

aktiv.





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 4 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 220 945,-
Omkostn.: Kr 121 350,-
Total ink omk.: Kr 5 142 295,-
Felleskostn.: Kr 3 659,-
Selger: Margarita Silva
Jorge Samuel Jaime Zuniga

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1935
BRA-i/BRA Total 48/50 kvm
Tomtstr.: 2038.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 159
Snr. 73
Oppdragsnr.: 1006250187

Ditt nye drømmehjem?

Velkommen til Trondheimsveien 141!

Dette er leiligheten for deg som ønsker å bo pent i flotte omgivelser, med nærhet til alt du trenger med kollektivtransport rett utenfor døra. Her får du en gjennomgående, innholdsrik og arealsmart 3-roms toppleilighet med alkove og praktiske løsninger. Kjøkkenet ble oppgradert i 2023, og i 2025 ble alle overflater malt og leiligheten fikk nye sorte detaljer. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med god utnyttelse av hver eneste kvadratmeter. Her kombineres funksjon og estetikk midt i populære omgivelser.

- Høydepunkter:
- Knutepunkt for kollektivtransport
 - Gjennomgående toppleilighet
 - Alkove i tillegg til to soverom
 - Kjøkken fra 2023
 - Nye malte flater i 2025, inkludert badetrommet
 - Lave felleskostnader
 - Fyring inkludert
 - Sentral beliggenhet



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen44

Egenerklæring86

Energiattest 129

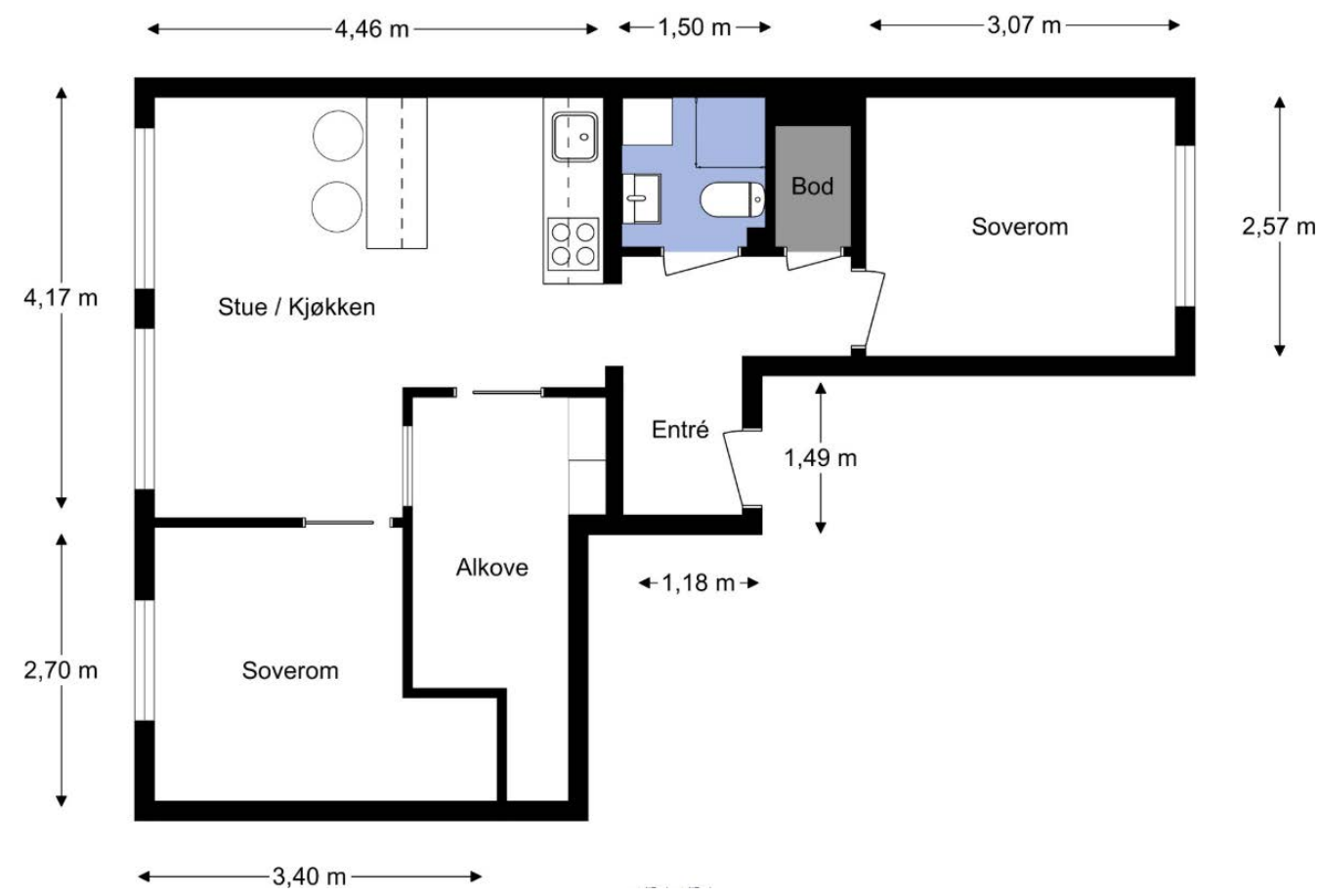
Nabolagsprofil..... 136

Forbrukerinformasjon 142

Budskjema 143

Plantegning

5. etasje



Trondheimsveien 141

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

- Stue -

Gjennomgående planløsning sørger for godt lysinnslipp i leilighetens mange rom. Den smarte utformingen gjør at stuen føles både stor og luftig, til tross for effektiv arealbruk. Her er det enkelt å møblere etter behov - med plass til både sofagruppe, spisebord eller annet ønsket møblement. Rommet oppleves som åpent og sosialt, samtidig som det har en lun atmosfære som inviterer til avslapning.





Stue.



- Kjøkken -

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, med plass til barstoler ved kjøkkenøya. Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 og fremstår moderne med sorte fronter og benkeplate i marmorlaminat. Det er innredet med oppvaskmaskin, platetopp og kombinert mikro og stekeovn. Over kjøkkenøya er det montert fire stikkontakter, dimmer samt USB og USB-C-uttak. Kjøkkenet har god oppbevaringsplass både i overskap og skuffer i kjøkkenøya.





- Soverom -

Leiligheten har to gode soverom, begge med dype vinduskarmer som gir plass til både praktisk og dekorativ innredning. Soverom I vender mot rolige og usjenerte omgivelser, perfekt for en god natts søvn. Begge soverommene har et behagelig fargevalg da hele leiligheten fikk nye malte flater i slutten av 2025. Soverom II har en praktisk krok som egner seg godt til garderobeskap, liten arbeidsplass eller et avslappende hjørne. Begge rom fikk nytt gulv i 2025.





Soverom I.





Soverom II



I rommet er det en krok som egner seg godt til garderobeskap, avslapning eller liten arbeidsplass.

- Alkove -

Leiligheten har en smart alkove med garderobeløsning, som kan brukes som kontor, walk-in eller sovealkove - et perfekt valg for deg som ønsker litt ekstra plass og flere soner i boligen. Veggene er satt opp som lettvegger, noe som gir fleksible muligheter: stuen kan enkelt utvides ved å åpne opp, eller soverom 2 kan få et praktisk walk-in-closet.





Alkove.

- Bad -

Badet fikk i slutten av 2025 en estetisk oppgradering med malte fliser på både gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant med speiloverskap, klosett og opplegg for vaskemaskin. Det fremstår som funksjonelt og behagelig, med god belysning fra spotter i taket og varmekabler som gir lun komfort under føttene.





- Entré -

Entréen fremstår lys og innbydende, og gir et godt førsteinntrykk når du kommer inn. Her er det plass til både praktiske løsninger og en pen innredning. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy, og ekstra oppbevaring finner du i den innvendige boden. For deg som trenger litt ekstra lagringsplass, kan kjellerboden på ca. 2 kvm også benyttes.





- Nærområdet -

Rett utenfor finner du Rosenhoff trikkestopp, hvor linje 17 tar deg enkelt rundt i byen. Du bor dessuten i nærheten av et viktig kollektivknutepunkt med tilgang til trikk, buss, T-bane og flybuss - alt innen få minutters gangavstand. Bare to minutter unna ligger Carl Berners plass med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og spisesteder. Fra leiligheten er det også kort vei til flotte grøntområder som Torshovdalen, Ola Narr og Botanisk.







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: 48 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_

Kjeller

BRA-e: 2 m² Kjellerbod5. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, bod, kontor

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,0m².

Bod er merket med nr.73.

Bod areal utgjør til sammen 2m² i BRA-E.

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Kjøkken er flyttet til stue.

Det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2038.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for aksjelaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

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

Carl Berner - en by i byen

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

Kort vei fra leiligheten ligger Rema 1000. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner-krysset. Her er det både Narvesen og 7-Eleven, W.B. Samson, Backstube, Carl Berner Frukt og Grønt og Delikatesser som selger ferske grønnsaker, og Mini Sushi som kan by på deilig take-away. I tillegg finner du noen ekte perler rett rundt hjørnet: Bob the Bagel, med New York-inspirerte bagels laget fra bunnen av. Mjøl, et nabolagsbakeri med fersk håndverksbakst og uimotståelig duft, og til slutt; den sjarmerende Rosenhoff kiosk, hvor du kan nyte alt fra klassiske vafler og pølser til hjemmelaget italiensk pizza.

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

du har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

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

Bydelens severdigheter og uteliv

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

Kort vei til parkliv

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

tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

For den spreke

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Dynekilens barnehage: 1–5 år (4 min gange)?

Sophies Hage barnehage: 0–5 år (4 min gange)?

Støperiet barnehage: 1–5 år (6 min gange)?

Skoler:

Sinsen skole: 1–7 kl. (8 min gange)?

Akademiet realfagsskole Oslo: 7–10 kl. (11 min gange)?

Lilleborg skole: 1–7 kl. (14 min gange)?

Frydenberg skole: 8–10 kl. (12 min gange)?

Sofienberg skole: 8–10 kl. (13 min gange)?

Foss videregående skole: Videregående (20 min gange)?

Hersleb videregående skole: Videregående (20 min gange)

Offentlig kommunikasjon
Rosenhoff trikkestopp(1 min gange):
- Linje 17

Rosenhoff bussholdeplass (1 min gange):
- Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390 & 390E

Sinsen T-banestasjon (15 min gange):
- Linje 4 & 5

Carl Berners Plass (8 min gange):
- Trikk: Linje 17
- Bussforbindelser - Linje 21, 20, 28, 31E, 126, 380, 390, 390E, 31, 26, FB1 & FB4
- T.bane: Linje 2 & 5

Oslo S (10 minutter med bil):
- Totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig
Glenn-Erik Larsen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bygningen generelt:
Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag

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

Dører:
Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Ukjent firmanavn - Ta kontakt med styret/forretningsfører for mer informasjon
Beskrivelse av arbeidet: Mellom 2008 og 2009 ble toalettet oppgradert av fagfolk i regi av sameiet.
Etter det jeg kjenner til ble både vannrør og sluk oppgradert. For ytterligere informasjon bes interessenter kontakte styret eller forretningsfører. Merk: Det er ikke utført noen ytterligere fundamentale endringer eller oppgraderinger av badet etter sameiets tiltak. Kun estetiske endringer er gjort, ved at flisene er malt for å modernisere uttrykket.

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

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ett av glassfeltene er sprukket. Det er bestilt profesjonell glassmester for utskifting.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Glassmester Knut Furulund eft AS
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting og utbedring av vinduet på soverommet er planlagt gjennomført i uke 50 i 2025.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: ØSTERÅS RØR AS
Beskrivelse av arbeidet: Faglært rørlegger har etablert nye vannrør og sluktilkobling for nytt kjøkken i stuen.
Notater fra håndverker: Levering og installasjon av kjøkkenpumpe. Montering av Grundfos Aquastop til oppvaskmaskin. Det er lagt Ø32 mm PE-trykkør gjennom baderomsveggen i taket, tilkoblet eksisterende installasjonspunkter. Installasjon og montering av kjøkkenbatteri og kjøkkenvannlås er utført. Alt utstyr er funksjonstestet og godkjent.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten

av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: ØSTERÅS RØR AS
Beskrivelse av arbeidet: Radiator i soverom er demontert og remontert med nye stengeventiler og ny tilkobling. Funksjon testet OK

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Se eiendommens boligmappe
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg ble oppgradert, modernisert og tilrettelagt for nytt kjøkken.

Innhold
Entré:
Entréen fremstår lys og innbydende, og gir et godt førsteinntrykk når du kommer inn. Her er det plass til både praktiske løsninger og en pen innredning. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy, og ekstra oppbevaring finner du i den innvendige boden. For deg som trenger litt ekstra lagringsplass, kan kjellerboden på ca. 2 kvm også benyttes.

Stue:
Gjennomgående planløsning sørger for godt lysinnslipp i leilighetens mange rom. Den smarte utformingen gjør at stuen føles både stor og luftig, til tross for effektiv arealbruk. Her er det enkelt å møblere etter behov - med plass til både sofagruppe, spisebord eller annet ønsket møblement. Rommet oppleves som åpent og sosialt, samtidig som det har en lun atmosfære som

inviterer til avslapning.

Kjøkken:
Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, hvor det er plass til barstoler som skaper en naturlig spiseplass ved kjøkkenøya. Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 og fremstår moderne med sorte fronter og benkeplate i marmorlaminat. Det er innredet med oppvaskmaskin, platetopp og kombinert mikro og stekeovn. Over kjøkkenøya er det montert fire stikkontakter, dimmer samt USB og USB-C-uttak. De gjennomgående sorte detaljene i leiligheten gir et helhetlig og eksklusivt uttrykk, og kjøkkenet har god oppbevaringsplass både i overskap og skuffer i kjøkkenøya.

Soverom I og II:
Leiligheten har to gode soverom, begge med dype vinduskarmer som gir plass til både praktisk og dekorativ innredning. Soverom I vender mot rolige og usjenerte omgivelser, perfekt for en god natts søvn. Her er veggene malt i nøytrale toner som gjør det enkelt å tilpasse møblering etter egne ønsker. Også soverom II har et behagelig fargevalg da hele leiligheten fikk nye malte flater i slutten av 2025. Soverom II har en praktisk krok som egner seg godt til garderobeskap, liten arbeidsplass eller et avslappende hjørne. Begge rom fikk nytt gulv i 2025, noe som gir et helhetlig og oppgradert inntrykk.

Alkove:
Leiligheten har en smart alkove med garderobeløsning, som kan brukes som kontor, walk-in eller sovealkove - et perfekt valg for deg som ønsker litt ekstra plass og flere soner i boligen. Veggene er satt opp som lettvegger, noe som gir fleksible muligheter: stuen kan enkelt utvides ved å åpne opp, eller soverom 2 kan få et praktisk

walk-in-closet.

Bad:
Badet fikk i slutten av 2025 en estetisk oppgradering med malte fliser på både gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant med speiloverskap, klosett og opplegg for vaskemaskin. Det fremstår som funksjonelt og behagelig, med god belysning fra spotter i taket og varmekabler som gir lun komfort under føttene.

Nærområdet:
Trondheimsveien 141 byr ikke bare på en attraktiv leilighet, men også et fantastisk nærområde. Rett utenfor finner du Rosenhoff trikkestopp, hvor linje 17 tar deg enkelt rundt i byen. Du bor dessuten i nærheten av et viktig kollektivknutepunkt med tilgang til trikk, buss, T-bane og flybuss - alt innen få minutters gangavstand. Bare to minutter unna ligger Carl Berners plass med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og spisesteder. Fra leiligheten er det også kort vei til flotte grøntområder som Torshovdalen, Ola Narr og Botanisk hage - perfekte steder for lufteturer og rekreasjon.

Standard
Innvendige overflater generelt:
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av strie og panel.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ panel.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,58m.

Innvendige dører:
Innvendige dører fremstår med: glatte dørblader i malt utførelse.

Det er glass i skyvedør mot kontor.
Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

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

Overflater gulv bad:
Gulvet er belagt med malte fliser og underliggende gulvvarme.
Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:
Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Sanitærutstur og innredning:
Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant, speilskap, opplegg for vaskemaskin og wc.

Ventilasjon bad:
Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Tilleggende konstruksjoner våtrom:
Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.

Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

Overflater og innredning kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, kjøkkenet med innredning.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, 2-soner platetopp, oppvaskmaskin av smal type

Avtrekk kjøkken:
Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

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

Avløpsrør:
Avløpsrør på kjøkken og bad fremstår med plastrør.
Det er montert pumpe i benkeskap på kjøkken, det bør på beregnes noe støy fra pumpe.
Pumpeløsning i kjøkkenbenk vil kreve noe vedlikehold.

Ventilasjon i leiligheten:
Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad, ellers tilluftsventil i vegg på ett soverom.

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

Det er etablert gulvvarme på badet.

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

Elektrisk anlegg:
Takstmannen anbefaler alltid en generell kontroll av anlegg som er av noe eldre dato, og uten noen form for kontroll.
Deler av anlegget i leiligheten er nyere uten dokumentasjon, anlegget bør sjekkes av en fagperson.
Det anbefales å lese seg opp på "spørsmål til eier" i tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

Siste registrerte el-kontroll hos elvia ble utført 12.august 2025.
Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret etter tilsynet.
Som nevnt over er deler av anlegget nyere, men det er ikke meldt inn rettemelding.

Utstyr for varsling og slukking av brann:
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.

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:

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Dørblad mot lite soverom tar i karm.
Skyvedør mot ett soverom tar i skinne/karm.
Glassdør mot kontor er noe treg.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Oppgradering av dører bør forventes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Overflater vegger og himling på bad:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.
Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.
Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Overflater gulv på bad:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Konsekvens/tiltak

Tiltak:
Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner. Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.
Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.
Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Ventilasjon på bad:
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

Overflater og innredning på kjøkken:
Vurdering av avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Konsekvens/tiltak
Komfyrvakt må monteres. Montering av komfyrvakt anbefales, for å redusere fare for brannutvikling ved evt. tørrkoking av kjele.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Avtrekk stue/kjøkken:
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.
Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres. Ventilator slange er montert i regi av eier, montering ble utført etter befarng.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er observert irr på vannrør over taket på badet, den ene stoppekrana har rustet. Irr på kobberør er et grønt belegg som dannes når kobber reagerer med oksygen og fuktighet i luften. Dette belegget kalles også verdigris, og er et resultat av korrosjon på kobberet. Selv om irr i seg selv ikke nødvendigvis er skadelig, kan det indikere at kobberørene er utsatt for korrosjon, og at det kan oppstå lekkasjer. Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Oppgradering av vanntilførsel og stoppekran, bør på beregnes innen rimelig tid. Dette for å forhindre at eventuelle vannlekkasjer, skal kunne oppstå.

Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er ingen ventiler tilknyttet det ene soverommet, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer. Ventil i taket er tettet i følge eier. Konsekvens/tiltak:
Tiltak:
Ventil på soverom bør gjøres tilgjengelig, for å tilfredstille ventilerings av rommet.

Forhold som har fått TG3:
Elektrisk anlegg:
TG3 settes ut i fra el-arbeid som er utført, av en ikke autorisert fagmann. Arbeidet er utført av en elektriker, i følge eier. Det anbefales å lese seg opp på "spørsmål til eier" i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Leiligheten selges kun med det hvite og brune

skapet i alkoven, samt integrerte hvitevarer på kjøkken. Øvrige gjenstander, møbler, inventar, bilder, pynt og annet som ikke er fastmontert, er kun ment for styling og vil bli fjernet før overtakelse.

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

Moderniseringer og påkostninger
Tilbygg / modernisering:
2008 - Bad Bygging av bad, arbeidet er utført i regi av sameiet.
2023 - Overflater Legging av gulv, maling av tak og vegger.
2023 - Kjøkken Montering av kjøkken med hvitevarer.
2023 - El-arbeid Montering av el-anlegg på kjøkken. Arbeidet er utført av en bekjent. Vedkommende er opplyst å være en fagmann.
2023 - VVS-arbeid Tilkobling av kjøkken, arbeidet er utført av Østerås Rør AS.
Levering og installasjon av kjøkken pumpe.
Grundfos aquastop oppvaskmaskin. Lagt ø32mmpe trykkrør gjennom bad vegg i tak tilkoblet til eksisterende punkter.

Installasjon og montering av kjøkken batteri, kjøkken vannlås. Funksjon testet utstyr-ok
2025 - Vindu Skifte av glass i vindu på soverom, arbeidet skal utføres av Glassmester Knut Furuland eft AS.
2025 - El-arbeid Tetting av hull i sikringsskap
2025 - Ventilasjon Tilpassing for ventil på soverom
2025 - Vindu Skiftet glass i vindu på soverom

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6596465

Radonmåling
Radonmåling er ikke nødvendig da boligen befinner seg minst 3 etasjer over bakken.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Det er etablert gulvvarme på badet.

Info strømforbruk
Det er ikke gjort avtale om NorgesPris på strøm for denne boligen.

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 4 800 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det er 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 1 076 440

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 305 761

Formuesverdi sekundær år
2024

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
1000/7900

Felleskostnader inkluderer

Herav:
Internett: 99,-
Resterende felleskostnader inkluderer blant annet:
-Sameiets kostnader til vaktmester
-Bygningsforsikring
-Fjernvarme
-Kostnader til forretningsfører
-Kommunale avgifter
-Drift av vaskeri
-Drift av brannsentral
-Div annet som eventuell måking, vedlikehold, sjekk av skadedyr mm.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3659

Andel Fellesgjeld
Kr 220 945

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden avviker fra megleropplysinger etter samtale med forretningsfører.

Andel fellesformue
Kr 16 690

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Trondheimsvn. 141-151

Organisasjonsnummer
975664376

Om sameiet

Sameiet består av 77 seksjoner, hvorav 3 seksjoner er næringsseksjoner. Trondheimsvn.141-151
Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975664376, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 83, 159.
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på lettstyrt.no

Forretningsførsel og revisjon:
Forretingsførsel er utført av PHM Forvaltning AS

Til info:
- Fellesvaskeriet skal brukes etter gitte retningslinjer.
- Kontakt styre for å bestille navneskilt.

Saker vedtatt på årsmøte 2025
4. Honorar til styret
Styret foreslår å holde honoraret på 120 000 kroner for å ikke øke kostnadene til sameiet.
Vedtatt

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

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

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

Styrets arbeid:
Vi har hatt tett styredialog og fordelt løpende oppgaver, inkludert oppfølging av vaskeri, service og betalingssystemer. Oppvarmingskjelen for radiatorer er reparert. Vi har besvart henvendelser fra beboere og meglere ved salg. Refinansiering av fellesgjelden er vurdert, og OBOS-banken er per nå beste alternativ. Vi har hatt et eltilsyn med Elvia for 2-3 måneder siden, men ikke noe vesentlig som fremkom av det. I tillegg har det vært en rutinekontroll ifm. skadedyr, men ingenting vesentlig som fremkom av den heller. Vi har besluttet å forsterke de fleste innvendige dører til bodrom og vaskeri mm. for å forhindre innbrudd i boder - kostnad var omkring kr 20 - 30 000. Utover det er det ikke besluttet noen prosjekter.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenr. 9820.78.34920
Restgjeld: kr. 17 485 665,-
Rente: 6,45%
Lånet forventet innfridd i 2044.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge sameiets vedtekter er det ikke forkjøpsrett på sameiets seksjoner.

Regnskap/budsjett

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

Styret har informert om følgende: Det er besluttet å forsterke de fleste innvendige dører til bodrom og vaskeri mm. for å forhindre innrudd i boder - kostnad var omkring kr 20 - 30 000. Utover det er det ikke besluttet noen prosjekter.

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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

Vedtekter/husordensregler

Bemerk: Røyking forbudt utenfor sameiets oppganger.

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

Dyrehold

Fra husordensreglene pkt. 8:

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke

holdes i leilighetene.

Lufting av dyr må ikke skje i oppganger og i nærheten av inngangspartier. Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på sameiets område må straks fjernes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 159, seksjonsnummer 73 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/159/73:

10.03.1936 - Dokumentnr: 3067 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:159

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:159

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1975 - Dokumentnr: 12004 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 3,000

MED PRIORITET ETTER 85% AV OFF. VERDITAKST, TIL ENHVER TID

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1975 - Dokumentnr: 12004 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 73

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/7900

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 77 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på vånigshus datert den 21.04.1939.

Det er utstedt ferdigattest på rehabilitering av røropplegg og våtrom datert den 15.09.2009.

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Kjøkken er flyttet til stue.

Det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

Det er uvisst om bruksendring er søkt til styret.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.04.1939.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen befinner seg i et område regulert til boligformål. Eiendommen følger reguleringsplan "Bolig-begyggelse" etter vedtektsbestemmelsene i S-5239, med vedtektsdato 20.11.24. Områderi nærhet av eiendommen er regulert til byggeområde

for industri, kontor, forretning, offentlige og private tjenester.

I området skjer det følgende saker: Planforslag om ombygging av eksisterende bebyggelse til bolig, forretning, annen offentlig privat tjenesteyting samt tilbygg, påbygg og nytt bygg. Saksnr: 202451391

Adgang til utleie

Seksjonseier kan fritt leie ut sin leilighet. Slik utleie må dog på forhånd godkjennes av 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

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
120 000 (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))

121 350 (Omkostninger totalt)
132 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
135 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 921 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 932 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 935 050 (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 121 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 1000, - per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr for pantedokument med urådighet og utlegg for forretningsfører. 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 vederlag og utlegg. 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 / Digital
innholdsansvarlig
kaja.hestas@aktiv.no
Tlf: 947 88 780

Fabian Kinga
Eiendomsmegler

fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

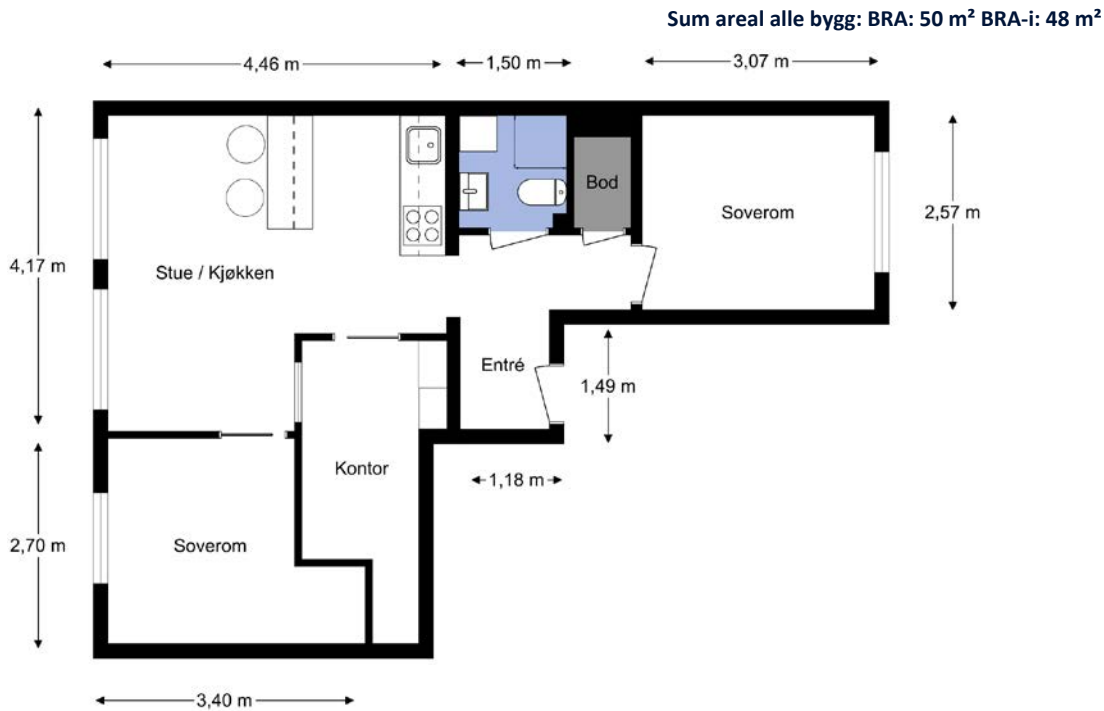
13.01.2026

Tilstandsrapport

Trondheimsveien 141 , 0570 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 159, snr. 73



Befaringsdato: 08.12.2025 Rapportdato: 13.01.2026 Oppdragsnr.: 11838-25346 Referansenummer: VZ3456

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

glenn@takstpartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

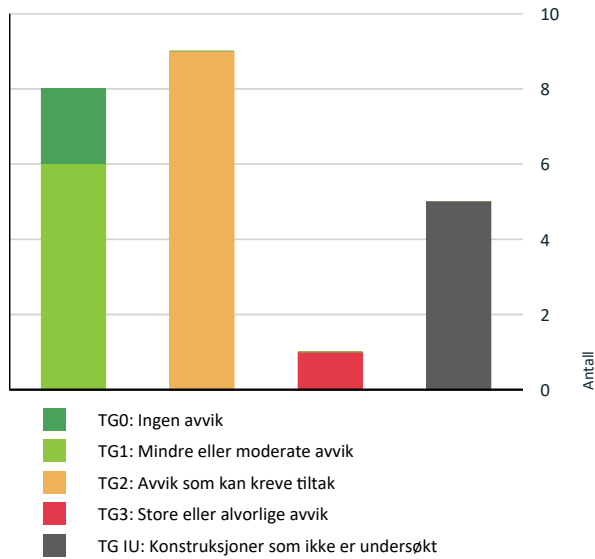
Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger. Kjøkken er flyttet til stue.

Det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

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

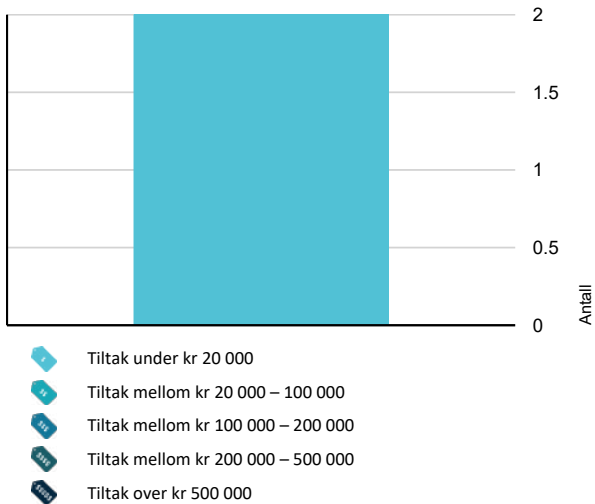
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar	
1939		
Anvendelse		
Standard		
Vedlikehold		
Tilbygg / modernisering		
2008	Bad	Bygging av bad, arbeidet er utført i regi av sameiet.
2023	Overflater	Legging av gulv, maling av tak og vegger.
2023	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer.
2023	El-arbeid	Montering av el-anlegg på kjøkken. Arbeidet er utført av en bekjent. Vedkommende er opplyst å være en fagmann.
2023	VVS-arbeid	Tilkobling av kjøkken, arbeidet er utført av Østerås Rør AS. Levering og installasjon av kjøkken pumpe. Grundfos aquastop oppvaskmaskin. Lagt ø32mm pe trykkrør gjennom bad vegg i tak tilkoblet til eksisterende punkter. Installasjon og montering av kjøkken batteri, kjøkken vannlås. Funksjon testet utstyr-ok
2025	Vindu	Skifte av glass i vindu på soverom, arbeidet skal utføres av Glassmester Knut Furuland eft AS.
2025	El-arbeid	Tetting av hull i sikringsskap
2025	Ventilasjon	Tilpassing for ventil på soverom
2025	Vindu	Skiftet glass i vindu på soverom

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

TG I Vinduer

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

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2007
Kilde: Produksjonsår på produkt



Sprekk i glass i vindu på soverom

TG 1 Dører

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

Årstall: 2009
Kilde: Produksjonsår på produkt

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av strie og panel.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ panel.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,58m.

Der observert noe glipper mellom gulv og fotlister.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblander i malt utførelse.
det er glass i skyvedør mot kontor.
Dørblader, dørvidere og karm,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad mot lite soverom tar i karm.
Skyvedør mot ett soverom tar i skinne/karm.
Glassdør mot kontor er noe treg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av dører bør forventes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

TG IU Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2008,
oppført i regi av sameiet.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av
alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 15.09.2009.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på
en slik måte at det ikke oppstår
bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv
mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være
1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.
Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2008
Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2008 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med malte fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2008 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2008 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men

Tilstandsrapport

ventilasjonen fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, kjøkkenet med innredning. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, 2-soner platetopp, oppvaskmaskin av smal type.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Montering av komfyrvakt anbefales, for å redusere fare for brannutvikling ved evt. tørrkoking av kjele.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres. Ventilator slange er montert i regi av eier, montering ble utført etter befaring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tett hylle over ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

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: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er observert irr på vannrør over taket på badet, den ene stoppekrana har rustet.

Irr på kobberør er et grønt belegg som dannes når kobber reagerer med oksygen og fuktighet i luften. Dette belegget kalles også verdigris, og er et resultat av korrosjon på kobberet. Selv om irr i seg selv ikke nødvendigvis er skadelig, kan det indikere at kobberørene er utsatt for korrosjon, og at det kan oppstå lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av vanntilførsel og stoppekran, bør påregnes innen rimelig tid. Dette for å forhindre at eventuelle vannlekkasjer, skal kunne oppstå.



Stoppekraner plassert på bad, irr og rust på vannrør



Rørøpplagg i kjøkkenbenk med Waterguard



Hull i sikringsskap

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør på kjøkken og bad fremstår med plastrør. Det er montert pumpe i benkeskap på kjøkken, det bør påregnes noe støy fra pumpe. Pumpeløsning i kjøkkenbenk vil kreve noe vedlikehold.

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: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



Pumpe for avløp plassert i benkeskap på kjøkken

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra bad, ellers tilluftsventil i vegg på ett soverom.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen ventiler tilknyttet det ene soverommet, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer. Ventil i taket er tettet i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventil på soverom bør gjøres tilgjengelig, for å tilfredstille ventilerings av rommet.

TG 1 Varmesentral

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

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

TG IIJ Varmtvannstank

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

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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?
Nei El-arbeid på kjøkken er utført av en bekjent av eier i 2023.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Nei Opplysninger er gitt av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig

Tilstandsrapport

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 som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

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

TG3 settes ut i fra el-arbeid som er utført, av en ikke autorisert fagmann. Arbeidet er utført av en elektriker, i følge eier.

Generell kommentar

Takstmannen anbefaler alltid en generell kontroll av anlegg som er av noe eldre dato, og uten noen form for kontroll. Deler av anlegget i leiligheten er nyere uten dokumentasjon, anlegget bør sjekkes av en fagperson. Hull i sikringsskap må tettes med brannhemmende masse. Kursoversikt i sikringsskap bør oppdateres av en fagmann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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,

Tilstandsrapport

skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

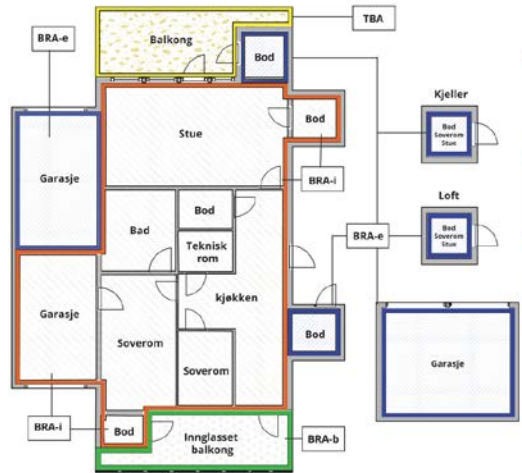
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	48			48	
Kjellerbod		2		2	
SUM	48	2			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod, kontor		
Kjellerbod	Bod		

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,0m².
Bod er merket med nr.73.
Bod areal utgjør til sammen 2m² i 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Kjøkken er flyttet til stue.
Det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.
Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Sebastian Jaime Silva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	159		73	2039 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet
Adresse Trondheimsveien 141							
Hjemmelshaver Jaime Zuniga Jorge Samuel, Silva Olivos Margarita America							
Boligselskap SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 141-151				Organisasjonsnr 975664376			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 5.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater.
Badet fremstår med malte fliser på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ble delvis oppusset i 2023, 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	17.12.2025		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæring	17.12.2025		Gjennomgått	6	Nei
Vedtekter	17.12.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	
2	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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



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

Fremtind

1



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ♦ Ja

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Mellom 2008 og 2009 ble toalettet oppgradert av fagfolk i regi av sameiet. Etter det jeg kjenner til ble både vannrør og sluk oppgradert. For ytterligere informasjon bes interessenter kontakte styret eller forretningsfører. Merk: Det er ikke utført noen ytterligere fundamentale endringer eller oppgraderinger av badet etter sameiets tiltak. Kun estetiske endringer er gjort, ved at flisene er malt for å modernisere uttrykket.

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ♦ Ja

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ♦ Ja

- ♦ Ja

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Glassmester Knut Furulund eft AS

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: ØSTERÅS RØR AS

Beskrivelse av arbeidet: Faglært rørlegger har etablert nye vannrør og sluktilkobling for nytt kjøkken i stuen. Notater fra håndverker: Levering og installasjon av kjøkkenpumpe. Montering av Grundfos Aquastop til oppvaskmaskin. Det er lagt Ø32 mm PE-trykrør gjennom baderomsveggen i taket, tilkoblet eksisterende installasjonspunkter. Installasjon og montering av kjøkkenbatteri og kjøkkenvannlås er utført. Alt utstyr er funksjonstestet og godkjent.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: ØSTERÅS RØR AS

Beskrivelse av arbeidet: Radiator i soverom er demontert og remontert med nye stengeventiler og ny tilkobling. Funksjon testet OK

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Se eiendommens boligmappe

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg ble oppgradert, modernisert og tilrettelagt for nytt kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Gabrielsen & Partners AS
Avd. Aktiv avd. Carl Berner
v/ Kaja Emilie Hestås
kaja.hestas@aktiv.no

Deres ref.: 1006250187

Stabekk, 05.12.2025

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 141-151 SNR. 73, 0570 OSLO
BOLIGOPPLYSINGER.
SELGERE: MARGARITA SILVA OLIVOS OG JAIME JORGE ZUNIGA

Vi viser til deres henvendelse og oversender forespurte opplysninger:

Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring avtale nr. 6596465
Felleskostnader:	Felleskostnader pr. mnd. er: Internett kr. 99,- Felleskostnader kr. 3.311,- Til sammen <u>kr. 3.410,-</u> Felleskostnadene økes fra 3.311,- til 3.560,- 01.01.2026
Andel felles formue/gjeld pr. 31.12.24:	Formue kr. 16.690,-/ gjeld kr. 233.168,- Sameiets lån : konto nr. 9820.78.34920 Restgjeld pr. november i 2025 kr. 17.485.665,-. Rente 6,45%. Lånet forventet innfridd i 2044.
Gebyr for megleropplysninger	Håndteres av Infoland/Ambita
Gebyr for eierskifte:	Kr 6 570,- inkl mva. Gebyrene håndteres av megler. Faktura vil bli sendt til megler ved overtakelse.

Ved spørsmål om planlagte fremtidige utbedringer/kostnader mm. ta kontakt med
styreleder: Per Almerud, tlf. 92883536

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

Med vennlig hilsen
for Sam. Trondheimsveien 141-151

PHM Forvaltning
www.phmforvaltning.no

Protokoll

Årsmøte 2025

Trondheimsveien 141-151

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

Kommentar
Hasleveien 38



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.3. Møteleder

Arash Abdolkarimi Nejad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.4. Referent

Arash Abdolkarimi Nejad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.5. Protokollvitner

Martin Johansen, Henning Steen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
7 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Arash Abdolkarimi Nejad Schouterrassen 23

Styremedlem Tina Østengen Trondheimsveien 141

Styremedlem Per Almerud Hasleveien 34

Generelle opplysninger om Trondheimsvn.141-151 Sameie

Sameiet består av 77 seksjoner.

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

organisasjonsnummer 975664376, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 83 - 159

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av

bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Trondheimsvn.141-151 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS

Lettstyrt

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

Lettstyrt.no

Styrets arbeid i 2024

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

Oppfølgingen vaskeri/service og betalingsystemer.

Reparasjon av oppvarmingkjele for radiatorer.

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

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

ja

3. Regnskap 2024

Beskrivelse

Styrets innstilling: Regnskapet for 2024 godkjennes.

Budsjettet for 2025 presenteres og tas til orientering.

Vedlegg

Årsoppgjørspakke.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

ja

4. Honorar til styret

Beskrivelse

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

ja

5. Innkommende saker

5.1. Overvåkning boder

Beskrivelse

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

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

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

Vedtak

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

5.2. Plantering av busker og planter i beddene

Beskrivelse

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

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

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Plantering av busker og planter.

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

Forslag på busker:

- Blåbær, rips, solbær, prydjordbær

Forslag på planter:

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

Vedtak

Flertallet stemte for at styret kan se på saken.

5.3. Forbedring av sykkelparkeringsmuligheter

Beskrivelse

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

Vedlegg

20250330_172512.jpg
20250415_150753.jpg

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Mine forslag til forbedringer er følgende:

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

Vedtak

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

6. Valg

Styreleder

Arash Nejad (Ikke på valg)

Vedtak

Arash fortsetter som styreleder

Styremedlem (2 til valg)

Velges på Årsmøte (For 2 år)

Vedtak

Tina og Per er valgt for 2 nye år.

Signaturer

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



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Trondheimsvn. 141-151

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Trondheimsvn. 141-151.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ASWA7-UV0SY-M6DHU-5KQ3Q-1C19E-UKLWU

Penneo Dokumentnøkkel: ASWA7-UV0SY-M6DHU-5KQ3Q-1C19E-UKLWU

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-29 14:52:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ASWA7-UV0SY-M6DHU-5KQ3Q-1C19E-UJLWU

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://eutl.penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

- 

BankID Signing
Per Almerud
2025-05-19
- 

BankID Signing
Arash Abdolkarimi Nejad
2025-05-19
- 

BankID Signing
Tina Østengen
2025-05-23
- 

BankID Signing
Martin Johansen
2025-05-23

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Resultatregnskap år 2024

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

Balanse 2024

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

Balanse 2024

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

OSLO,
Sameiet Trondheimsvn. 141-151

Arash Abdolkarimi Nejad
Styrets leder

Tina Østengen
Styremedlem

Per Carl Almerud
Styremedlem

Martin Thorsrud Johansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Lønnskostnader

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

Note 2 Strøm og varme

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

Note 3 Andre driftskostnader

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

Note 4 Vaktmester og renhold

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

Note 5 Vedlikehold

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Finans

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

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

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

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

Note 9 Opptjent egenkapital

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

Note 10 Langsiktig gjeld

OBOS lån		
Renter 31.12.24: 6,99%, løpetid 21 år		
Opprinnelig 2019	20 531 479	
Nedbetalt tidligere	2 207 643	
Nedbetalt i år	438 787	
Lånesaldo 31.12		17 885 049
Beregnet innfrielsesdato: 13.11.2040		
Sum langsiktig gjeld		17 885 049
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	0	
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	

Note 11 Kortsiktig gjeld

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVN. 141-151

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

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

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

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

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

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

Vedtekstilføyelse § 13 vedtatt på ordinært årsmøte 28.04.2009.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TRONDHEIMSVN. 141-151

Vedtatt på ordinært sameiermøte 13.04.2016
Oppdatert på årsmøte 19.03.19

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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

7.

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

8.

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

9.

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

10.

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

Man- fredag: 08:00-21:00

Lørdag: 08:00-20:00

Søndag: Stengt

(det korrigeres ikke for sommer-/vintertid)

11.

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

12.

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

13.

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

All ferdsel på taket er strengt forbudt.

14.

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

15.

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

16.

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

17.

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

18.

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

19.

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

20.

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

21.

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

22.

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

23.

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

24.

Røyking forbudt utenfor sameiets oppganger.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr 1166-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr or ark. Lange & Hauff,

under 3/12.1935. anmeldte byggearbeide

våningshus, Sinsen,

på gårds nr. 83, bruks nr. 159,

tomt nr. - vei kvartal XXVI.

tilhørende Brødrene Johnson, Murmestres A/S.

er opført under lovmæssig tilsyn.

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

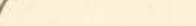
Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll april 1939.


 Byggningschef.

M. P.
Bygningsinspektør.

Small 23/4.39.

W. W.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Saksnr: 200809136-6

Side 2 av 2

Kopi til:
Sameiet Trondheimsveien 141-151 V/OBOS, PB. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
odd.havard.bjorklund@gmail.no

Dato: 15092009

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

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 141-151 Eiendom: 83/159/0/0

Tiltakshaver: Sameiet Trondheimsveien 141- Adresse: PB. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
151 V/OBOS

Søker: Bbbr Arkitekter Ltd. Adresse: Eventyrveien 40, 0851 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FerdigATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 141-151

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

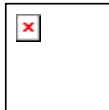
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder



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



70 - Felles avkjørsel

75 - Felles garasjeanlegg - P-hus

110 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

141 - Forr./kontor/offentlig

149 - Offentlig/allmenntilgjengelig

150 - Industri m.tilh.anlegg

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

170 - Privat institusjon

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

315 - Kollektivfelt/kollektivgate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1110 - Boligbebyggelse

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

2010 - Veg

3040 - Friområde

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

70 - Felles avkjørsel

73 - Felles gangareal

76 - Felles underjordisk anlegg

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

913 - Formålgrensning

930 - Reguleringslinje

934 - Regulert trikkespor

964 - Regulert u-gradgrense

Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Bygningens avgrensning i beb. plan

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 03.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150497/86523382

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

127

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 141
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	73
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201303
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-236155
Dato	15.12.2025

Energiattest

A

B

C

D

E

F

G

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

Energimarket

angir boligens energistandard. Energimarket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimarket 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

129

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)
- Montere urbryter på motorvarmer
 - Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermisk utrustning av brenner på kjelanlegg
 - Montere automatikk på utebelysning
 - Utskifting av brenner på kjelanlegg

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 byggsykdommer.

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.

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/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1935
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

- Oppvarming: Olje
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon



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

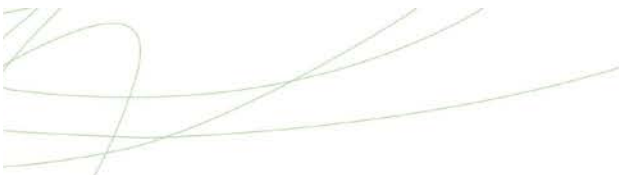
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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.

På www.enova.no/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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på varmeanlegg

Tiltak 5: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 6: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 10: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 19: 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 20: 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 påkning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 24: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 25: 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 26: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 27: 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 28: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 141 - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	1 min	0.1 km
Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	1 min	0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min	0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min	3.5 km

Skoler

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

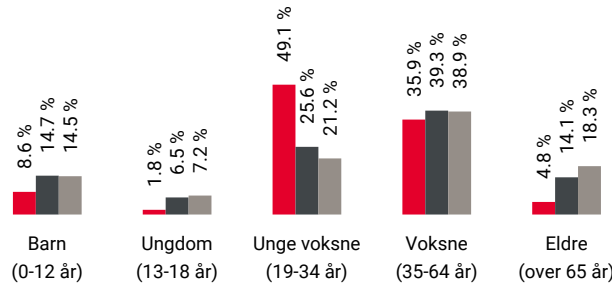


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	2 min	
Rema 1000 Rosenhoff	2 min	

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

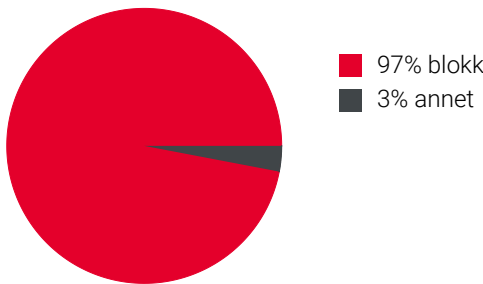


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

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

Boligmasse



«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

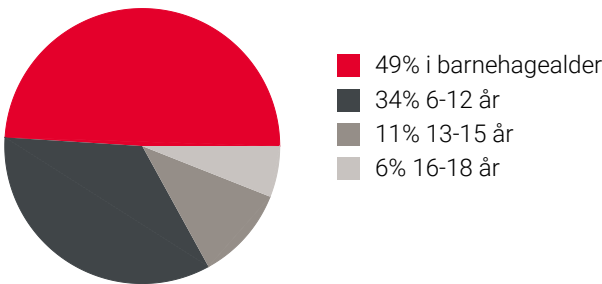
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	4 min
Apotek 1 Carl Berner	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



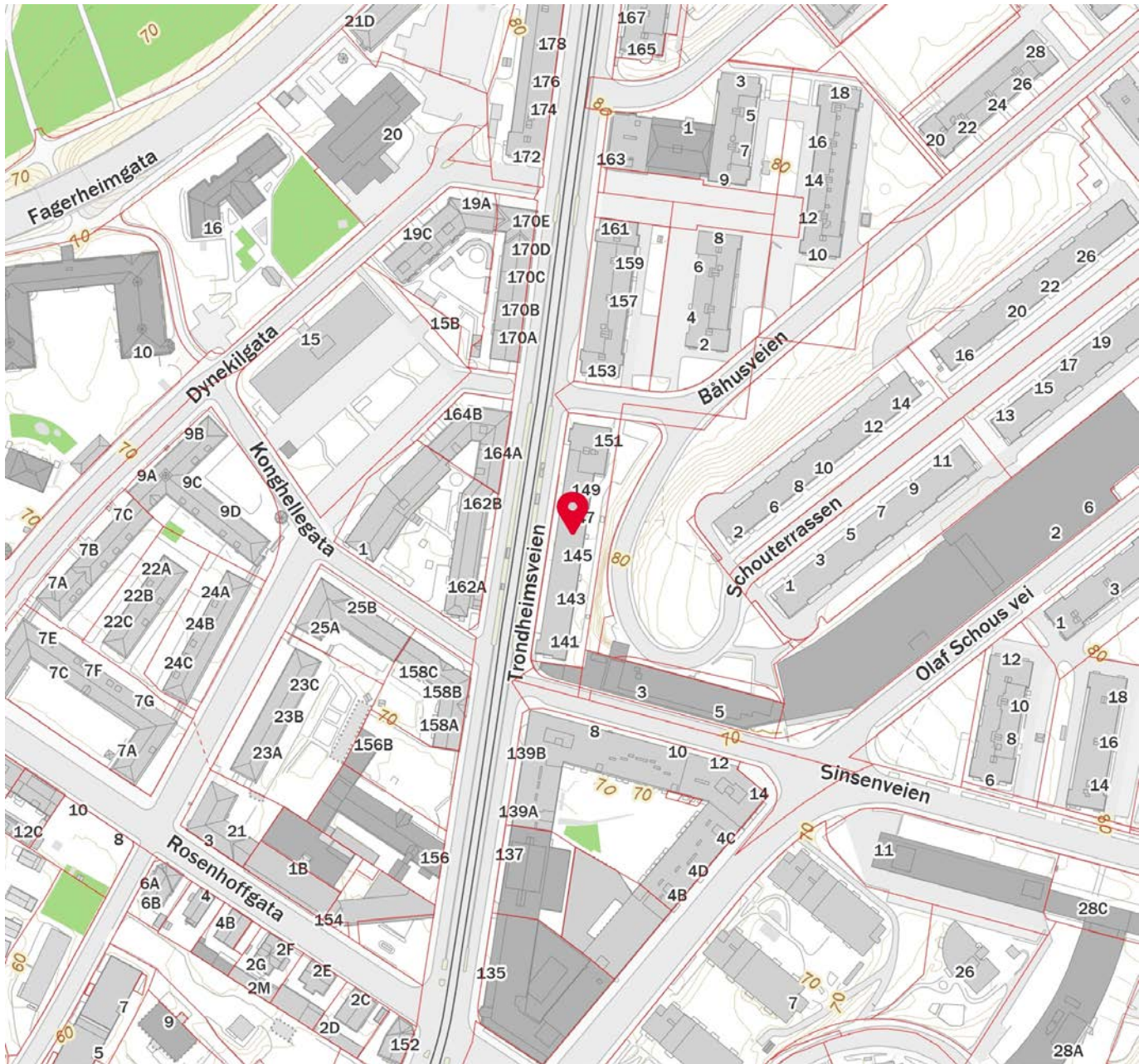
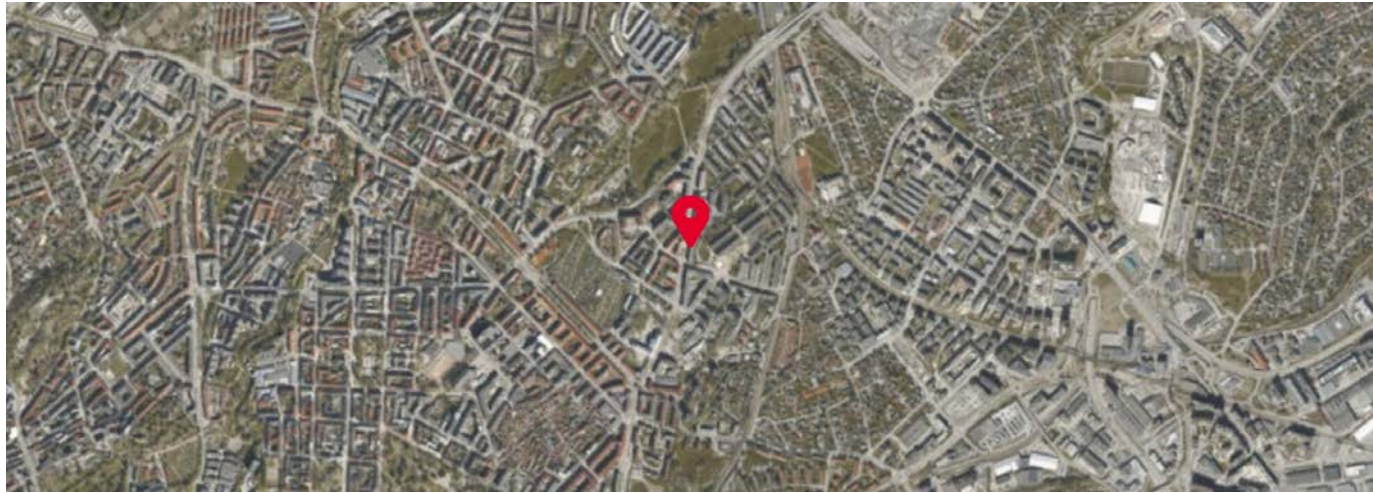
Familiesammensetning



0%	59%
Schouterrassen	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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 141
0570 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