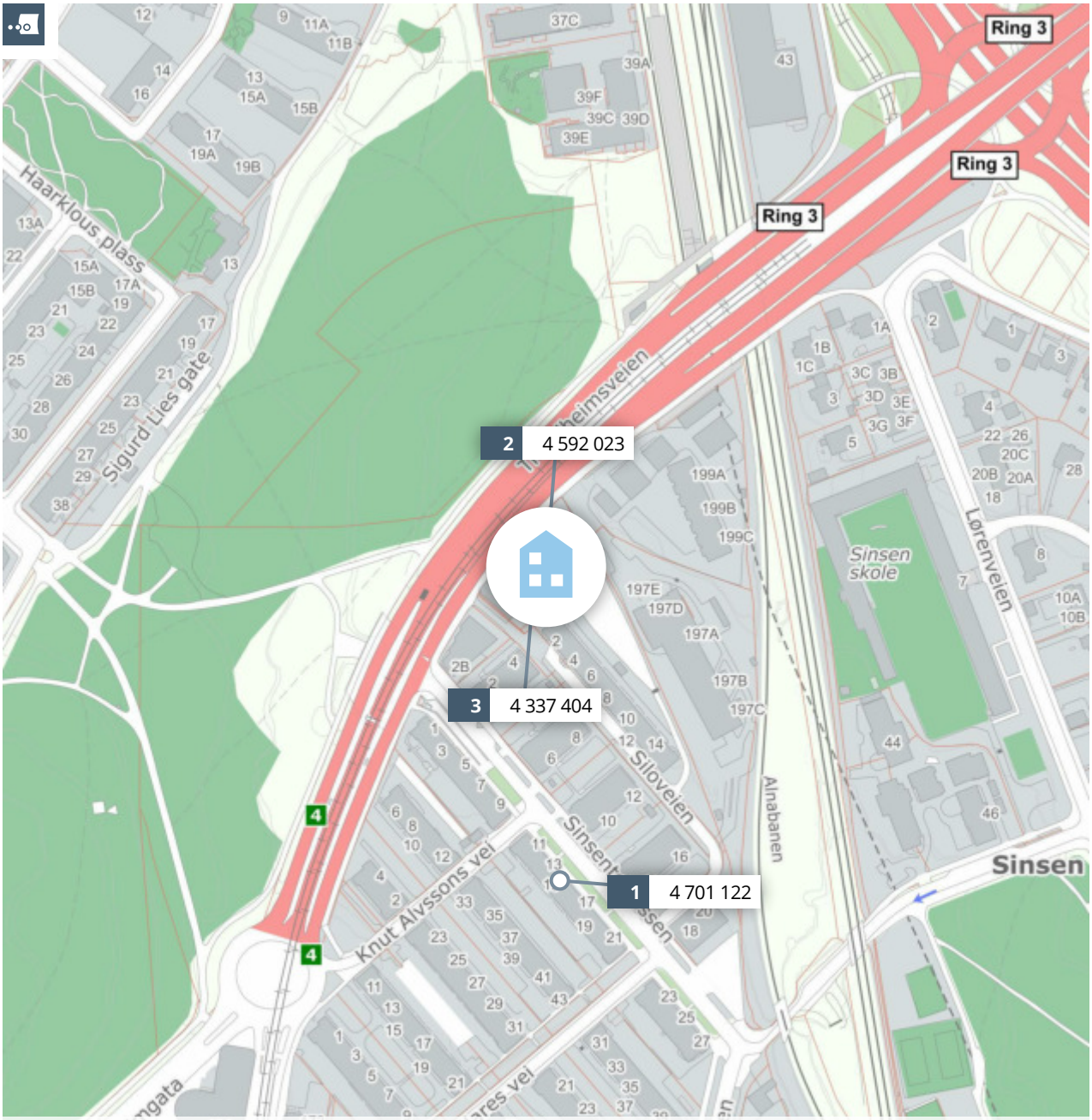
TRONDHEIMSVEIEN 191

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Innkalling til årsmøte 2024
Innkalling årsmøte 2025
Boligblokk - Ferdigattest - 1938
Ferdigattest - installering av vinduer
Ferdigattest - Installering av sprinkleranlegg
Originale byggetegninger
Detaljregulering Sinsenbyen
Reguleringskart
S-5239
V100470
Arealbekreftelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEIEN 191

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 13.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsveien 191, 0570 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1939

GNR 83 BNR 193 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 3

Verdivurdert til

4 700 000

144 230	4 844 230	91 401
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	3 m²	0 m²	3 m²	53 m²	0 m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	4 635
Formue	10 277
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

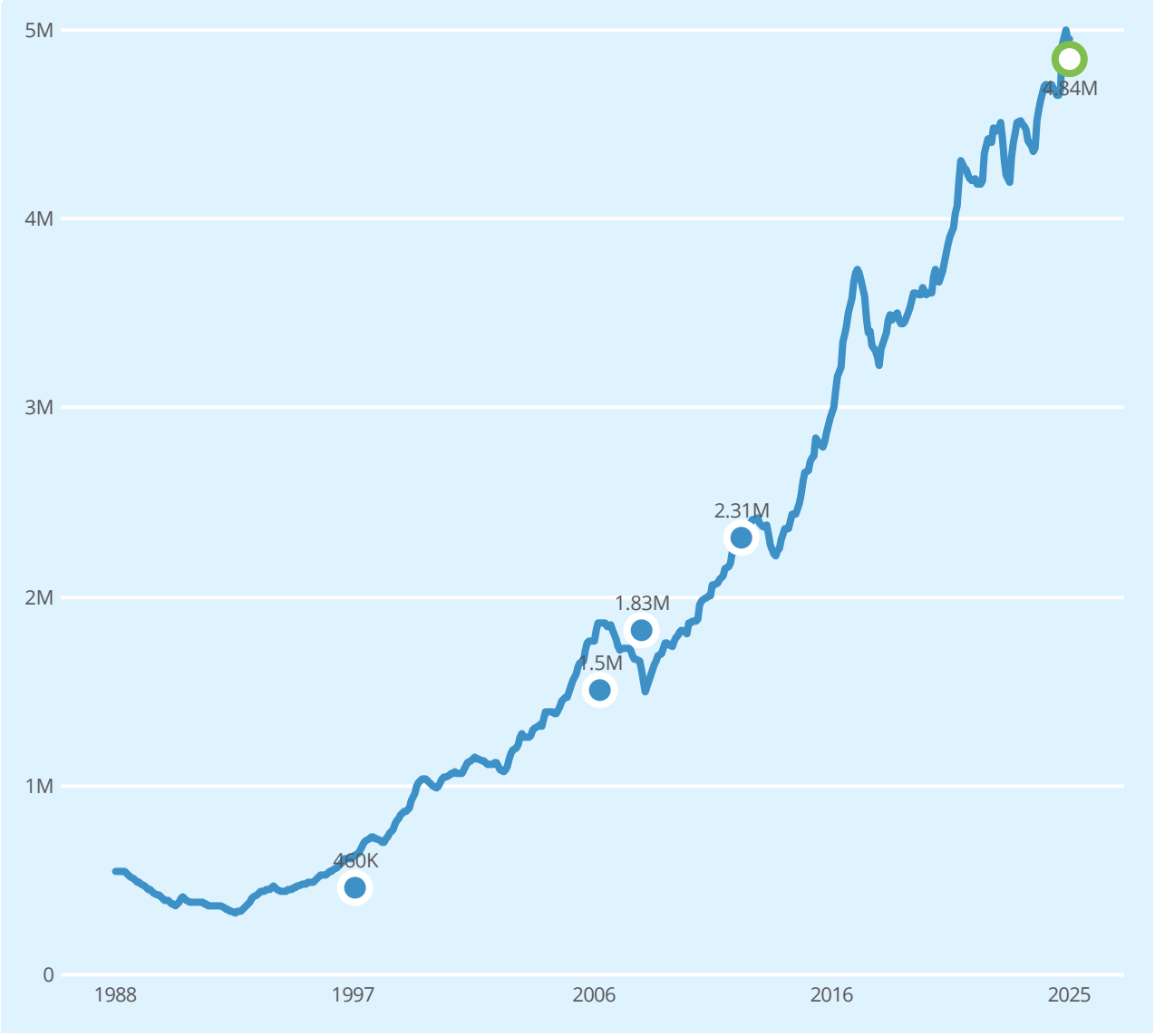
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sinsenterrassen 15				06.01.2025	4 150 000	**4 630 000**	71 122	4 701 122	**87 058**
	54 m²	1935	1. etg	2 sov						
2	Trondheimsveien 191				22.01.2025	4 450 000	**4 450 000**	142 023	4 592 023	**86 642**
	53 m²	1938	4. etg	2 sov						
3	Trondheimsveien 189				17.12.2024	4 200 000	**4 200 000**	137 404	4 337 404	**81 838**
	53 m²	1939	2. etg	2 sov						

Dette er en lys og attraktiv treroms selveierleilighet med en meget god planløsning og uten gjenboere. Her har du en sosial stue med åpen løsning til et praktisk kjøkken med glatte heltre fronter og nye håndtak fra 2025, to gode soverom som vender ut mot bakgård og en herlig vestvendt balkong med en fantastisk utsikt!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.08.2012	15.08.2012	17.09.2012	2 080 000	2 300 000	13 178	2 313 178	
19.09.2008	07.10.2008	20.10.2008	1 750 000	1 825 000	1 818	1 826 818	
16.03.2007	27.03.2007	18.05.2007	1 450 000	1 500 000	2 320	1 502 320	
08.10.1997		08.10.1997	-	460 000	-	460 000	
10.05.1989		10.05.1989	-	338 590	-	338 590	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 3 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.9M
4 628 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
21
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

4.7M
4.5M
4 410 000 Salgspris i snitt
4 147 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.7M
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 7.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 392 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

101 655 SINSEN RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

91 401 Trondheimsveien 191
Totalpris 4 844 230

TILSTANDSRAPPORT

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Trondheimsveien 191, 0570 OSLO

Oppdragsnr: 10139

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen og ytre tetting.
TG 2	Innvendige dører - bad	Svelling dørblad i bad.
TG 2	Gulv	Riper, merker og hakk i gulvoverflater.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Uttetthet fordelerskap. Manglede dreneringsåpning i fordelrskap. Ikke tilfredsstillende stopperkraner.
TG 2	Vannbåren varme -radiatorer	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde. Alder.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder sett i forhold til forventet levetid på membran. Ørige avvik.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende dreneringsåpning under veggfestet klosett.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		3		
4. etasje	53	0		3
Sum	**53**	**3**		**3**
Totalt bruksareal	**56**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, stue/kjøkken, to soverom, entré/gang		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	53	0	Bad, stue/kjøkken, to soverom, entré/gang	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 4. etasje med vestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i pusset og malt murverk, og forblendet med teglstein.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Sprinkleranlegg.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Malt overflater på vegger, gulv og himling.	Egeninnsats	Ikke fremvist
2025	Montert nye fronter og håndtak på kjøkkeninnredningen.	Egeninnsats	Ikke fremvist
2025	Montert ny servant og benkeinnredning i badet.	Egeninnsats	Ikke fremvist

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Leiligheten var umøblert under befaringen. I et soverom sto det plassert en seng på underlagspapp. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja, det er fremvist plantegninger datert 20.05.1937, det er registrert følgende avvik:
- Kjøkken er flyttet ut i stue.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører — TG 2

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1984, montert i stue/kjøkken.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 2

Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 1984.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører - bad — TG 2

Innvendig profilert dør i tre.

Vurdering
TG2: Det er registrert påbegynt svelling i bunn av dørblad til badet.

Innvendige dører TG 1

Innvendige profilerte dører i tre.

Vurdering

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand er målt til mindre enn 10 mm.

Vurdering
Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en “banketest” der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt “bom”.

Gulv TG 2

Malte laminatgulv for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje sett i sammenheng med alder, som inkluderer flere hakk, riper og bruksmerker.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Gulv

TG 1

Flislagte overflater i entré/gang.

Vurdering
Det er bemerket bom (rom under flis) enkelte plasser.
Register riper i overflaten på tre fliser.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater i badet og del av stue/kjøkken. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,70 meter. I badet er høyden målt til ca. 2,43 - 2,47 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i vegg i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Nei. Stoppekraner krever bruk av spesialverktøy/skrutrekker for avstengning. Denne løsningen anses ikke å være optimal.
Det anbefales derfor at stoppekraner med vrihendel eller liknende monteres.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfellet er fordelerskapet utett og montert uten overløp til sluk, noe som medfører risiko ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste avvik.
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg, montert i stue/kjøkken og i et soverom.
Radiator i soverom av eldre dato.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostat og alder på radiator i soverom. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, med påmontert elektrisk snorstyrt avtrekksvifte.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte heltre fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Malt heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kullfilterventilator montert over koketoppen.

Kjøkkeninnredning av noe eldre dato.
Fronter og håndtak skiftet i 2025.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 2

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 3,4 m².
Betongdekke belagt med malte terrassebord.
Rekkverk i metall, med blikkplater.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 93 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere salgsoppgaver pusset opp i 2007/2008.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast. Hjelpesluk i plast i dusjsone.
Gulv og vegger er flislagte.
Vegg mellom dusj og servant i glassbyggerstein.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
- Det er registrert bom (hulrom under flis) som nevnt over.
- Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.
- Avskalling i gulvflis.
- Skruehull i vegg etter tidligere montert innredning.
- Den øverste raden på vegg med glassbyggerstein er løs.

TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, utilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist, og påvist bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med vegg i glassbyggerstein.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.
- Beskrivelse angående glassbyggersstein beskrevet i punktet over.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Laminat benkeplate tilknyttet servant.
Innfelte vegghyller i heltre, på vegg over veggfestet klosett.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med automatsikringer og én jordfeilautomat. 32 A hovedsikring.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er av ukjent alder.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	7. apr. 2025
Selger/eier til stede	Befaring med utlånt nøkkel.
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 06.04.2025.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Trondheimsveien 191
Kommune	0570 OSLO
Matrikkel	301-83/193/0/37
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	2 093 m²
Hjemmelshaver	Petra Torhild Reite Holthen

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250052

Selger 1 navn
Karl-Ludvig Holthen

Gateadresse
Trondheimsveien 191

Poststed	Postnr
Oslo	0570

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Petra Holthen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250052

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250052

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250052

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250052

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Ludvig Holthen	df5c92c179dfe579bfced15cc a552ee97734d7cd	06.04.2025 17:05:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

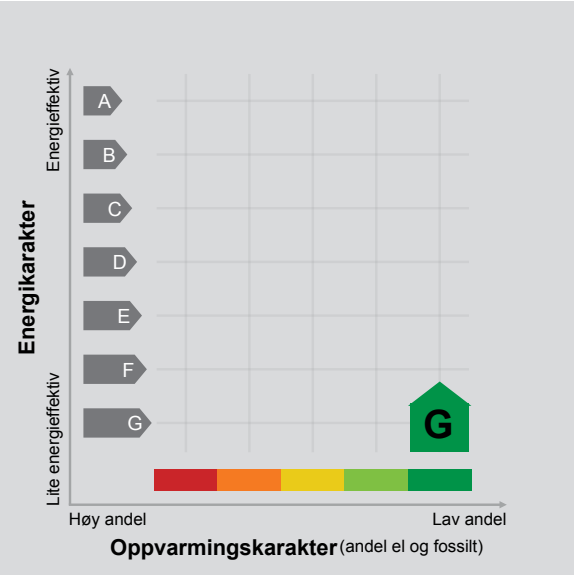
Document reference: 302250052

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 191
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	193
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201761
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-103898
Dato	08.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tetting av luftlekkasjer
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 ivaretatt 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 21: 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 ivaretatt 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Navn: Maksymilian Kita
Firma: Frontline Rodeløkka AS
Avd.: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

Oslo, 28.02.2025

Salg av seksjon 37 i Sameiet Trondheimsveien 187-193, Petra Holthen, oppdrag 120/3005872/302-25-0052

Viser til bestilling av i dag og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter.
- Innkalling til årets årsmøte i sameiet.
- Informasjon fra PBE om omregulering av Sinsenbyen.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.467 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 1.168 pr. mnd. for nedbetaling av lån.
- Seksjonens andel formue pr 31.12.2024: kr. 10.277.
- Seksjonens andel gjeld pr 31.12.2024: kr. 144.230.
- Sameiet har foretatt sprinkling av hele eiendommen. I den forbindelse ble det tatt opp et lån. Pr. i dag er restgjeld på lånet ca kr. 6.828.000. Lånet forentes p.t. med 7,4 %. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Sameiet er forsikret hos Chubb.
- Styreleder er Kai Sjøvold, tlf. 92406600, e-post: kai.sjovold@fredensborg.no.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkl. mva. (konto 5005.06.60009).

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Trondheimsveien 187-193

Oslo, 15. april 2024

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 187-193

Det innkalles herved til ordinært årsmøte, tirsdag den 23. april 2024 kl 19.00. Møtet vil bli avholdt på Teams. Egen e-post med link til møtet ettersendes.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
b) Valg av møteleder.
c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. Årsoppgjøret for 2023
a) Styrets årsrapport
b) Regnskap

4. Budsjett for 2024

5. Valg av styre

Styret oppfordrer alle til å delta. Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Trondheimsveien 187-193
Frank Kjærnes
forretningsfører

ÅRSRAPPORT 2023
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVN. 187/193
(NO 985 243 239)

TILLITSVALGTE
Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Kai Sjøvold
Styremedlem:	Ahmed Athir
Styremedlem:	Anette H. Bergland
Varamedlem:	Marianne Frønsdal

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Trondheimsvn. 187/193 består av 51 seksjoner, hvorav 1 seksjon er regulert for næringsvirksomhet. Sameiets eiendom har gnr. 83, bnr. 193 i Oslo kommune.

2. Forsikringer
Sameiets eiendom er forsikret i Chub. Forsikringen er en fullforsikring. Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.
Styret har innhentet tilbud fra Gjensidige som har en egenandel på kr. 50.000. Premien vil da bli ca kr. 80.000 høyere. Styret ser fordelen med å fortsette med Chubb selv om egenandelen er kr. 300.000.

3. Overdragelser
Det er i perioden vært 1 overdragelse av seksjoner.

4. Styremøter
Styret har hatt kontakt i perioden når det har vært nødvendig.

5. Vedlikehold - hendelser
Det er i perioden vært uført nødvendig vedlikehold. Blant annet måtte sirkulasjonspumpen byttes. Som vanlig har det vært utfordringer rundt søppelhåndtering og vaktmester må til stadighet kjøre bort hensatt avfall, noe som sameiet må betale ekstra for. Inntekten til parkeringsleien er ikke kommet inn på sameiets konto og forretningsfører følger opp dette videre. Inntekter som gjelder 2023 og som innbetales i 2024 vil bli tatt i 2024 regnskapet. Sist utførte IK Elektro kontroll var i 2020.

Arbeidene med å montere sprinkelanlegg i hele sameiet startet i fjor høst og skal nå være så godt som ferdig. Hovedfokuset til styret har vært å gjennomføre dette på en best mulig måte.

6. Økonomi
Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 2.835.711. Styret foreslår at underskuddet overføres konto for annen egenkapital. Sameiets egenkapital var pr. 31.12. negativ med kr. 3.012.292. Den negative egenkapitalen skyldes oppgradering til sprinkelanlegg i 2023 som er finansiert ved låneopptak. Saldo på lånet var pr 31.12 kr. 7.984.866. I årsregnskapet er fortsatt drift forutsetningen lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet.

Oslo, 15. april 2024

Kai Sjøvold	Ahmed Athir	Anette H. Bergland
styreleder	styremedlem	styremedlem

SAMEIET TRONDHEIMSVN. 187-193

RESULTATREGNSKAP		2023	Budsj. 2023	2022
Inntekter:	**Note:**			
Takleie		24 936	24 936	23 196
Parkeringsleie		7 420	80 000	102 320
Diverse inntekt		8 065	0	500 003
Innbetaling dekning av lån		91 022	0	0
Fellesutgifter		2 125 842	2 125 683	1 790 718
Sum inntekter		**2 257 285**	**2 230 619**	**2 416 237**
Driftskostnader:				
Strømutgifter		16 216	18 000	15 969
Fjernvarme		789 210	950 000	970 097
Kommunale avgifter		531 293	500 000	455 534
Kabel TV		43 248	46 000	45 800
Renhold og matteleie		62 525	62 500	60 680
Diverse kostnader		0	5 000	1 160
Drift av eiendom	1	3 262 375	250 000	448 083
Forretningsfører		77 280	77 280	83 396
Revisor	2	15 194	9 500	6 446
Vaktmesterutgifter		85 388	75 500	70 504
Snørydding		18 880	20 000	28 426
Skadedyr		37 482	35 000	40 343
Forsikring	3	55 940	55 000	48 887
Bankgebyrer		18 743	4 000	4 824
Sum driftskostnader		**5 013 774**	**2 107 780**	**2 280 149**
DRIFTSRESULTAT		**-2 756 489**	**122 839**	**136 088**
Finansinntekter/kostnader:				
Renteinntekter		14 601	201	941
Rentekostnader		93 823	0	0
Sum finansinntekter/kostnader		**-79 222**	**201**	**941**
ÅRSRESULTAT		**-2 835 711**	**123 040**	**137 029**

SAMEIET TRONDHEIMSVN. 187-193

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2023	2022
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer			
Mellomregning sameiere		22 899	0
Forskuddsbetalte kostnader / fordringer		0	37 973
Sum fordringer		**22 899**	**37 973**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
DnB		6 201 185	251 718
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**6 201 185**	**251 718**
Sum omløpsmidler		**6 224 084**	**289 691**
Sum eiendeler		**6 224 084**	**289 691**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital 01.01.		-176 581	-313 610
Årets resultat		-2 835 711	137 029
Sum opptjent egenkapital		**-3 012 292**	**-176 581**
Sum egenkapital		**-3 012 292**	**-176 581**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	4	7 984 866	0
Sum landsiktig gjeld		**7 984 866**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		1 214 051	445 898
Forskuddsbetalte fellesutgifter		37 459	20 374
Sum kortsiktig gjeld		**1 251 510**	**466 272**
Sum gjeld		**9 236 376**	**466 272**
Sum egenkapital og gjeld		**6 224 084**	**289 691**

Oslo, 15.04.2024

Kai Sjøvold	Ahmed Athir	Anette H. Bergland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET TRONDHEIMSVN. 187-193

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Drift av eiendommen:

Vårfeiing	11 480
Skifte sirkulasjonspumpe	61 903
Gebyr til Plan- og bygningsetaten	1 200
Overbygg sikringsskap	11 366
Utrykning, arbeider med lekkasjer	28 042
Reparert calling anlegg	17 191
Bytte utelamper, lampe utenfor boder, reparert lysskinne	17 290
Bortkjøring søppel, møbler og lignende	111 621
Byggetek AS - prosjektoppfølging	285 952
Ingeniørkontoret Ingenia AS - prosjektering	483 644
Oslo VVS Service AS - sprinkling	2 196 875
Diverse vaktmestertjenester, arbeider med rør, dører, låser	35 811
Sum	**3 262 375**

Note 2 - Revisjon:

Revisjon av regnskapet for 2022	15 194
Sum	**15 194**

Note 3 - Bygningsforsikring:

Chubb Forsikring	55 940
Sum	**55 940**

Note 4 - Langsiktig gjeld:

Lån i DnB, innfris 2043, rente pr 31/12 - 7,40%	
Saldo pr 31.12	7 984 866
Sum	**4 617 976**

SAMEIET TRONDHEIMSVN. 187-193

BUDSJETT	**2024**	**Resultat 2023**
Inntekter:		
Takleie	25 948	24 936
Parkeringsleie	80 000	7 420
Diverse inntekt	8 000	8 065
Innbetaling dekning av lån	762 444	91 022
Fellesutgifter	2 227 224	2 125 842
Sum inntekter	**3 103 616**	**2 257 285**
Driftskostnader:		
Strømutgifter	18 000	16 216
Fjernvarme	800 000	789 210
Kommunale avgifter	620 000	531 293
Kabel TV	45 000	43 248
Renhold og matteleie	65 000	62 525
Diverse kostnader	5 000	0
Drift av eiendom	3 500 000	3 262 375
Forretningsfører	66 240	77 280
Revisor	15 000	15 194
Vaktmesterutgifter	88 000	85 388
Snørydding	20 000	18 880
Skadedyr	40 000	37 482
Forsikring	56 000	55 940
Bankgebyrer	5 000	18 743
Sum driftskostnader	**5 343 240**	**5 013 774**
DRIFTSRESULTAT	**-2 239 624**	**-2 756 489**
Finansinntekter/kostnader:		
Renteinntekter	7 624	14 601
Rentekostnader	588 000	93 823
Sum finansinntekter/kostnader	**-580 376**	**-79 222**
ÅRSRESULTAT	**-2 820 000**	**-2 835 711**
Avdrag i 2024 ca	180 000	

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET TRONDHEIMSVN 187/193

Ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 187-193 ble avholdt via Teams tirsdag den 23.4.2024 kl 19.00.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter
Kai Sjøvold (Trondheimsveien 187-193 Borettslag - 38 seksjoner) Else Anette Holtane Bergland, Richard Y Asante, Urd Berge Milbury og Eivind Bjøralt deltok på møtet.
Dermed var 42 seksjoner representert på møtet.
Fra forretningsfører deltok Frank Kjærnes

b) Valg av møteleder.
VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt.

c) Valg av sekretær og en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
VEDTAK: Forretningsfører, Frank Kjærnes, ble valgt til sekretær. Til å medundertegne protokollen ble Eivind Bjøralt valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.
VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2023

a) Styrets årsrapport
VEDTAK: Tatt til etterretning.

b) Regnskap
Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Godkjent.

3. Budsjett for 2024

Fellesutgiftene er ikke foreslått hevet i 2024.
VEDTAK: Budsjettet ble vedtatt

4. Valg av styre

Følgende ble valgt:

Kai Sjøvold	- styreleder
Urd Berge Milbury	- styremedlem
Anette H. Bergland	- styremedlem
Marianne Frønsdal	- varamedlem

Frank Kjærnes (elektronisk signert) Møteleder	Eivind Bjøralt (elektronisk signert) protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8ccb4b8b-856f-4d38-a8bb-96dda0023046
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER FOR SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 187-193

Vedtektene er endret på sameiermøte 27.05.2014. Vedtektene avløser tidligere vedtekter og gjelder fra sameiermøtet. Vedtektene er samordnet med eierseksjonsloven av 23.05.1997.

§ 1 Formål

Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner i Trondheimsveien 187-193 gnr. 89 bnr.193 i Oslo.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendommen.

Sameiet består av i alt 51seksjoner, hvorav én seksjon er regulert for næringsvirksomhet.

§ 2 Eierforhold

Sameierens rettigheter og plikter er fastsatt i Lov om eierseksjoner 23.05.1997 og disse vedtektene.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifteri forhold til den sameierbrøk som er fastsatt for hans seksjon.

Til hver seksjon er det knyttet en eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens leiligheter som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 20.09.1988, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner.

Seksjonen kan fritt omsettes og pantsettes, men salg skal meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører for registrering.

Boligseksjonene skal kunne benyttes til beboelse og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet.

Sameiet kan bare oppløses ved positiv tilslutning fra samtlige sameiere under ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.

§ 3 Sameiermøtet

Sameiermøte er sameiets øverste organ, og medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor kan innkalles og har rett til å uttale seg på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid, sted og dagsorden for møtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet under sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være gjengitt i innkallingen.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem en skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtet ledes av styreleder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsmelding
2. Budsjett
3. Regnskap
4. Revisors beretning
5. Valg av styre og styreleder
6. Valg av revisor
7. Innkomne forslag
8. Andre saker som er tatt med i innkallingen.

Ved stemmelikhet eller utilstrekkelig flertall for vedtak, skal sameiermøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært sameiermøte eller om saken skal utsettes til neste års sameiermøte.

§ 4Sameiermøtes kompetanse.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Beslutninger treffes enten med alminnelig flertall, 2/3 flertall eller enstemmighet blant alle sameierne.

Det er nødvendig med 2/3 flertall for vedtak:

- Om fastsetting av vedtekter eller endring av disse
- Som innebærer nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet ansees som vesentlige.

Enstemmighet blant alle sameierne krevers for vedtak:

- Om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Som vesentlig endrer sameiets karakter
- Om oppløsning av sameiet

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved tilslutningsvedtak fra de sameierne som berøres av endringen.

§ 5 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles.

§ 6 Styret

Styret består av 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Styrets arbeidsoppgaver er å sørge for forsvarlig drift av gården og iverksette sameiermøtets vedtak i samarbeid med forretningsføreren.

Styremedlemmene velges under sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Funksjonstiden er ett år.

Styreleder kaller inn til styremøter etter behov, eller når to av styremedlemmene forlanger det.

Varamedlemmet innkalles også til styremøter, og har rett til å uttale seg under møtet. Stemmerett får varamedlemmet bare dersom andre styremedlemmer har forfall.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.Vedtak treffes med alminnelig flertall.

I saker som angår sameiernes felles rettigheter og plikter, ved salg eller bortfeste besluttet av sameiermøtet, representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder. I saker som nevnt kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 7 Forretningsfører

Sameiets daglige drift administreres av en forretningsfører som ansettes på sameiermøte.

Forretningsfører avgjør alle spørsmål vedrørende den daglige drift av eiendommen, påser at ordensregler blir fulgt og effektuerer vedtak truffet av styret eller sameiermøte.
Forretningsfører skal ha nødvendige fullmakter til den daglige drift.

Forretningsfører lager forslag til resultatregnskap, balanse, driftsbudsjett og fordeling av fellesutgiftene.

Forretningsfører innkalles til alle styremøter og sameiermøter, med rett til å uttale seg men uten stemmerett.

§ 8 Ugildhet

Sameiere, styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandling av avgjørelser av spørsmål hvor de selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk interesse.

§ 9 Regnskapsførsel

Forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og styret har til enhver tid rett til å kontrollere at regnskapet er korrekt ført.

Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor, som velges av sameiermøtet.

§ 10 Fellesutgifter.

Utgifter til eiendomsskatt, faste avgifter, forsikringer, gårdslys, vaktmester, forretningsfører, ytre vedlikehold og andre utgifter som det ikke er praktisk å dele opp, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Indre vedlikehold påhviler den enkelte sameier.

Hvis en sameier driver virksomhet eller igangsetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet med alminnelig flertall vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameierbrøken tilsier.

På grunnlag av budsjett som forretningsfører har utarbeidet, fastsetter sameiermøtet et månedlig akontobeløp, som innbetales av sameierne hver måned. Dersom det skulle oppstå uforutsette utgifter på grunn av offentlige påbud o.l., kan styret beslutte å endre månedsbeløpene dersom de er utilstrekkelige. Når det er vedtatt å utføre større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggsinnbetalinger av den enkelte sameier. Vedtak om dette fattes på sameiermøtet.

§ 11Ansvar for sameiets forpliktelser.

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i henhold tilsameierbrøken.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets midler eller det er åpenbart at sameiet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

Som sikkerhet for oppdekning for sameiernes forpliktelser er det i oppdelingsbegjæringen forbeholdt panterett i den enkelte seksjon for et beløp fra kr. 4.900,- til kr. 8000,-. For disse beløp plikter den enkelte seksjonseier å utstede en pantobligasjon som tinglyses på seksjonen. Obligasjonen utstedes til forretningsføreren. Hvis seksjonseier misligholder sine betalingsforpliktelser kan obligasjonen benyttes som tvangsgrunnlag for inndrivelse av sameiets tilgodehavende.

§ 12 Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor sameiet eller de øvrige sameierne, kan styret pålegge sameieren med minst 3 måneders skriftlig varsel å flytte eller selge seksjonen.

§ 13 Indre vedlikehold, husordensregler m.v.

Den enkelte sameier plikter å følge fastsatte husordensregler. Brudd på disse er brudd på sameierens forpliktelse ovenfor sameiet.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike.

Skade på eiendommen som skyldes sameier, hans husstand eller andre som han har gitt tilgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§ 14Tvistemål.

Tvistemål i sameieforhold mellom sameiere hører i første instans under Oslo forliksråd.

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Endret (§ 13 om indre vedlikehold, husordensregler m.v.)på sameiermøtet 01.04.2009.
Fjernet (§2, siste ledd «Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet.») på sameiermøte 27 mai 2014.

Oslo, 06.06.2014

_____ _____ _____

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Trondheimsveien 187-193

Oslo, 28. februar 2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 187-193

Det innkalles herved til ordinært årsmøte, mandag den 10. mars 2025 kl 14.30. Møtet vil bli avholdt på Teams. Egen e-post med link til møtet ettersendes.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. **Årsoppgjøret for 2024**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Revisjon av sameiets vedtekter (krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for å bli vedtatt)**
   Sameiets vedtekter trenger en oppdatering etter at ny lov om eierseksjoner kom i 2017. Det er også avdekket at gnr. og bnr. er feil i de eksisterende vedtektene. Videre er sameiet utvidet med 3 nye seksjoner.
   Forslag til nye vedtekter er vedlagt.

4. **Budsjett for 2025**

5. **Valg av styre**

Styret oppfordrer alle til å delta. Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Trondheimsveien 187-193
Frank Kjærnes
forretningsfører

ÅRSRAPPORT 2024
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVN. 187/193
(NO 985 243 239)

TILLITSVALGTE
Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Kai Sjøvold
Styremedlem:	Anette H. Bergland
Styremedlem:	Urd Berge Milbury
Varamedlem:	Marianne Frønsdal

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Trondheimsvn. 187/193 består av 54 seksjoner, hvorav 1 seksjon er regulert for næringsvirksomhet. Sameiets eiendom har gnr. 83, bnr. 193 i Oslo kommune.

2. Forsikringer
Sameiets eiendom er forsikret i Chub. Forsikringen er en fullforsikring. Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.
Da gjeldende forsikring har en egenandel på kr. 300.000 vurderes et nytt tilbud med kr. 25.000 i egenandel. Dette vil medføre en premieøkning på ca. 42,5%.

3. Overdragelser
Det er i perioden vært 1 overdragelse av seksjoner. Heimstaden har overført alle sine seksjoner til Trondheimsveien 187-193 Borettslag.

4. Styremøter
Styret har hatt kontakt i perioden når det har vært nødvendig.

5. Vedlikehold - hendelser
Sist utførte IK Elektro kontroll var i 2020.

Arbeidene med å montere sprinkelanlegg i hele sameiet som startet i 2023 ble ferdigstilt på sommeren i 2024. Prosjektet ble finansiert ved et låneopptak i sameiet.

Seksjonering av de 3 «nye» leilighetene i underetasjen er nå gjennomført og fellesutgifter er fakturert tilbake til 2020.

6. Økonomi
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 3.440.995. Styret foreslår at overskuddet overføres konto for annen egenkapital. Sameiets egenkapital var pr. 31.12. på kr. 428.703. Sameiet tok opp et lån ifbm. sprinklingen av eiendommen. Saldo på lånet var pr 31.12 var kr. 6.854.519. I årsregnskapet er fortsatt drift forutsetningen lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet.

Oslo, 26. februar 2025

Kai Sjøvold	Anette H. Bergland	Urd Berge Milbury
styreleder	styremedlem	styremedlem

SAMEIET TRONDHEIMSVN. 187-193

RESULTATREGNSKAP		2024	Budsj. 2024	2023
Inntekter:	**Note:**			
Takleie		25 948	25 948	24 936
Parkeringsleie		113 871	80 000	7 420
Diverse inntekt		7 448	8 000	8 065
Etterfakturert fellesutgifter U leiligheter		233 565	0	0
Innbetaling dekning av lån		1 712 262	762 444	91 022
Fellesutgifter		2 242 830	2 227 224	2 125 842
Sum inntekter		**4 335 924**	**3 103 616**	**2 257 285**
Driftskostnader:				
Strømutgifter		27 576	18 000	16 216
Fjernvarme		699 263	800 000	789 210
Kommunale avgifter		620 815	620 000	531 293
Kabel TV		32 436	45 000	43 248
Renhold og matteleie		77 139	65 000	62 525
Diverse kostnader		2 500	5 000	0
Drift av eiendom	1	5 495 417	3 500 000	3 262 375
Aktivert lån, omgjort til IN lån	5	-6 854 519	0	0
Forretningsfører		66 240	66 240	77 280
Lettstyrt HMS		4 638	0	0
Revisor	2	11 856	15 000	15 194
Vaktmesterutgifter		93 465	88 000	85 388
Snørydding		20 421	20 000	18 880
Skadedyr		6 500	40 000	37 482
Forsikring	3	55 890	56 000	55 940
Bankgebyrer		5 476	5 000	18 743
Sum driftskostnader		**365 113**	**5 343 240**	**5 013 774**
DRIFTSRESULTAT		**3 970 811**	**-2 239 624**	**-2 756 489**
Finansinntekter/kostnader:				
Renteinntekter		49 817	7 624	14 601
Rentekostnader		579 633	588 000	93 823
Sum finansinntekter/kostnader		**-529 816**	**-580 376**	**-79 222**
ÅRSRESULTAT		**3 440 995**	**-2 820 000**	**-2 835 711**

SAMEIET TRONDHEIMSVN. 187-193

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2024	2023
Eiendeler:	**Note:**		
Anleggsmidler			
Aktivert vedlikehold	5	6 854 519	0
Sum anleggsmidler		**6 854 519**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Mellomregning sameiere		78 478	22 899
Forskuddsbetalte kostnader / fordringer		253 770	0
Sum fordringer		**332 248**	**22 899**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
DnB		242 538	6 201 185
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**242 538**	**6 201 185**
Sum omløpsmidler		**574 786**	**6 224 084**
Sum eiendeler		**7 429 305**	**6 224 084**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital 01.01.		-3 012 292	-176 581
Årets resultat		3 440 995	-2 835 711
Sum opptjent egenkapital		**428 703**	**-3 012 292**
Sum egenkapital		**428 703**	**-3 012 292**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	4	6 854 519	7 984 866
Sum landsiktig gjeld		**6 854 519**	**7 984 866**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		136 819	1 214 051
Forskuddsbetalte fellesutgifter		9 264	37 459
Sum kortsiktig gjeld		**146 083**	**1 251 510**
Sum gjeld		**7 000 602**	**9 236 376**
Sum egenkapital og gjeld		**7 429 305**	**6 224 084**

Oslo, 04.02.2025

Kai Sjøvold	Anette H. Bergland	Urd Berge Milbury
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET TRONDHEIMSVN. 187-193

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Drift av eiendommen:

Vårfeiing	14 489
Fjernet grafitti	10 938
Gebyr til Plan- og bygningsetaten, ferdigattest	1 400
Addsecure, brannvarsling, telefonlinje	8 887
Brannslukkere	5 657
Overvåkning sprinkelanlegg	153 040
Byttet armaturer, lamper	50 801
Bortkjøring søppel, møbler og lignende	75 185
Byggetek AS - prosjektoppfølging	342 744
Ingeniørkontoret Ingenia AS - prosjektering	72 738
Oslo VVS Service AS - sprinkling	4 741 080
Diverse vaktmestertjenester, arbeider med rør, dører, låser	18 458
Sum	**5 495 417**

Note 2 - Revisjon:

Revisjon av regnskapet for 2023	11 856
Sum	**11 856**

Note 3 - Bygningsforsikring:

Chubb Forsikring	55 890
Sum	**55 890**

SAMEIET TRONDHEIMSVN. 187-193

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 4 - Langsiktig gjeld:

Lån i DnB, innfris 2043, rente pr 31/12 - 7,40%	
Saldo pr 31.12	6 854 519
Sum	**6 854 519**
Avdrag som forfaller om mer enn 5 år	**5 831 202**

Note 5 - Aktivert vedlikehold, sprinkling:

Kostnadene med sprinkling er aktivert og nedskrives i takt med lånet slik at disse alltid er like i balansen. Egenkapitalen vil dermed vise et korrekt bilde av sameiets disponible midler. Hver enkelt seksjon kan innfri sin andel av lånet. Innbetaling for dekning av lån vil ikke gå over resultatregnskapet	6 854 519
Sum	**6 854 519**

VEDTEKTER
FOR SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 187-193

Vedtatt i årsmøte
Den
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 187-193, og har gårdsnummer 83 og bruksnummer 193 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.09.1988.

Sameiet består av 53 boligseksjoner *og 1 næringsseksjon*.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

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

Hvis en sameier driver virksomhet eller igangsetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet med alminnelig flertall vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameierbrøken tilsier.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke

saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha mellom tre og fem medlemmer inkludert leder. Årsmøtet kan også velge varamedlem(mer).

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

8.3. Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

SAMEIET TRONDHEIMSVN. 187-193

BUDSJETT	2025	Resultat 2024
Inntekter:		
Takleie	26 624	25 948
Parkeringsleie	60 000	113 871
Diverse inntekt	8 000	7 448
Innbetaling dekning av lån	0	1 712 262
Fellesutgifter	2 289 636	2 242 830
Sum inntekter	**2 384 260**	**4 102 359**
Driftskostnader:		
Strømutgifter	30 000	27 576
Fjernvarme	750 000	699 263
Kommunale avgifter	720 000	620 815
Kabel TV	42 500	32 436
Renhold og matteleie	80 000	77 139
Diverse kostnader	5 000	2 500
Drift av eiendom	300 000	5 495 417
Aktivert lån, omgjort til IN lån	0	-6 854 519
Forretningsfører	67 900	66 240
Lettstyrt HMS	4 000	4 638
Revisor	15 000	11 856
Vaktmesterutgifter	96 000	93 465
Snørydding	25 000	20 421
Skadedyr	10 000	6 500
Forsikring	82 500	55 890
Bankgebyrer	5 000	5 476
Sum driftskostnader	**2 232 900**	**365 113**
DRIFTSRESULTAT	**151 360**	**3 737 246**
Finansinntekter/kostnader:		
Renteinntekter	8 640	49 817
Rentekostnader	0	579 633
Sum finansinntekter/kostnader	**8 640**	**-529 816**
ÅRSRESULTAT	**160 000**	**3 207 430**

FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til: **.....**

å representere meg på årsmøtet den / 20 i

Sameiet .....

Sted..... Dato.....

..... ……

Navn på seksjonseier (blokkbokstaver) Signatur

OM FULLMAKTER:

Fullmakten kan gjelde alle saker eller begrenses til en eller flere saker. Den kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

Begrunnelsen er at man ved en skriftlig (hemmelig) avstemming ikke kan kontrollere om fullmektigen etterkommer fullmaktsgiverens ønske.

Fullmakten må utstedes til en bestemt person og ikke til for eksempel styret som kollegium eller til en juridisk person for eksempel SK Eiendom AS.

Fullmakten tas med på møtet av fullmektigen eller sendes på e-post til: post@skeiendom.no

BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST - 1938

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 14-38.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr Arkitekt Th. Chr. Hauff

under 9/1-1937 *anmeldte byggearbeide*

Våningshus

på gårds nr. 83 *bruks nr.* 193 (tidl. bnr. 123,Kv.XXIX a)

tomt nr. *vei* Trondhjemsvn.

tilhørende Brödr. Johnsen Murmestre A/S

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 30/6-1939 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 17/8-1939

Vann- og Kloakkvesenet, den 9/8-1939

Feiermesteren, den 27/6-1939.

Aker bygningskontroll 21. august 1939.

for bygningschefen

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Sendt inv 24/8. 39.

FERDIGATTEST - INSTALLERING AV VINDUER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FREDENSBORG NORGE AS
Møllerveien 4
0182 OSLO

Dato: 01.02.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201500594-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 187 - 193	Eiendom:	83/193/0/0
Tiltakshaver:	FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS, v/ Kai Sjøvold	Adresse:	Møllerveien 4, 0182 OSLO
Søker:	FREDENSBORG NORGE AS	Adresse:	Møllerveien 4, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Trondheimsveien 187 - 193

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring, mottatt 12.01.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500594			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A3-006	16.01.2015	1/10
Plan 1. etasje	A3-101	16.01.2015	1/14
Fasade mot sør-øst	A3-401	16.01.2015	1/15

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.02.2018 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS, v/ Kai Sjøvold, Møllerveien 4, 0182 OSLO, kai@fredensborg.no

FERDIGATTEST - INSTALLERING AV SPRINKLERANLEGG

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGETEK AS
Kurveien 5
0495 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.09.2024
Eirik Fiskvik	202113372 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 187 - 193	Eiendom:	83/193/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET TRONDHEIMSVN 187/193	Søker:	BYGGETEK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Trondheimsveien 187 - 193

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av sprinkleranlegg mottatt 16.09.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Det foreligger ikke godkjente tegninger i saken da tiltaket ikke medfører utvendige, eller innvendige endringer.

Andre forhold

Vi viser til delvis rammetillatelse gitt 11.03.2022. Det er kun gitt tillatelse til installasjon av sprinkelanlegg og generell brannsikring, resterende av tiltaket ble avslått. Ferdigattesten gjelder derfor kun for installering av sprinkelanlegg og generell brannsikring.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vilde Wøien - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SAMEIET TRONDHEIMSVN 187/193, c/o SK Eiendom AS, Postboks 2646 Solli, 0203 OSLO

ORIGINALE BYGGETEGNINGER

SINSEN KVARTAL NR. XXVIII

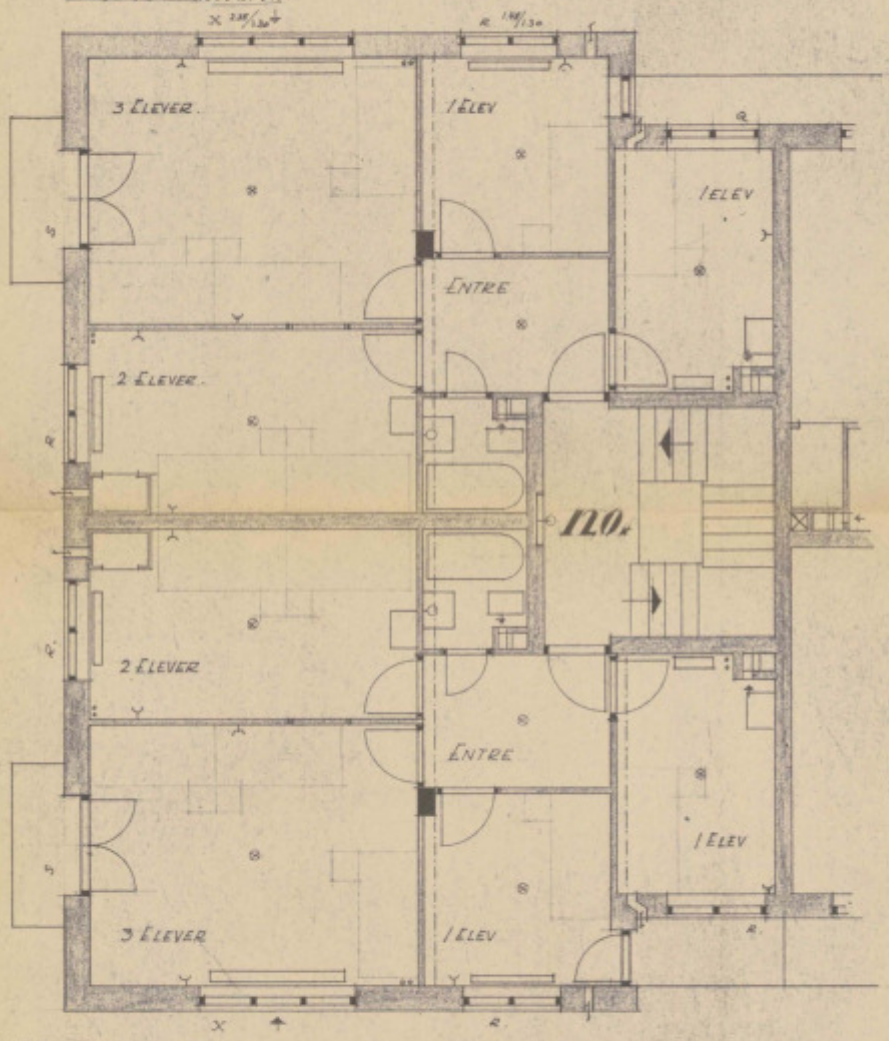
TH. CHR. HAUFF. ARKITEKT. OSLO. MARS 1938.

442

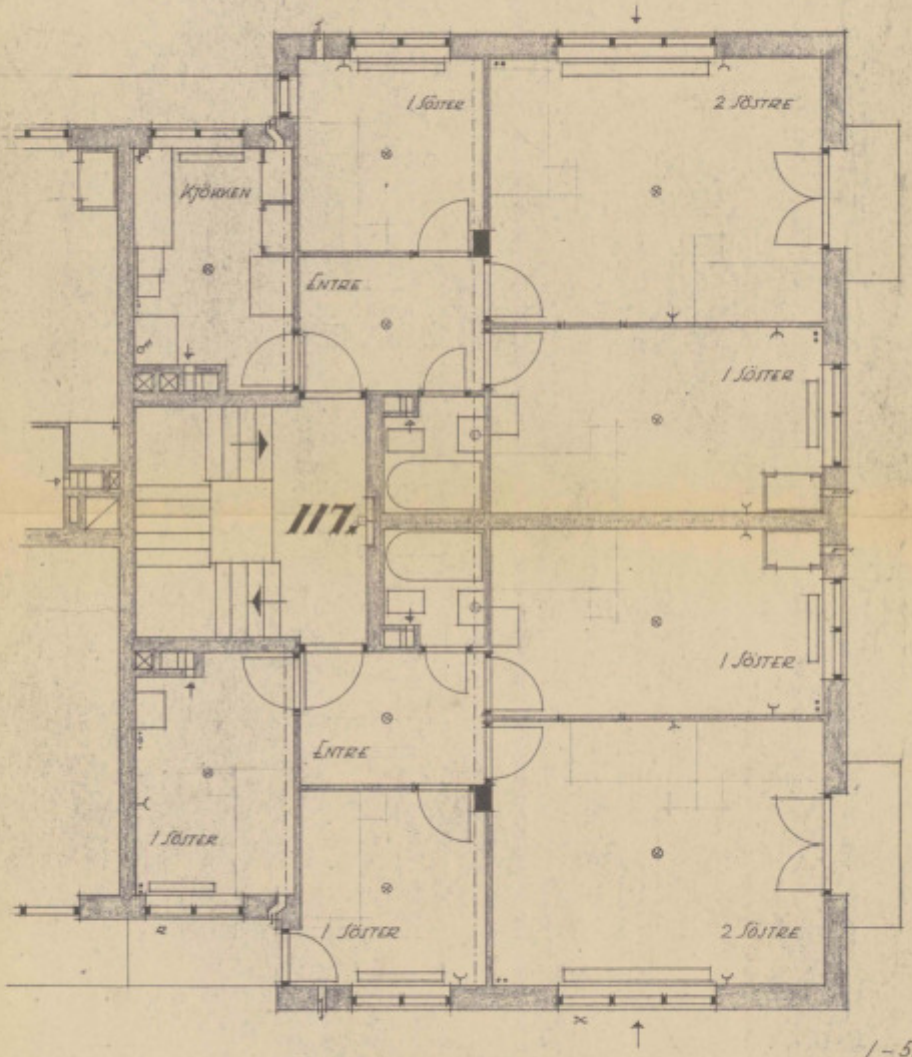
Akers Byggningsvesen
Nr. 83
Bygg nr. 70
a. 123
les XXIX a.

29. JUL. 1938

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 10
19 37



3. 4. 5. ETASJE



1 – 5. ETASJE.

1/50. M.

0 1 2 3 4 5 10 M.

SINSEN KVARTAL NR. XXVIII BLOKK NR. 117.118.119.120.

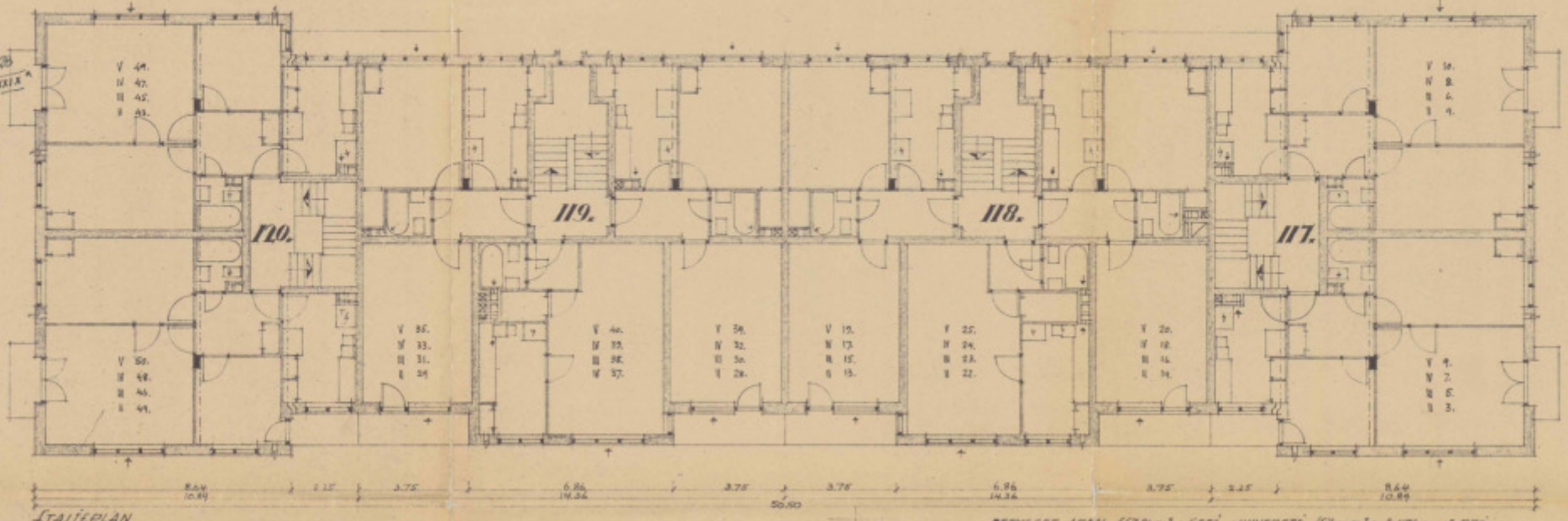
TOMT NR. 29A

TH. CHR. HAGEF. ARKITEKT. 0/10 JAN. 1937.

423.

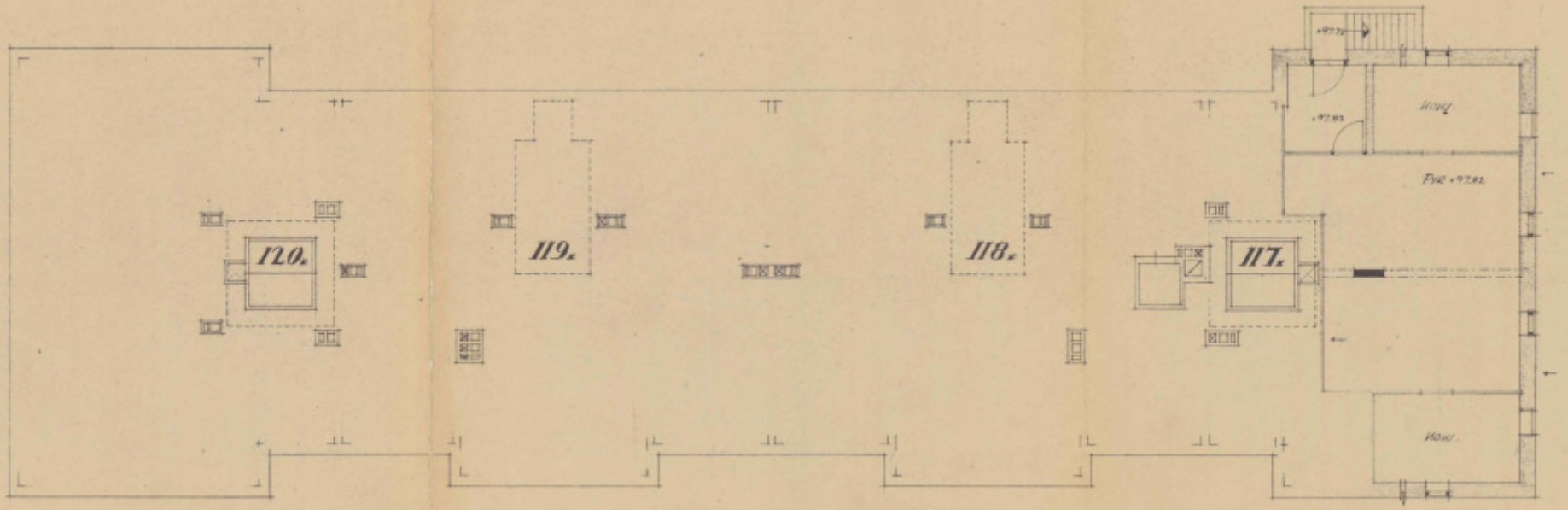
Aker Bygningsvesen
Kn. 83
Bilag nr. 3

Aker Bygningsvesen
Inn. 20-5-37
Del. 9/11-37
Anm. Utkg.



ETASJEPLAN

BEBYGGET AREAL 667,81 m² = 5 ETJ. + INNERETJ. 157,00 m² = 5.496,00 m² BTJ.



TAKPLAN. OG FYR.

MÅL 1:100

DETALJREGULERING SINSENBYEN

Berørte hjemmelshavere med flere

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.01.2025
	202100768 - 149 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marthe Stiansen Ökvist	

Detaljregulering i Trondheimsveien 197 C med flere (Sinsenbyen) er vedtatt

Du får dette brevet fordi du er grunneier eller fester i området som denne planen gjelder for, er rettighetshaver eller nabo som er direkte berørt, eller fordi du tidligere har uttalt deg i saken. Vedtaket er også kunngjort i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider.

Bystyret vedtok 20. november 2024 å regulere boligblokkene i Sinsenbyen til bevaring av kulturmiljø. Hensikten med planen er å bevare bygningene, veiene og grøntområdene i Sinsenbyen, som er et helhetlig kulturmiljø av nasjonal verdi. Det tillates endringer og utvidelser av eksisterende brannbalkonger, men nye balkonger kan kun bygges på fasader som opprinnelig hadde brannbalkonger.

Vedtaket lyder slik:

«1.
Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen, som omreguleres til

• Bebyggelse og anlegg
o Boligbebyggelse
o Uteoppholdsareal
o Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor
o Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor
o Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/

næringsbebyggelse

• Bebyggelse og anlegg/Samferdselsanlegg
o Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

• Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
o Veg
o Kjøreveg
o Fortau
o Annen veggrunn – grøntareal

• Grønnstruktur
o Friområde

• Hensynssoner
o Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190
o Bevaring kulturmiljø H 570

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024, 02.06.2024 og 25.06.2024.

2.
Tillegg til punkt - 6.2.1 Bygninger - avsnitt 4:

Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.»

Planforslaget ble endret etter offentlig ettersyn

Ytterligere fire ubebygde, kommunale eiendommer blir foreslått regulert til offentlig friområde. Det åpnes for etablering av takterrasse i Trondheimsveien 163. Allétrærne og fortauene i Sinsenterrassen og del av Båhusveien og Olaf Schous vei blir regulert til offentlig fortau. Resten av veiarealet foreslås til hovedformål veg. Bevaringsbestemmelsen er tydeligere på krav til etablering av balkonger, innpassing av balkongdører og sikrer at allétrær, gatetrær og store trær skal bevares.

Hva skjer videre?

Reguleringsplanen fastsetter hvordan området denne planen gjelder for, skal brukes i fremtiden. Planen er bindende for nye byggesøknader om tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Les mer om saken

Det stadfestede vedtaket er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider.

Informasjon om klageregler, erstatning og innløsning ligger ved dette brevet.

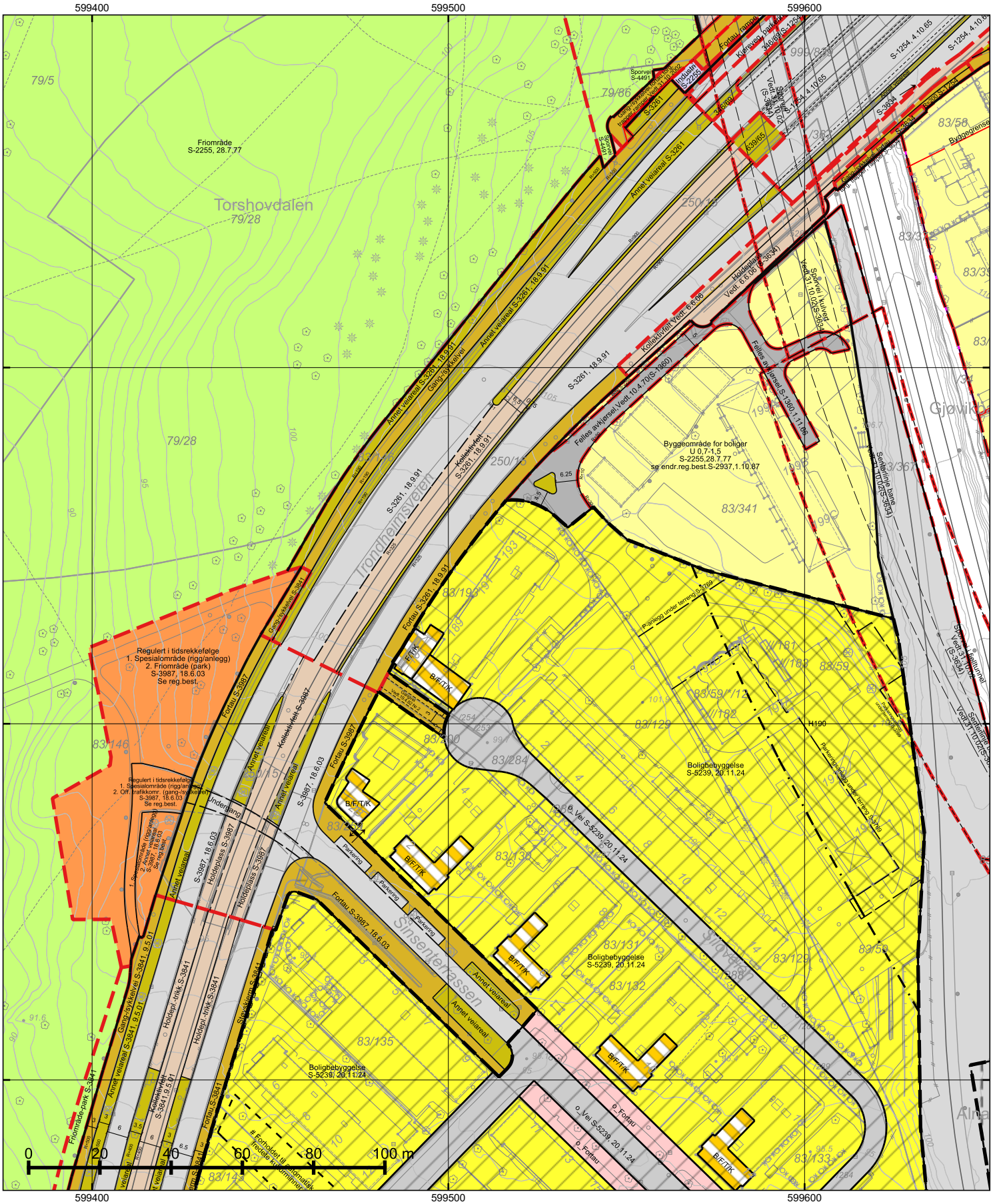
Ønsker du å klage på vedtaket, send klagen på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, via Saksinnsyn, eller per post til Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.

Vennlig hilsen
enhet dokumentasjon

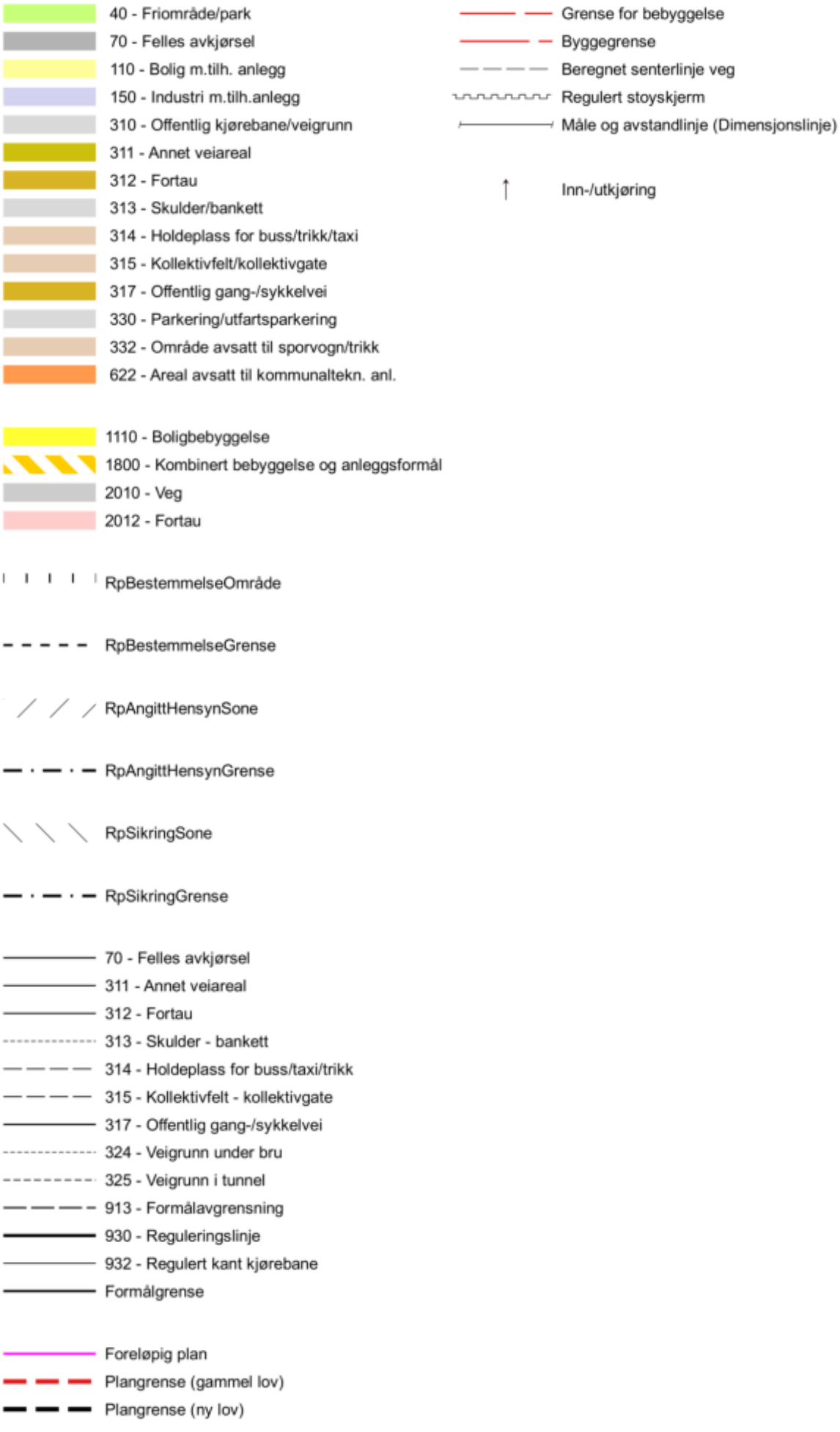
Vedlegg:

Vedlegg i sak 202100768-149	
Nr	**Beskrivelse**
1	Underretning om vedtatt plan til berørte hjemmelshavere med fler (Dette dokument)
2	Informasjon om klageregler, erstatning og innløsning

REGULERINGSKART


599400
599500
599600
6645600
6645500
6645400
Friområde
S-2255, 28.7.77
Torshovdalen
79/28
79/5
79/86
Byggeområde for boliger
U 0,7-1,5
S-2255,28.7.77
se endr.reg.best.S-2937,1.10.67
83/341
Regulert i tidsrekkefølge
1. Spesialområde (rigg/anlegg)
2. Friområde (park)
S-3987, 18.6.03
Se reg.best.
Trondheimsveien
Fortau S-3987
Annet vegareal
Kollektivfelt S-3987
Gang-/sykkelveg S-3841
Holdeplass S-3987
Fortau S-3261, 18.9.91
Annet vegareal S-3261, 18.9.91
Kollektivfelt S-3261, 18.9.91
Gang-/sykkelveg S-3261, 18.9.91
Felles avkjørsel Vedt.10.4.70(S-1360)
Felles avkjørsel S-3601,1.10.86
Sentralinnslag Vedt.1.10.02(S-3634)
Sentralinnslag Vedt.3.10.02(S-3624)
Sentralinnslag Vedt.1.10.02(S-3634)
Sinsenterrassen
Fortau S-3987, 18.6.03
Annet vegareal
Boligbebyggelse
S-5239, 20.11.24
B/F/T/K
Parkering
Gjøvik
Friområde-park S-3841
Gang-/sykkelveg S-3841, 9.5.01
Kollektivfelt S-3841, 9.5.01
Holdepl.-trikk S-3841
Fortau S-3841
Sinsenkrysset S-3841
Fortau S-3987, 18.6.03
Underlang
Annet vegareal
Kollektivfelt S-3987
Holdeplass S-3987
Holdeplass S-3987
Fortau S-3987
Annet vegareal
S-3987, 18.6.03
Annet vegareal
Annet vegareal
Fortau

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

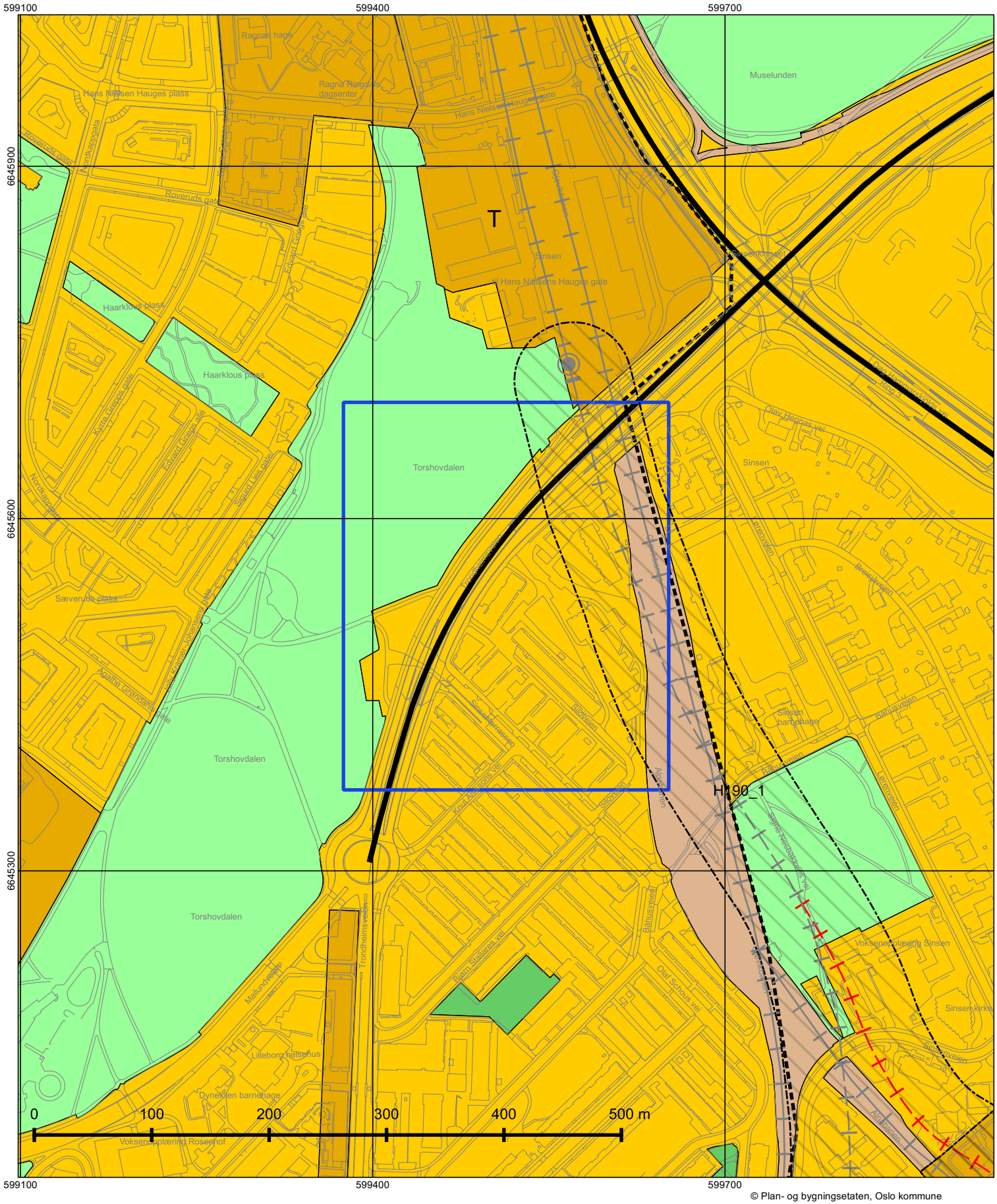
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139024/ 86506515
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 191
Gnr/Bnr: 83/193

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005872
Kommentar:

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


599100
599400
599700
6645900
6645600
6645300
T
H190_1
Torshovdalen
Sinsen
Museplassen
Museplassen
Museplass

Tegnforklaring - kommuneplan



S-5239

Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

4.3 Fortau

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

Bestemmelser til hensynssoner

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparing til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

<u>Takterrasser</u>
Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

<u>Balkonger</u>
Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstilte, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygningssokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrystning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vinduåpning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerretsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trerekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trerekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.


V100470

Oslo

V100470

Forslag til vedtak om endring av S-1360,avkjørsel til Trondheimsveien 195 og 199.

V100470 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.04.1970

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 197002558

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-1360

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maksymilian Kita
TRONDHEIMSVEIEN 191

Dato: 28.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506515
8339511

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 193

Vi viser til bestilling av 20250228 for TRONDHEIMSVEIEN 191.

GNR. 83 BNR. 193

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.10.1936.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2090 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

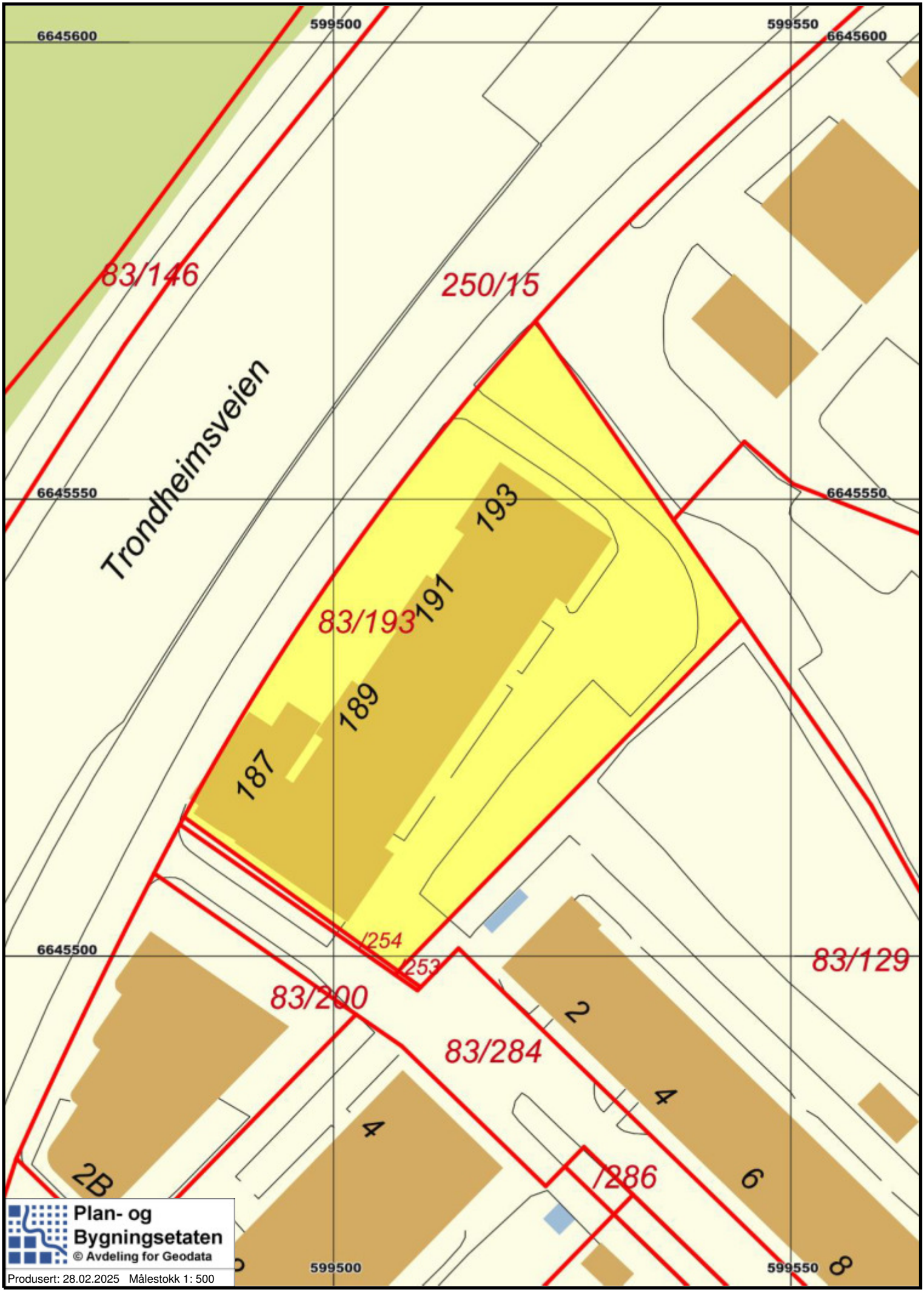
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6645600
599500
599550
6645600
83/146
250/15
Trondheimsveien
6645550
6645550
193
191
83/193
189
187
6645500
/254
/253
83/129
83/200
83/284
2
4
4
2B
/286
6
8
599500
599550
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.02.2025 Målestokk 1: 500

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Trondheimsveien 191
Gnr. 83 Bnr. 193 Snr. 37 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0052

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Maksymilian Kita
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 98 80 59 75
E-post: Maksymilian.kita@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at også 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.

Notater

Notater