmidler		12 239 237	12 239 237	
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER				
Sum anleggsmidler		12 239 237	12 239 237	
OMLØPSMIDLER				
FORDRINGER				
Kundefordringer	1	597 183	748 884	
Andre kortsiktige fordringer	1	183 836	185 544	
Sum fordringer		781 018	934 429	
INVESTERINGER				
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	128 999	313 796	
Sum omløpsmidler		910 017	1 248 225	
Sum eiendeler		13 149 254	13 487 462	
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64				
SIDE 3				

BALANSE			
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	-324 407	1 141 242
Sum opptjent egenkapital		-324 407	1 141 242
Sum egenkapital		-324 407	1 141 242
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 4	12 812 058	10 907 970
Sum annen langsiktig gjeld		12 812 058	10 907 970
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		63 733	952 577
Skyldig offentlige avgifter		28 198	56 530
Annen kortsiktig gjeld		569 672	429 143
Sum kortsiktig gjeld		661 603	1 438 250
Sum gjeld		13 473 661	12 346 220
Sum egenkapital og gjeld		13 149 254	13 487 462
24.04.2025			
Styret i Sameiet Trondheimsveien 64			
Sigurd Ingjald Solem	Merima Cengic	Heidi Mo Røen	
styreleder	styremedlem	styremedlem	
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64		SIDE 4	

Noter 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering av balanseposter

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

Anskaffelseskost

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

Inntektsføring

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

Varige driftsmidler

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

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

Fordringer

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

Noter 2024

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

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Note 2 - Lønn/honorar/sos.kostn.

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

Lønn og styregodtgjørelse mv til ledende personer og revisor

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

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

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

Noter 2024

Note 3 - Annen driftskostnad

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

Noter 2024

Note 4 - Lån, pantstillelse mv

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

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

Note 5 - Varige driftsmidler

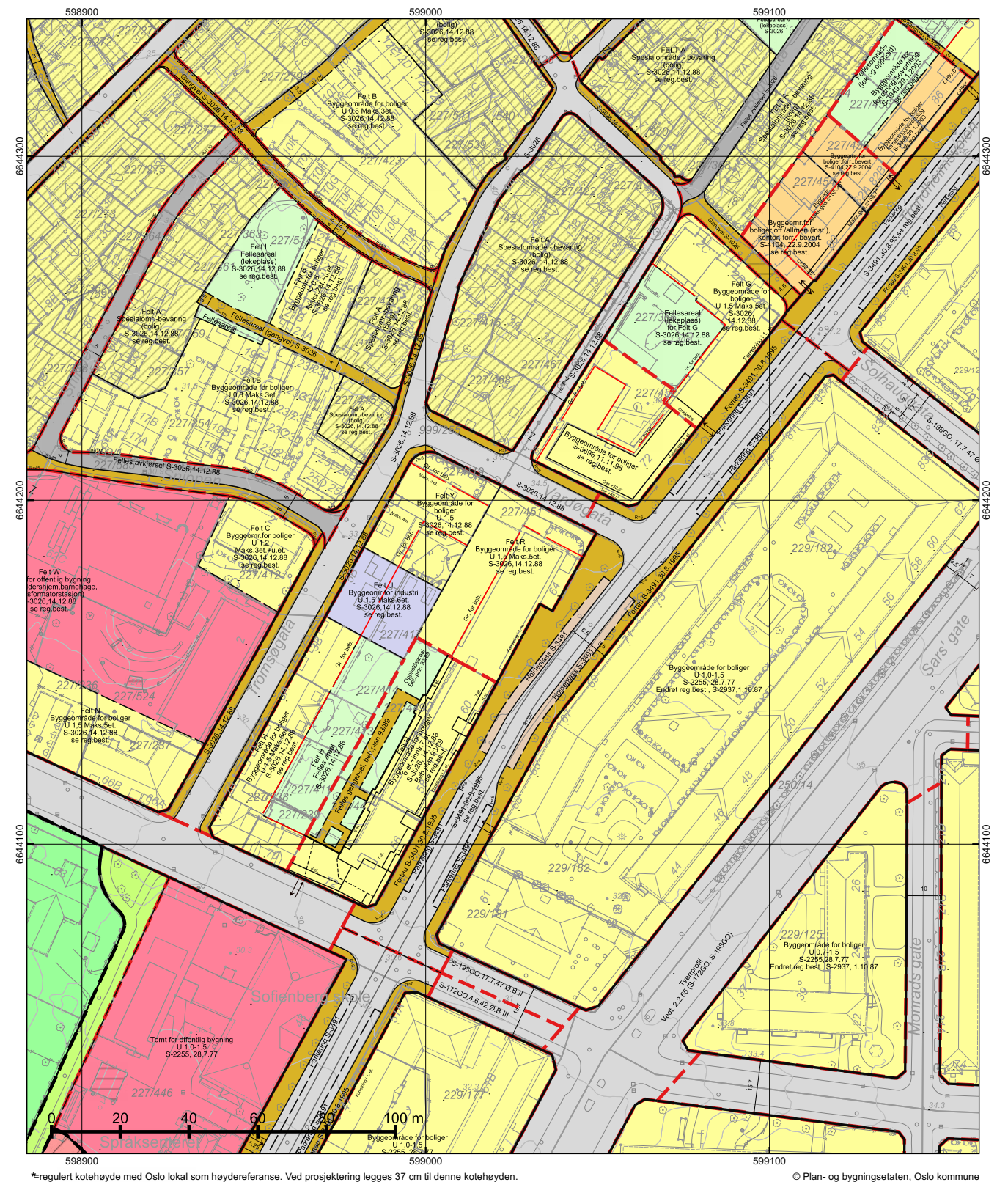
	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	12 239 237	0	12 239 237
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.	12 239 237	0	12 239 237
Akk. av/nedskr. pr 1.1.	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31.12.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

Note 6 - Bundne bankinnskudd

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

Note 7 - Sameiets egenkapital

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 26.08.2025 Bruker: tas 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
		Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1161 - Barnehage
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

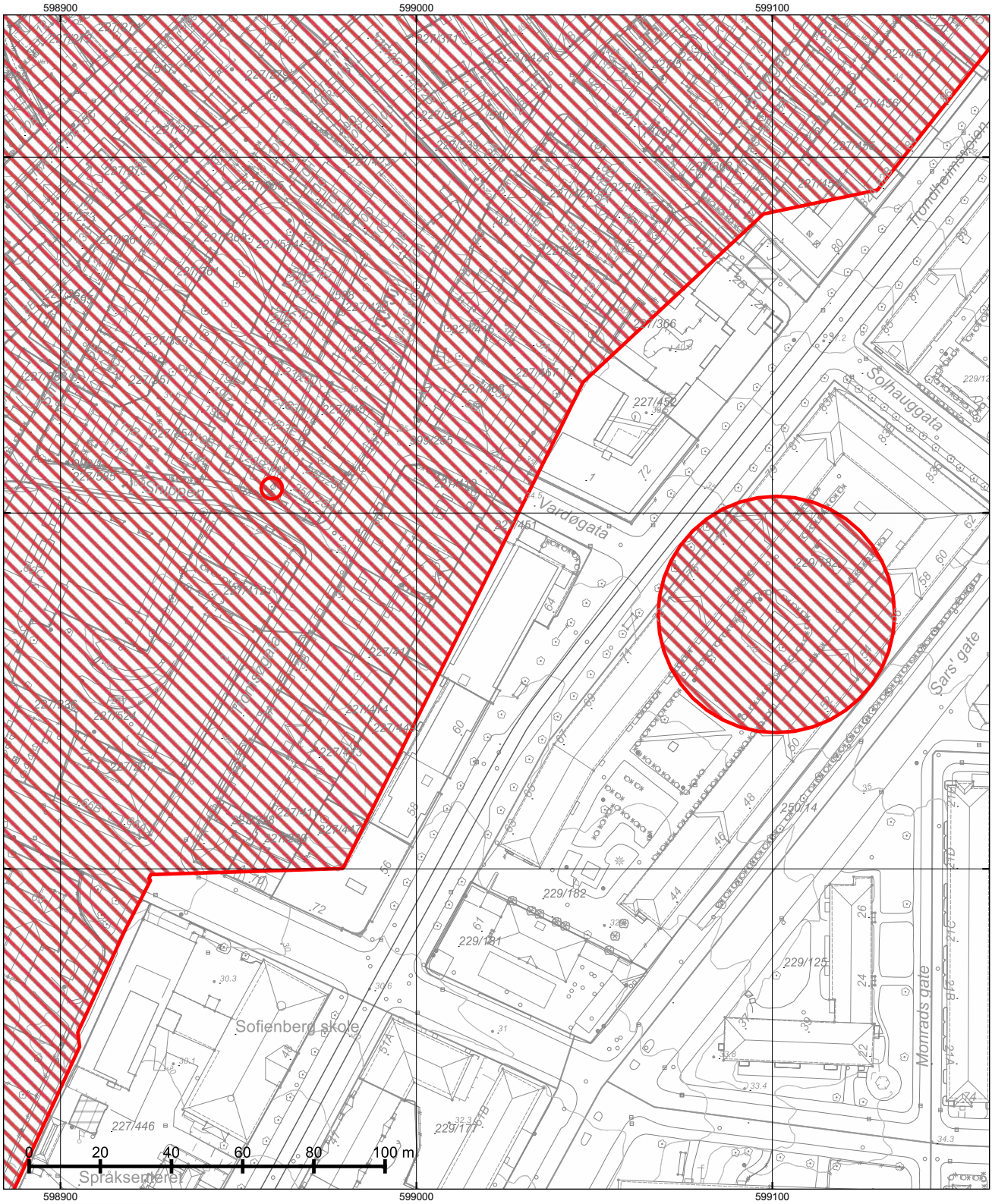
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

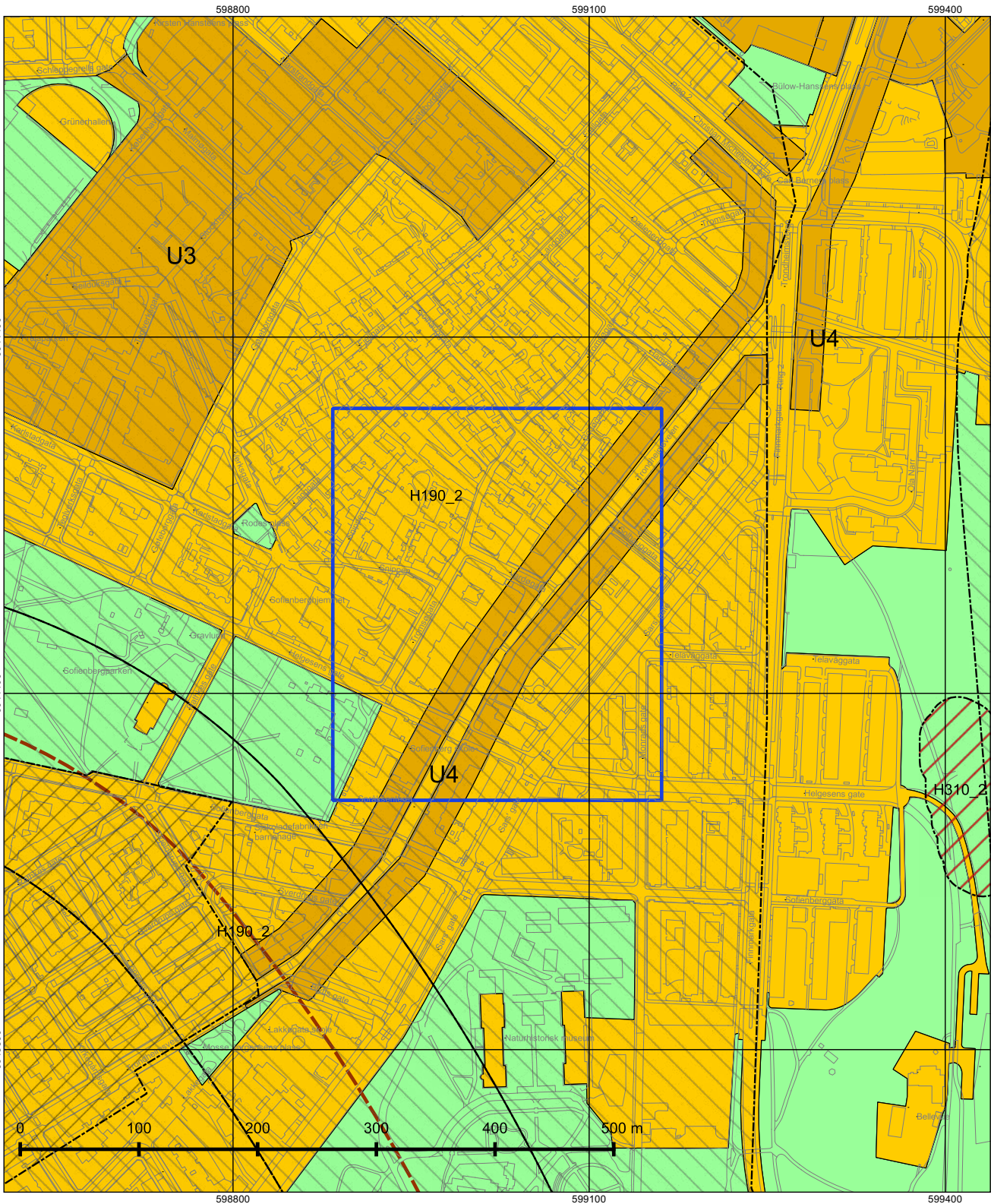
- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 26.08.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.				
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 330628/ 86517815</td><td rowspan="3">Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 64</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 227/451</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 330628/ 86517815	Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV	Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 64	Gnr/Bnr: 227/451	
PlottID/Best.nr: 330628/ 86517815	Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV					
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 64						
Gnr/Bnr: 227/451						





Oslo

Dato: 26.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330628/86517815
Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV

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

—+—

Fjernveg (tunnel)

—+—

Fjernveg

—+—

Markagrense

Plangrense

—+—

Sporveg (tunnel), fremtig

—+—

Sporveg (tunnel), eksisterende

—+—

Sporveg, eksisterende

—+—

Sporveg, fremtidig

—+—

Jernbane (tunnel), fremtidig

—+—

Jernbane (tunnel), eksisterende

—+—

Jernbane, eksisterende

—+—

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

☆

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

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

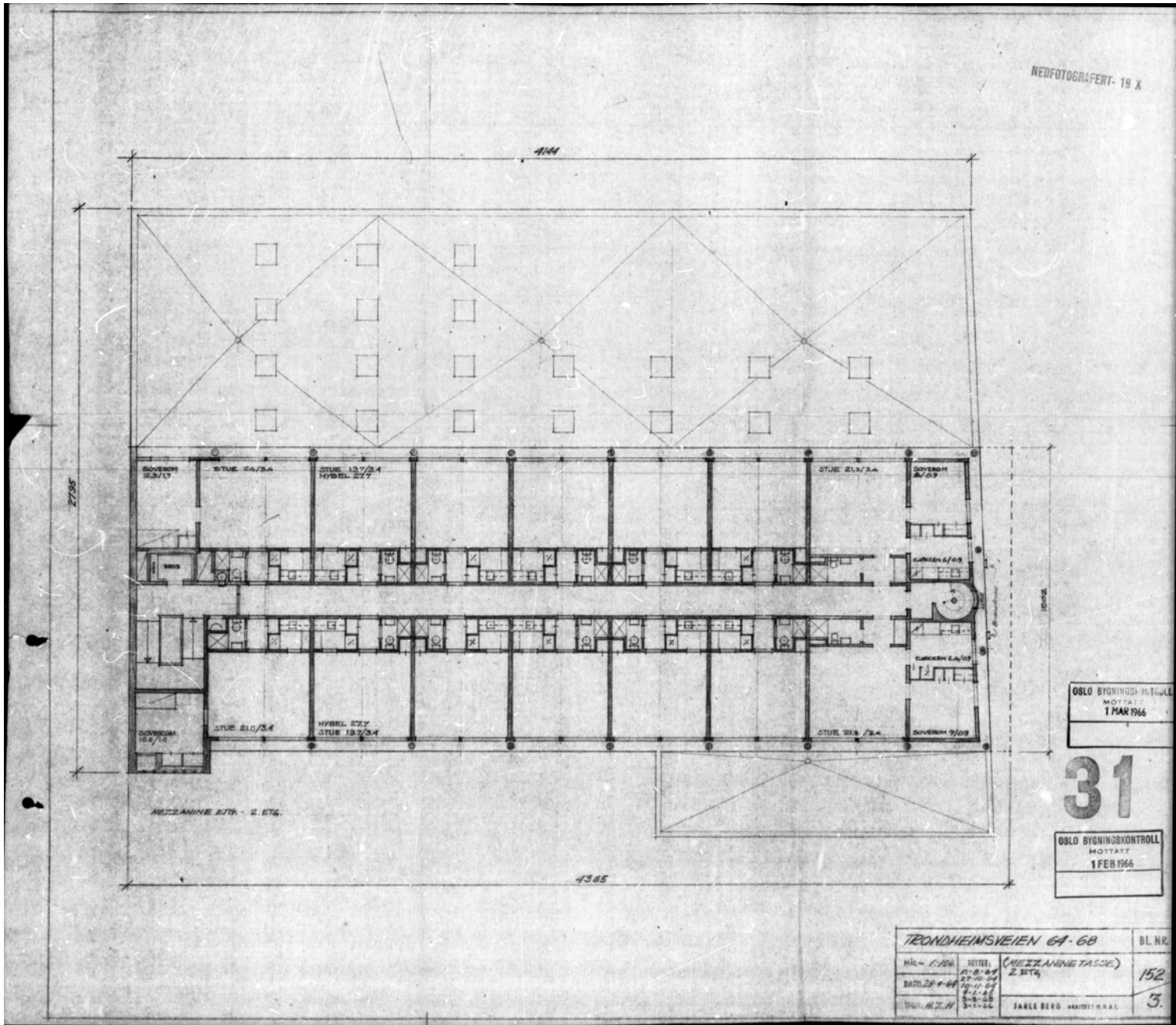
H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi



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

Dato

4. november 1964 IS/Krw

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

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

I anledning av at en del av kjelleren plasseres under regulert veigrunn, forutsettes opprettet leiekontrakt med Teknisk rådmann, jfr. skriv av 15/3-63 til herr Jens Pran (sak jnr 63/3499), se også vedlagte gjenpart av veivesenets uttalelse av 3/9-64 angående plassering av nettstasjon. Nettstasjonen forutsettes oppført i sammen med boligblokken. Ajourført situasjonskart påført korrekte nabogrenser imøteses. Konfr. skriv fra Kommunikasjonsrådmannen av 26/7-62.

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

Bitrappen må skaffes adgang direkte til det fri. Dørforbindelse mellom trapperom og butikklokale i 1. etg. tillates ikke. Romhøyden må være min. 2.65 m (Krav om romhøyde på 2.65 m er tidligere stillet ved helserådets uttalelse av 12/2-64 (sak jnr.63/3499). Korrigert tegning med nærmere redegjørelse for fri høyde må sendes inn. Det må vises inntegnet nødvendig antall boder for mat og klær.

Bygningsmessige arbeider vedr. area må fremgå av tegningene. Videre må det redegjøres for fasademessig behandling av frittliggende gavl med vedlegg av fasadetegning. Tegning av fasaden mot vest samt takplan må likeledes sendes inn.

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

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

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

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

Vinduene må kunne pusses farefritt.

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

Erklæring fra byggneieren samt tilsagn fra Oslo Lysverker må sendes inn. Korrigerte tegninger må være innsendt og godkjent før bygge- eller gravetillatelse kan gis.

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

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

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

- X. A:** Plan av grøntanlegg være innsendt
- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
 - ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeldsvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
 - ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateoppberedelses-spørsmålet er ordnet.
 - ☒ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådgiverens kontor. **herren**
 - ☒ D. gjenpart av tingfest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
 - ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
 - ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. **før 1. etg. golv støpes.**
 - ☒ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. **i henhold til ovenstående.**
 - ☒ H. A jourført sit. kart foreligge.
 - ☒ I. Leiekontrakt vedr. disp. av veigrunn være ordnet.
 - ☒ J. Vann- og kloakkvesenets godkj. av kjellergulvets beliggenhet foreligge.
- X. L:** Erkl. fra bygg/og vilsagn fra **Oslo Lysverker vedr. elektr. oppvarming foreligge.**
- OBS.** Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggs melding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

I. Sundve (sign)

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

Boligblokk med garasje.

Arbeidssted **Trondheimsveien 64-68.** Matr. nr. J. nr. **64/1382**

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

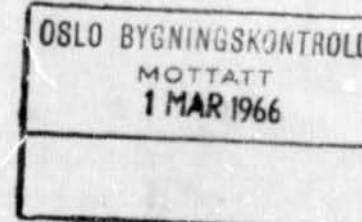
KR/BS

Dato

10. februar 1966.

Innflytning ~~kan~~ **anbefales innvilget fra 2. etg. og oppover, etter hvert som etg. bli ferdig.**

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



G. Heber

Distriktsingeniør

Kaare Hagbo

Bygningsinspektør

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5111 • OSLO 1

GH/KL

KOPI

Oslo, den 15/1-1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Trondheimsveien 64 - 68, Oslo.

64/1382

Arbeids-
nybygg.

Avsluttende synsforretning
11/1-1969.

Byggesak
Borgerblokk m/garasje.

Bygghverv
1/3, Trondheimsveien 64, v/ing. Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo.

Bygghverv
Arkitekt Jarle Berg, Stortingsgt. 22, Oslo - 1.

Ansvarende
Ingt Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo - 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

G. Høber.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og fore-
ligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge-
melding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Advokatforeningen

EIENDOM NORGE

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 eignedom (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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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

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.

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.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 64
0565 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Kaja Emilie Hestås

Telefon: 947 88 780
E-post: kaja.hestas@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 videreformidlet 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