PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

TRONDHEIMSVEIEN 35C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

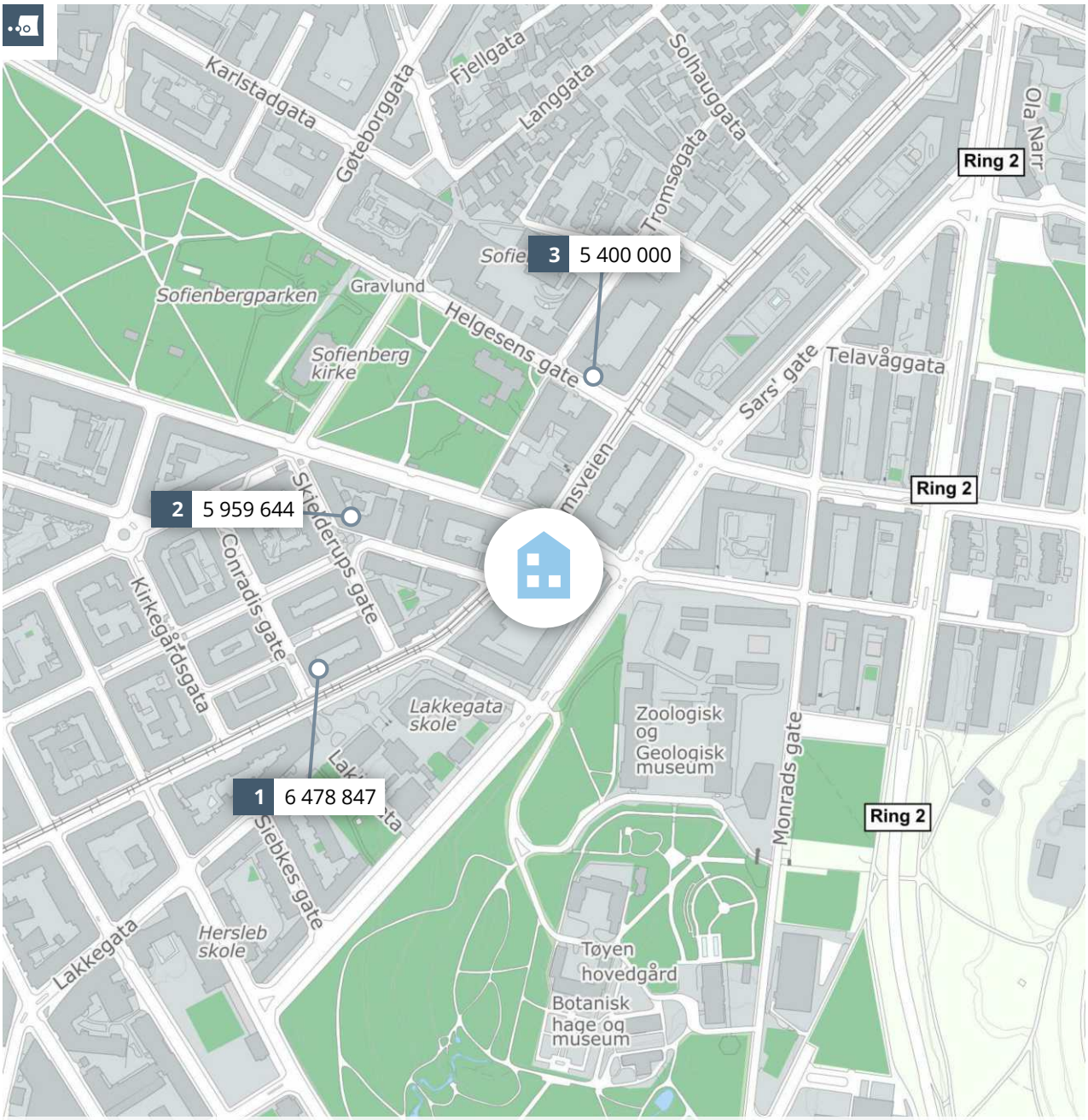
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEIEN 35 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 04.03.2026

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: Kenneth Udjus.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsveien 35 C, 0560 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1886

GNR 229 BNR 171 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 4

Verdivurdert til

5 800 000

502 592	6 302 592	96 963
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	13 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1886

Fellesutgifter	8 080
Formue	40 344
Soverom	2
Etasje	5

Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trondheimsveien 24 C 67 m²	1895	4. etg	2 sov	14.10.2025	6 100 000	**6 100 000**	378 847	6 478 847	**96 699**
2	Skjelderups gate 14 A 60 m²	1897	1. etg	2 sov	11.11.2025	5 850 000	**5 850 000**	109 644	5 959 644	**99 327**
3	Helgesens gate 70 60 m²	1892	2. etg	3 sov	15.10.2025	5 300 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**90 000**

Trondheimsveien 35C er en lys og moderne leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka. Her bor du med byen rett utenfor døren – midt i hjertet av Grünerløkka, med alt av servicetilbud, kollektivtransport, kaféer og parker i umiddelbar nærhet.

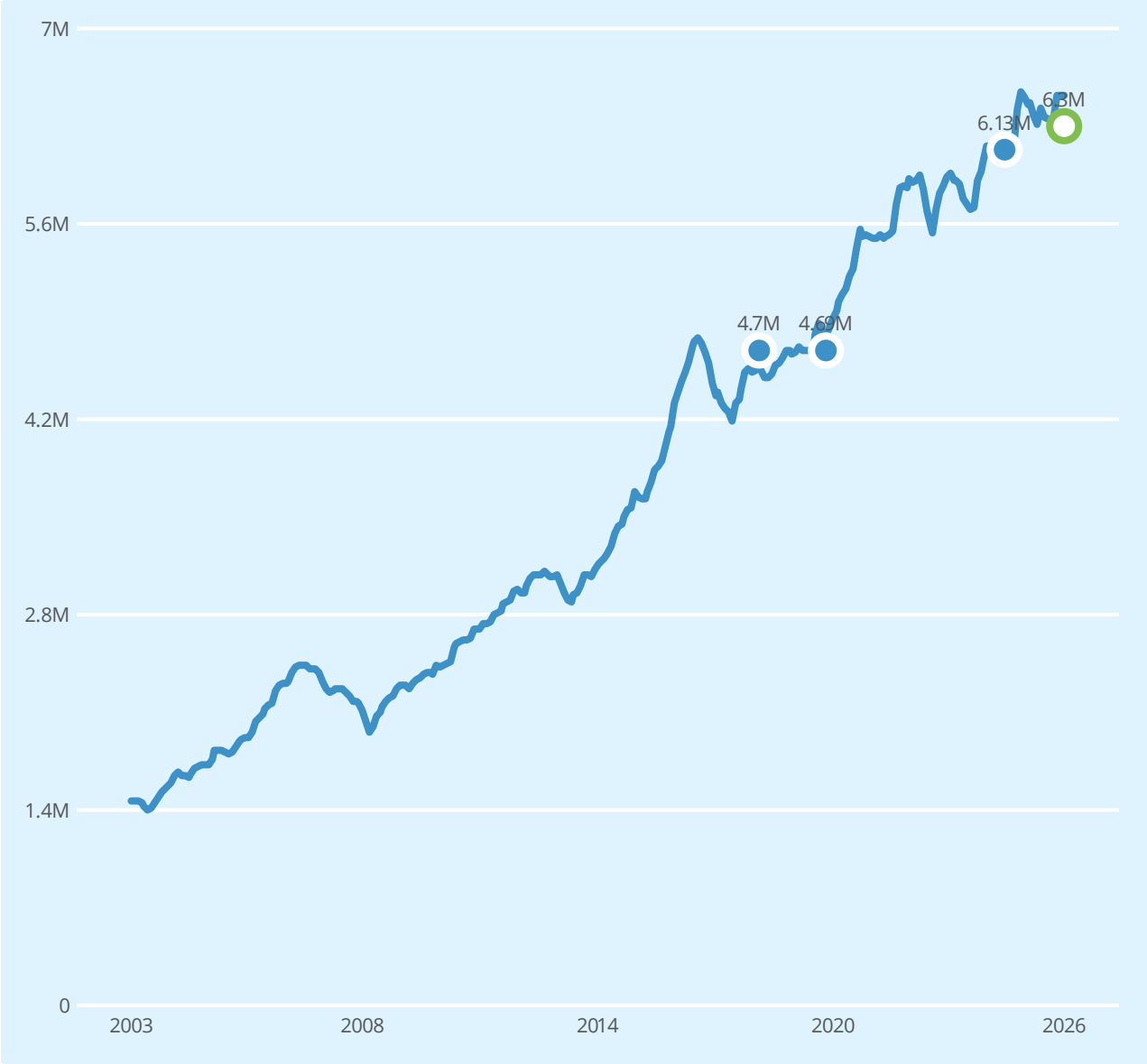
Leiligheten har en praktisk og gjennomtenkt planløsning med entré, stue med kjøkken i åpen løsning, et romslig soverom og et flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin. Hybeldelen består av åpen stue- og kjøkkenløsning og flislagt baderom, også med opplegg for vaskemaskin. Her bor du i et veldrevet borettslag med en flott felles bakgård hvor kveldssolen kan nytes i hyggelige omgivelser.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

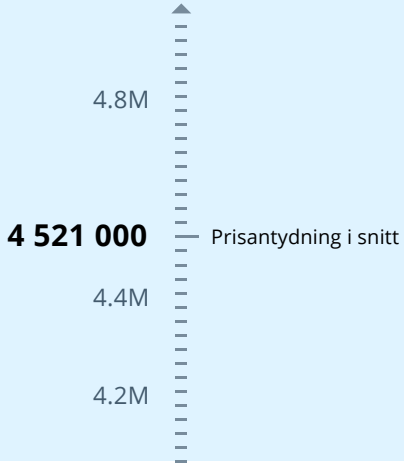
1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.08.2024	23.09.2024	03.01.2025	5 800 000	5 600 000	530 677	6 130 677	
31.01.2024		31.01.2024	-	6 600 000	-	6 600 000	2
29.03.2020	24.04.2020	07.08.2020	3 200 000	3 100 000	1 591 000	4 691 000	
15.07.2018	13.08.2018	24.09.2018	3 180 000	3 080 000	1 616 814	4 696 814	

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

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 4 grunnkrets nå

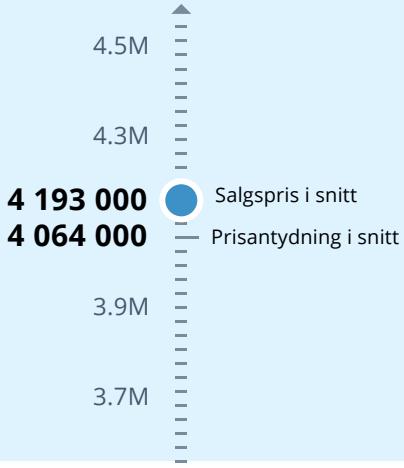
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

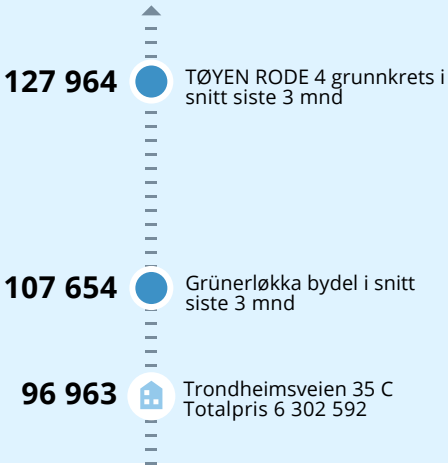
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Trondheimsveien 35 C, 0560 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 171

Andelsnummer 501

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2179 **Referansenummer:** YU4273

Foretak: Haraldsen Taksering AS

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befaring av overflater. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve boligen. Utvendige forhold er ikke vurdert i borettslag og sameier.

Andel i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1886

UTVENDIG Gå til side

Bygård fundamentert til antatte faste/stabile masser. Konstruksjoner i tre/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt. Yttertak av tre antatt tekket med plater. Utvendige forhold er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad hybel:

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Bad hoveddel:

Badet inneholder dusjkabinett, wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel:

Kjøkkeninnredning med hvite enkeltspeil fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Hybel:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, 2 soners platetopp, kjøleskap samt ventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstamme er plassert over himling på bad.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.
2 varmtvannstanker på ca 80 liter som er plassert over himling på baderom. Lekkasjevarsler via app for hovedbad.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré. Hovedsikring i kjeller.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle leiligheter. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidet felles tomt.

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

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil naturlig nok sikkerheten for rømning fravike fra dagens krav.

Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

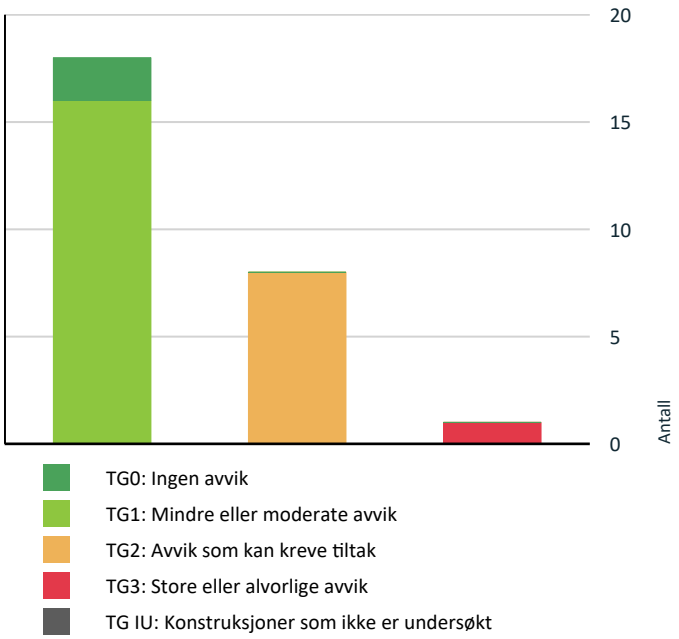
Andel i boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vurdert etter oversendte tegninger fra megler.
Ferdigattest på bruksendring fra 2008, ingen videre kontroll av byggesak utført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andel i boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loftetasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ANDEL I BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1886

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.no. Loftet ble utbygget i 2006 i henhold til tidligere annonse. Ferdigattest 2008 (bruksendring).

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Velux vinduer. Vært lekkasje fra vinduene før, dog ingen utslag på fukt ved bruk av fuktindikator.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Begge enheter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med parkett og fliser, malte vegg og himlinger.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Vannskade i stuen / kjøkken. Generelt noen bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Generelle bruksmerker og slitasje kan vurderes utbedret etter behov, men har lav konsekvensgrad.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker og hakk på dørblader og karmer i en brukt bolig.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD 1

Generell

Baderom fra 2006 legges til grunn. Ingen dokumentasjon på arbeider eller bilder av dette.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

LOFTETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flislagt. Fall på cirka 10mm

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at de tilfredsstiller gjeldende krav.
Manglende tilstrekkelig fall til sluk øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt bort, noe som kan føre til vannansamling, redusert funksjonalitet og potensiell fuktskade på omkringliggende konstruksjoner.

LOFTETASJE > BAD 1

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen adkomst til sluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Det bør etableres tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring, samt fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.

Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da tilstanden på sluk og membran ikke kan vurderes. Dette kan føre til skjulte skader som råte og strukturelle problemer over tid.

LOFTETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjkabinett, wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LOFTETASJE > BAD 1

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



LOFTETASJE > BAD 2

Generell

Baderom fra 2006 legges til grunn. Ingen dokumentasjon på arbeider eller bilder av dette.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
- Nylig fuget langs himling samt sparkling av merker rundt spotter 2026.

LOFTETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

LOFTETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med vannlås.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran, og det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til membran og sluk.

LOFTETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

LOFTETASJE > BAD 2

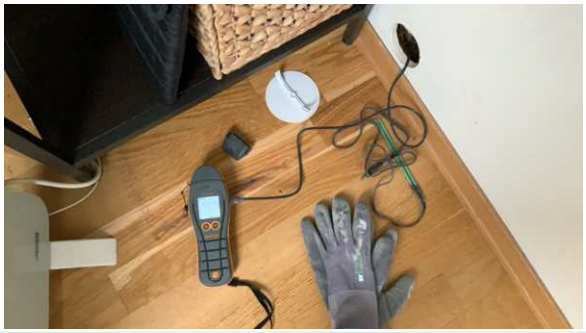
TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

LOFTETASJE > BAD 2

TG 0 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN 1

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite enkeltspeil fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN 1

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk anlegg.

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, 2 soners platetopp, kjøleskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstamme er plassert over himling på bad.

Takstkonsulenten er ikke VVS fagmann og kontrollen er noe begrenset. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget hvis ønskelig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende kompenserende løsning, for å unngå risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. Øvrig naturlig avtrekk i oppholdsrom.
Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 80 liter og er plassert over himling på baderom. Lekkasjevarsler via app. Byttet ventil i nyere tid for bereder opplyses.
Varmtvann er ikke testet for varighet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.

På grunn av tankens alder er det økt risiko for plutselig funksjonssvikt eller lekkasje. Varmtvann er ikke testet for varighet.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca 80 liter og er plassert over himling på baderom.
Varmtvann er ikke testet for varighet.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Manglende gjenværende garantier, det settes TG2 med bakgrunn i dette.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Manglende garantier medfører økt usikkerhet rundt anleggets tilstand og levetid, noe som kan gi økt risiko for uforutsette kostnader ved feil eller svikt.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré. Hovedsikring i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen papirer på arbeidet. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført etter 1999 hvor kravet til samsvarserklæring ble etablert.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales El-takst av godkjent foretak ved tvil om funksjonalitet og tilstand på anlegget.

Tilstandsrapport



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil naturlig nok sikkerheten for rømning fravike fra dagens krav.

Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

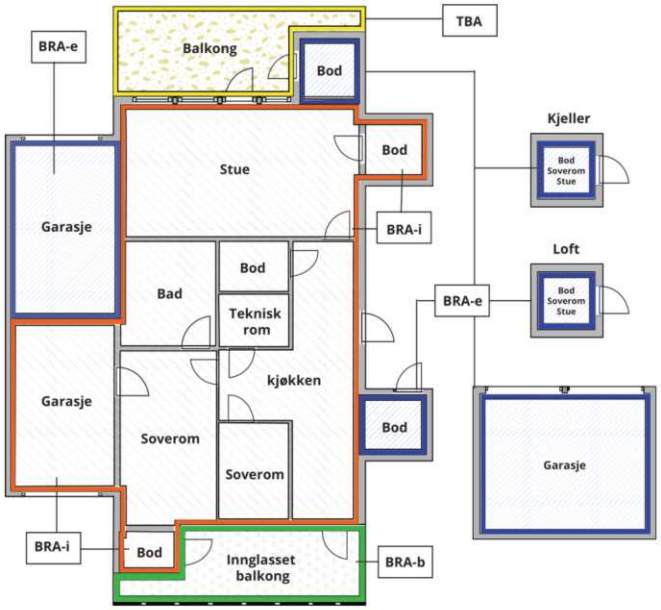
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andel i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	65	13		78	
SUM	**65**	**13**			
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Entré, stue/kjøkken 1, bad 1, soverom, stue/kjøkken 2, bad 2	Ekstern bod 1, ekstern bod 2	

Kommentar

Deler av takhøyden innehar en høyyde under 1,90M. Hovedregel: Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Det pressiseres her at definisjonen av rommet i rapporten ikke kan betraktes som en godkjenning av rommet etter Plan og bygningsloven. Totalt gulvareal = cirka 71 kvm.

De innvendige kasser (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret i borettslaget fordeler og kan omdisponere.

Boder på annet plan, oppmålt cirka 4,2 og cirka 9 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet boligens form og utførelse er det vanskelig å angi nøyaktig areal. Dette til orientering.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Vurdert etter oversendte tegninger fra megler.
Ferdigattest på bruksendring fra 2008, ingen videre kontroll av byggesak utført.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Ole Viktor Ravna	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	171	0	0	407.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trondheimsveien 35 C

Hjemmelshaver
Trondheimsveien 35 Borettslag

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
	Solibo AS	Ona Satu Sivori Olavesen / Ole V. Ravna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
501

Kommentar
Økonomiske opplysninger om leiligheten: Felleskostnader kr 8.080,- pr. md. Fibernett kr 619,- pr. md. Totale felleskostnader pr. d.d: kr 8.699,- pr. md. Opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kort vei til det meste av fasiliteter som dagligvarebutikker, skoler, treningssentre, kaféer, restauranter og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Foreligger ferdigattest på bruksendring datert 2008.	Fremvist		Ja
Tegninger		Nyere tegninger etter omgjøring av loft.	Fremvist		Ja
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift uavhengig om andre forhold er kommentert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321260015

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ona Satu Sivori Olavesen	Ole Viktor Ravna

Gateadresse
Trondheimsveien 35C

Poststed	Postnr
OSLO	0560

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 89194251

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: 321260015

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

Beskrivelse: Leiligheten har en hybeldel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybelen har eget enhetsnummer.

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

Document reference: 321260015

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260015

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: 321260015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ona Olavesen	861d5cadfe91a73fdef3cf1 5356c33483c062bc6	19.02.2026 08:41:00 UTC	Signer authenticated by One time code

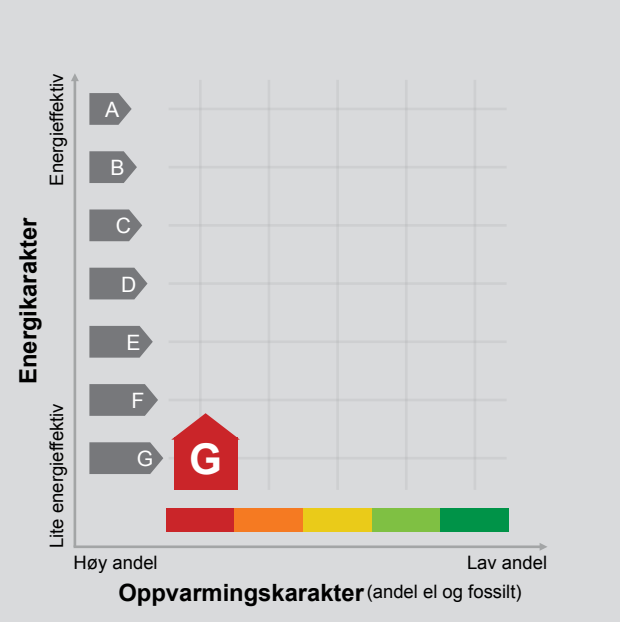
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Viktor Ravna	2eece9247f953b7c42e3c 1285a8cfeb29de9715f	17.02.2026 15:46:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260015

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

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 35C
Postnummer	0560
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	171
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80582315
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2024-1439
Dato	25.07.2024



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.energimerking.no.

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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Tetting av luftlekkasjer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1886
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trondheimsveien 35C
Postnummer: 0560
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0502
Dato: 25.07.2024 20:31:54
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1439

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 229
Bruksnummer: 171
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80582315

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: 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 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

PrivatMegleren Premium
E-post: vilde.braten.tischbein@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Trondheimsveien 35 Borettslag**

Megleropplysninger 03.02.2026
Vi viser til forespørsel av 02.02.2026

Boligselskap:	Trondheimsveien 35 Borettslag
Organisasjonsnr:	989481347
Gnr./bnr:	229 / 171
Eier(e):	Ona Satu Sivori Olavesen / Ole V. Ravna
Seksjons-/andelsnr:	501
Adresse:	Trondheimsveien 35C, 0560 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/t35
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/t35/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 89194251
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Forretningsfører kjenner ikke til fordeling av parkering

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.85.01313
Nominell rente (flyt):	5,30 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Serie
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.26:	kr 6 583 957
Andel av saldo:	kr 502 592
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.70.72907	
Nominell rente (flyt):	5,30 %	
Innfrielsesår:	2046	
Lånetype:	Serie	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.02.26:	kr 3 495 452	
Andel av saldo:	0	(Innfridd)
IN-ordning:	Ja	

Andelens totale fellesgjeld: kr 502 592

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 8.080,- pr. md.
Fibernett	kr 619,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 8.699,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.25:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	40 344	504 070

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

HUSORDENSREGLER FOR TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG

Oppdatert 19.09.2012

§ l. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§2. GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten.
Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21 - 08 på hverdager og kl. 21 - 10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn, rullatorer, sykler og scootere er det ikke lov å oppbevare gjenstander i utvendige fellesarealer. Med unntak av dørmatter, er det ikke under noen omstendighet lov å oppbevare gjenstander i trappeoppgang/felles branncelle da dette er eneste rømningsvei fra boenhetene, og må etter pålegg fra brannvesenet til enhver tid være fritt for gjenstander.

Ski, sportsutstyr, sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Gjenstander som blir hensatt i fellesområder ute, i kjelleren og trappeoppganger/felles branceller, vil bli fjernet og kastes uten varsel, den som har hensatt gjenstanden vil bli belastet for eventuelle kostnader i forbindelse med fjerning av hensatte gjenstander. Utover det ovennevnte gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignende. Brannluker i fellesarealet skal alltid holdes lukket for å ivareta brannsikkerheten i bygården

All montering av utstyr som berører fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. SKILTING/NØKLER
Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret. Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§ 6. SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/andelshaver selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. FELLESAREALER
Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Det skal være alminnelig ro i bakgård/fellesarealer i tidsrommet kl 23:00 - 07:00. I tidsrommet kl 07:00 – 23:00 skal støy avgrenses til et moderat nivå som hensyntar de andre beboerne som utsettes for dette.

Det skal til en hver tid være pent og ryddig i fellesarealene, og ved bruk av bakgård plikter man til å rydde opp etter seg.

§8. DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

Vedtekter Trondheimsveien 35 Borettslag

Vedtatt på generalforsamling den 20.05.2008. Oppdatert 24.04.2019 etter vedtak på generalforsamling den 11.04.2019.

§ 1. LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er Trondheimsveien 35 Borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. FORMÅL

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne borett i de bygg laget eier til andelseierne.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 5 000,-

(2) Fysiske personer kan være andelseier i borettslaget. En person kan ikke eie mer enn én andel i borettslaget. Fra dette gjelder unntak som nevnt i Burettslaglova § 2-12. Enda ett unntak fra dette gjelder arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte. Slik fysisk eller juridisk person kan eige opp til 20% av andelene i borettslaget.

(3) I forhold til borettslaget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn, samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(4) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 3. ledd, er erververen i alle tilfeller å anse som godkjent.

(5) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

(7) Ved salg eller overføring av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos forretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos forretningsfører.

§ 5. BORETT

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt brukt til, eller det de vanligvis blir brukt til.

(2) Vedrørende fremleie vises det til Burettslaglova § 5-3 til § 5-10. Det er ingen begrensning på rett til fremleie utover det som fremgår av loven som minimumskrav.

§ 6. PANT

(1) Borettslaget har panterett med 1. prioritet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) eller det til enhver tid høyeste beløp som følger av lovgivningen.

§ 7. STYRET

(1) Laget ledes av et styre som består av én (1) leder, som velges ved særskilt valg, og av minst to (2) og høyst fire (4) andre medlemmer. Forretningsfører har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. Eventuelle varamedlemmer velges for 1 år i nummerert rekkefølge.

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

(5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 8. STYRETS OPPGAVER

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret avgjør om man skal ha vaktmester. Styret kan endre husordensreglementet.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2. ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie.

(8) Lagets firma tegnes av styremedlemmer hver for seg.

(9) Styret kan gi prokura.

§ 9. FORRETNINGSFØRSEL

(1) Laget skal ha en forretningsfører. Avtaler om forretningsførsel blir gjort av styret.

§ 10. GENERALFORSAMLING

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre (3), av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst åtte (8), høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre (3) dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest åtte (8) uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som forretningsfører ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes frem innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.

(7) Forretningsfører har møterett på generalforsamling.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
    a. Opptaking av navnefortegnelse
    b. Valg av sekretær og av to (2) personer til å undertegne protokollen
    c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer. Årsoppgjøret og årsmeldingen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 12. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr. §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(5) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives med møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 13. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører.

(4) I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

(5) Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen åtte (8) dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

(6) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn hos forretningsfører.

§ 14. REVISJON

(1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt av forretningsfører.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 15. OPPLØSNING

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to påfølgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen 8 dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

(3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslaget mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

§ 16. VEDTEKTSENDRINGER

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra forretningsfører.

§ 17. KOMMUNIKASJON

(1) Styret skal tilstrebe en effektiv og rask kommunikasjon med andelseierne. Hovedsakelig skal kommunikasjon foregå elektronisk (e-post) jfr. burettslaglova § 1-6.

§ 18. SANKSJONER

(1) I tilfeller der det er nødvendig for leverandører å ha fysisk tilgang til boliger for å utføre kontroll og vedlikehold relatert til brannsikkerhet og annen sikkerhet skal andelseiere og beboere tilrettelegge for dette i samarbeid med styret og leverandøren.

(2) I de tilfellene hvor manglende samarbeid fra andelseier og/eller beboer fører til at leverandør ikke får nødvendig fysisk tilgang til bolig kan styret bestemme at borettslaget viderefakturerer den aktuelle andelseier for de faktiske merkostnadene dette medfører for borettslaget.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Trondheimsveien 35 borettslag

Møtedato:	mandag, 5. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19.00
Møtested:	Thorvald Meyers gate 51, 0555 OSLO

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Aasta Emilie Stoveland Woie foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 velg type eier
0 fullmakter
Totalt 11 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 70.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

Sak fra styret i forbindelse med valg av tillitsvalgte: Ihht. vedtekten punkt 7-1(1)Styrets sammensetning der det står følgende: "Borettslaget skal ha et styret bestående av en leder og **to til fire andre styremedlemmer**."

Styrets samensetting slik som det er per dags dato så har det vært 1 styreleder, **3 styremedlemmer** og 2 varamedlemmer. Styret foreslår å redusere antall styremedlemmer til **2 styremedlemmer** ihht. paragraf 7-1(1) i vedtektene.

Da blir følgende oppstilling: **1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.**

Forslag til vedtak: Reduserer antall styremedlemmer fra 3 til 2 styremedlemmer.

Vedtak:
Forslaget fra styret om å redusere antall styremedlemmer fra 3 til 2 ble godkjent, enstemmig

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Mari Kristine Pleym Otterlei ble valgt som styreleder for to år godkjent, enstemmig.

5.2. Valg av styremedlem

Helle Johansen ble valgt som styremedlem for to år godkjent.

5.3. Valg av varamedlemmer

Mats Flåten ble valgt som varamedlem for ett år godkjent.
Ida Seljeset ble valgt som varamedlem for ett år godkjent.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Mari Kristine Pleym Otterlei	På valg: 2027
Styremedlem:	Helle Johansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Aasta E. Woie	På valg: 2026
Varamedlem:	Mats Flåten	På valg: 2026
Varamedlem:	Ida Seljeset	På valg: 2026

---

6. Innkomne forslag

6.1 Varmtvannstank til orientering

Forslagstiller:
Malin Elisabeth Ternlind

Orinteringssaksinnhold:
Varmtvannstank:
Jeg vurderer å bytte varmtvannsbereder, og dersom det er flere i borettslaget som tenker å gjøre det samme, kunne man muligens fått dette til en bedre pris om man tar det som et prosjekt sammen.

Vedtak:
Tas til orientering

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Martin Solheim

Protokollvitne:

Aasta Emilie Stoveland Woie

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

06-05-2025 08:53:20 UTC

Undertegner

Dato

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG 989481347 Norge

Signert med E-signere

06-05-2025 17:48:37 UTC

Undertegner

Dato

Aasta Emilie Stoveland Woie
aastaemilie@icloud.com
+4748305952

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.207.26

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Trondheimsveien 35 Borettslag
5. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Trondheimsveien 35 Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 05.05.2025
Tidspunkt: 19.00
Sted: Thorvald Meyers gate 51, 0555 OSLO

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Varmtvannstank til orientering

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Mari Kristine Pleym Otterlei	På valg:	2025
Styremedlem	Helle Johansen	På valg:	2025
Styremedlem	Aasta E. Woie	På valg:	2026
Styremedlem	Ida Seljeset	På valg:	2025
Varamedlem	Mats Flåten	På valg:	2025
Varamedlem	Hallvard Ofstaas	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/t35/oppslagstavle

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 89194251

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

ORIENTERING FRA STYRET (SEPTEMBER 2024 – APRIL 2025) / ÅRSBERETNING

I de påfølgende avsnittene oppsummerer vi kort hva styret har foretatt seg siden september, frem til 23.04.25 (dags dato).

Nytt styre ble satt i ekstraordinær generalforsamling, gjennomført i september 2024. Det nye styret består av styremedlemmene Helle Johansen, Aasta Woie og Ida Seljset. Mari Otterlei er styreleder, mens Mats Flåten har vært en aktiv bidragsyter som vara.

Styret har gjennomført tre styremøter i perioden. I det første styremøte, avholdt i oktober, ble vi omforent om en ansvarsmatrise, vi diskuterte behov for en egen styreepost, diskuterte budsjett for 2025, samt så på behovet for en standardisert «velkommen til borettslaget»-epost med nødvendig informasjon til nye andelseiere.

I det andre styremøtet, avholdt i november, behandlet vi budsjettet for 2025[1], besluttet å utbedre en ødelagt takrenne ut mot Trondheimsveien, diskuterte behovet for å gjennomføre en tilstandsvurdering av borettslaget, samt diskuterte diverse aktuelle saker som hadde blitt meldt inn av beboere.

I det tredje styremøtet, avholdt i april 2025, besluttet vi å tegne en ny avtale med Anticimex (skadedyrsbekjempelsesfirma) etter å ha reforhandlet denne, vi godkjente regnskapet for 2024, fastsatte dato for dugnad (07.05.2025), vurderte innhentet tilbud på rens av ventilasjon og besluttet å gå for dette[2], vi besluttet å kjøpe inn nye puter til bakgården[3] og gjennomgikk aktuelle punkter til innkallingen til generalforsamlingen.

---

[1] **Kommentar til budsjett for 2025:** Borettslaget har to lån, hvorav et er IN-lån og et er et banklån. Styret har i løpet av perioden besluttet å endre banklånet fra serielån til annuitetslån. I forkant av at denne avgjørelsen ble tatt, fremla forretningsfører Solibo to forslag til budsjett for 2024. Dersom vi ikke hadde besluttet å endre lånetype, ville Solibo anbefalt å øke felleskostnadene med 3,5 %. Ved å endre lånetype har vi unngått en ytterligere økning av felleskostnadene. Budsjettet som ble godkjent av styret, legger til grunn at borettslagets lån endres til annuitetslån. For IN-lånet har det vist seg vanskeligere å endre lånetype. Vi har ikke lykkes med å endre lånetype for IN-lånet per dags dato.

[2] **Kommentar til rens av ventilasjonsanlegget:** Styret har innhentet tilbud fra TT-Teknikk AS. TT-Teknikk AS ble forespurt etter anbefaling fra tidligere styreleder Mats Flåten. TT-Teknikk AS utførte tilsvarende rens av ventilasjonsanlegget i 2019. Ifølge TT-Teknikk AS, anbefaler SINTEF rens av ventilasjon hvert 5. år mens Norges Astma og Allergiforbundet anbefaler rens hvert 3. år. TT-Teknikk AS tilbud er totalt på ca. kr 31 300,- eks mva (vi får 15 % rabatt).

b. Innkjøp av nye puter koster ca. 12 000 kroner. Vi anser dette for å være en rimelig sum. Styret mener det er viktig at bakgården holdes i god stand, slik at beboerne kan ha nytte av den. Styret har ellers fulgt opp drift og vedlikehold av Borettslaget, samt behandlet diverse saker som beboere har meldt inn. Styret har i to omganger fårr erstatt ringeklokkedisplayet ved hovedinngangen, etter at disse har blitt stjålet. Displayet som nå har blitt montert skal være motstandsdyktig ved nye tyveriforsøk.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Trondheimsveien 35 Borettslag

Orgnr: 989 481 347

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**54 160**	**-88 840**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-3 009 053	-1 145 154
Opptak lån	6 951 873	9 630 012
Avdrag lån	497 363	174 064
Nedbetalt lån	2 982 621	8 167 794
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**462 836**	**143 000**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**516 996**	**54 160**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	627 295	164 285
Kortsiktig gjeld	110 299	110 125
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**516 996**	**54 160**

✔ Signert 24-04-2025 08:10:39 UTC

Trondheimsveien 35 Borettslag

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 979 889	1 265 280	1 643 184	1 994 280
Innbetaling på IN-avtale		95 276	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 075 165**	**1 265 280**	**1 643 184**	**1 994 280**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	9 870	14 100	14 100	9 900
Styrehonorar	4	70 000	100 000	100 000	70 000
Forsikring		103 516	86 620	95 300	113 880
Forretningsførsel		63 780	47 500	50 500	66 000
Revisjon		9 785	5 500	7 725	7 730
Kommunale avgifter		171 435	148 355	172 800	192 120
Energi/fyring		18 504	19 867	13 800	20 880
Kabel-TV/internett		95 117	97 056	102 300	89 160
Vedlikehold	5	3 769 579	1 198 300	25 000	86 880
Vaktmestertjenester	6	37 804	31 920	36 300	35 400
Renhold		21 600	21 145	24 300	22 800
Andre driftskostnader	7	69 512	205 324	64 100	48 960
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 440 501**	**1 975 688**	**706 225**	**763 710**
DRIFTSRESULTAT		**-2 365 337**	**-710 408**	**936 959**	**1 230 570**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	30 110	8 044	5 100	9 000
Finanskostnader	9	673 826	442 791	528 900	694 560
RESULTAT FINANSPOSTER		**643 716**	**434 747**	**523 800**	**685 560**
Resultat		**-3 009 053**	**-1 145 154**	**413 159**	**545 010**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	-3 009 053	-1 145 154		
SUM DISPONERING		**-3 009 053**	**-1 145 154**		

✔ Signert 24-04-2025 08:10:39 UTC

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	**11**	39 007 000	39 007 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**39 007 000**	**39 007 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		59 734	-10 028
Forskuddsbetalte kostnader	**12**	78 234	43 464
Bankinnskudd		489 327	130 849
SUM OMLØPSMIDLER		**627 295**	**164 285**
SUM EIENDELER		**39 634 295**	**39 171 285**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		115 000	115 000
Annen egenkapital	**10**	14 896 159	17 905 212
SUM EGENKAPITAL		**15 011 159**	**18 020 212**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**13**	12 927 836	9 455 948
Borettsinnskudd		11 585 000	11 585 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 512 836**	**21 040 948**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 790	32 750
Påløpt rente		63 509	71 219
Annen påløpt kostnad		0	6 156
SUM KORTSIKTIG GJELD		**110 299**	**110 125**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 634 295**	**39 171 285**
Pantestillelse	**14**	46 992 000	44 207 000

✔ Signert 24-04-2025 08:10:39 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	1 111 068
Kabel-TV/Internett	102 528
Kapitalkostnader	766 293
Sum innkrevde felleskostnader	**1 979 889**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 870.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 70 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	3 683 418
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	55 854
Vedlikehold brannsikring	22 417
Dører og porter	7 890
Sum vedlikehold	**3 769 579**

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	33 904
Vaktmestertjenester tillegg	3 900
Sum vaktmestertjenester	**37 804**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	800
Skadedyrarbeid/soppkontroll	14 695
Lyspærer og sikringer	1 405
Nøkler og låser	1 729
Egenandeler forsikring	12 000
Kostnader dugnad	2 946
Annen fremmed tjeneste	4 988
Kontingenter	2 025
Servicekostnad	8 125
Generalforsamling/årsmøte	5 125
Bank- og andre transaksjonskostnader	15 024
Annen kostnad	650
Sum andre driftskostnader	**69 512**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	20 782
Kundeutbytte forsikring	9 328
Sum finansinntekter	**30 110**

NOTE 9 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	306 321
Annen rentekostnad (IN-lån)	364 722
Renter/provisjon kassekreditt	2 782
Sum finanskostader	**673 825**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	17 905 212
Overført til/fra egenkapital	-3 009 053
Opptjent egenkapital 31.12	**14 896 159**

NOTE 11 - BYGNINGER

Bygninger	39 007 000
Sum bygninger	**39 007 000**

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	37 376
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	7 176
Andre forskuddsbetalte kostnader	33 682
Sum forskuddsbetalte kostnader	**78 234**

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB (IN-lån)**
Lånenummer	1636.85.01313	1636.70.72907
Lånetype	Serielån	Serielån
Opptaksår	2024	2021
Løpetid	30 år	25 år
Innfrielseår	2054	2046
Rentesats (nominell)	5,80 %	5,80 %
Opprinnelig lånebeløp	**6 951 873**	**6 616 643**
Lånesaldo 01.01	0	6 473 327
Opptak i periode	6 951 873	
Avdrag i periode	116 184	381 180
Lånesaldo 31.12	**6 835 689**	**6 092 147**

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.73.39040
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2023
Løpetid	
Innfrielseår	
Rentesats (nominell)	
Opprinnelig lånebeløp	**3 013 369**
Lånesaldo 01.01	2 982 621
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	2 982 621
Lånesaldo 31.12	**0**

NOTE 14 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	12 927 836
Borettsinnskudd	11 585 000
Totalt	**24 512 836**

Eiendommen som stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokført verdi:

Bygninger	39 007 000
Sum bygninger	**39 007 000**

✔ Signert 24-04-2025 08:10:39 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GZEUY-A1O3B-BN673-6073M-6QILF-B42OE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 70.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Sak fra styret i forbindelse med valg av tillitsvalgte:
Ihht. vedtekten punkt 7-1(1)Styrets sammensetning der det står følgende:
"Borettslaget skal ha et styret bestående av en leder og **to til fire andre styremedlemmer**."

Styrets samensetting slik som det er per dags dato så har det vært 1 styreleder, **3 styremedlemmer** og 2 varamedlemmer. Styret foreslår å redusere antall styremedlemmer til **2 styremedlemmer** ihht. paragraf 7-1(1) i vedtektene.

Da blir følgende oppstilling: **1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.**

Forslag til vedtak:
Reduserer antall styremedlemmer fra 3 til 2 styremedlemmer.

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Mari Kristine Pleym Otterlei stiller til valg som styreleder for **to** år

5.2 Valg av 1 styremedlem

Helle Johansen stiller til valg som styremedlem for **to** år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Mats Flåte stiller til valg som varamedlem for **et** år
Ida Seljeset stiller til valg som varamedlem for **et** år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Varmtvannstank til orientering

Forslagsstiller:
Malin Elisabeth Ternlind

Orinteringssaksinnhold:
Varmtvannstank:
Jeg vurderer å bytte varmtvannsbereder, og dersom det er flere i borettslaget som tenker å gjøre det samme, kunne man muligens fått dette til en bedre pris om man tar det som et prosjekt sammen.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Br¿ten Tischbein

Dato: 03.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526074
62151/ VILDEBT

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 171

Vi viser til bestilling av 20260202 for TRONDHEIMSVEIEN 35A.

GNR. 229 BNR. 171

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.09.1883.

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

383 m²

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

Målestokk= 1: 500.

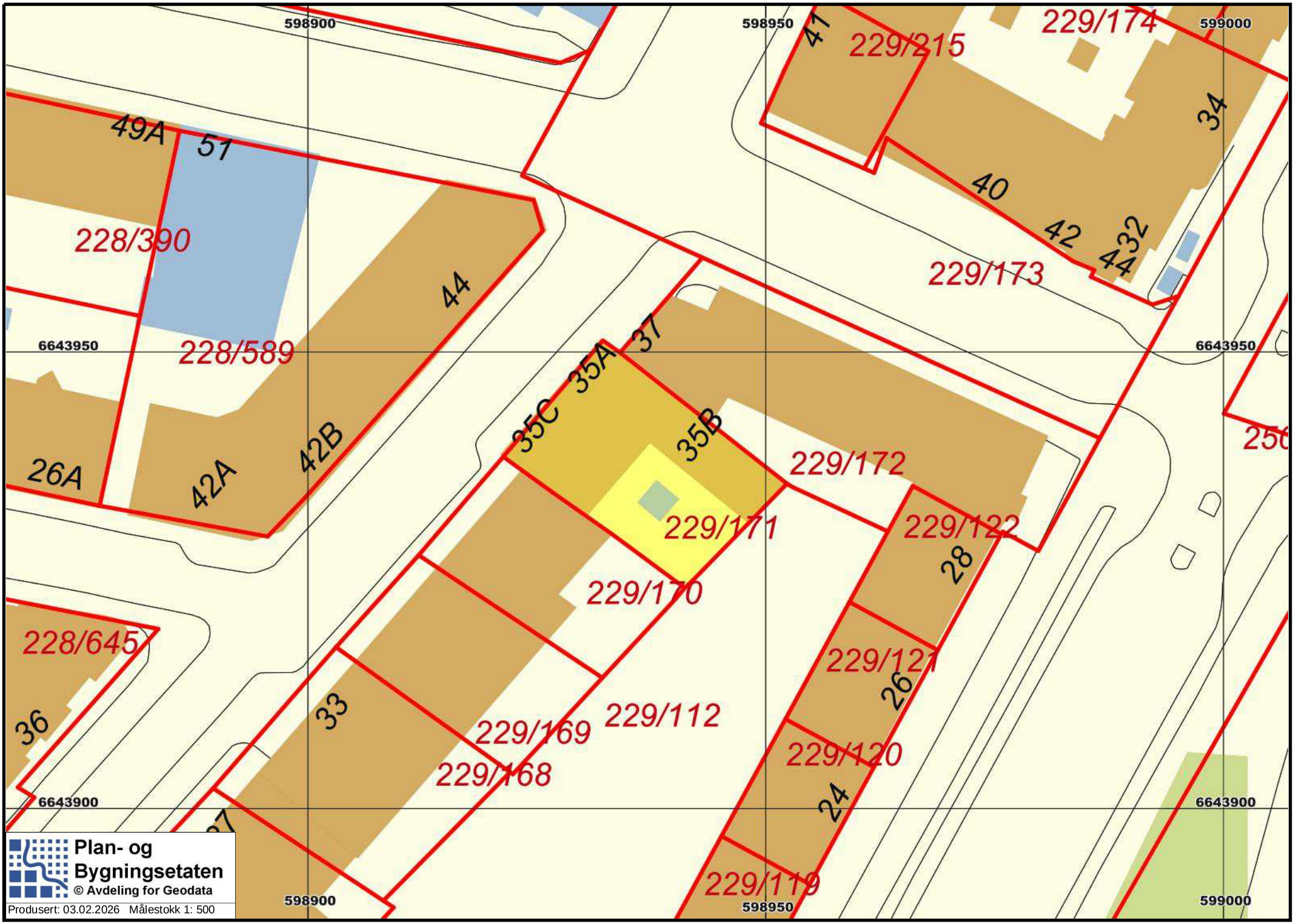
Eiendommen består av 1 teig.

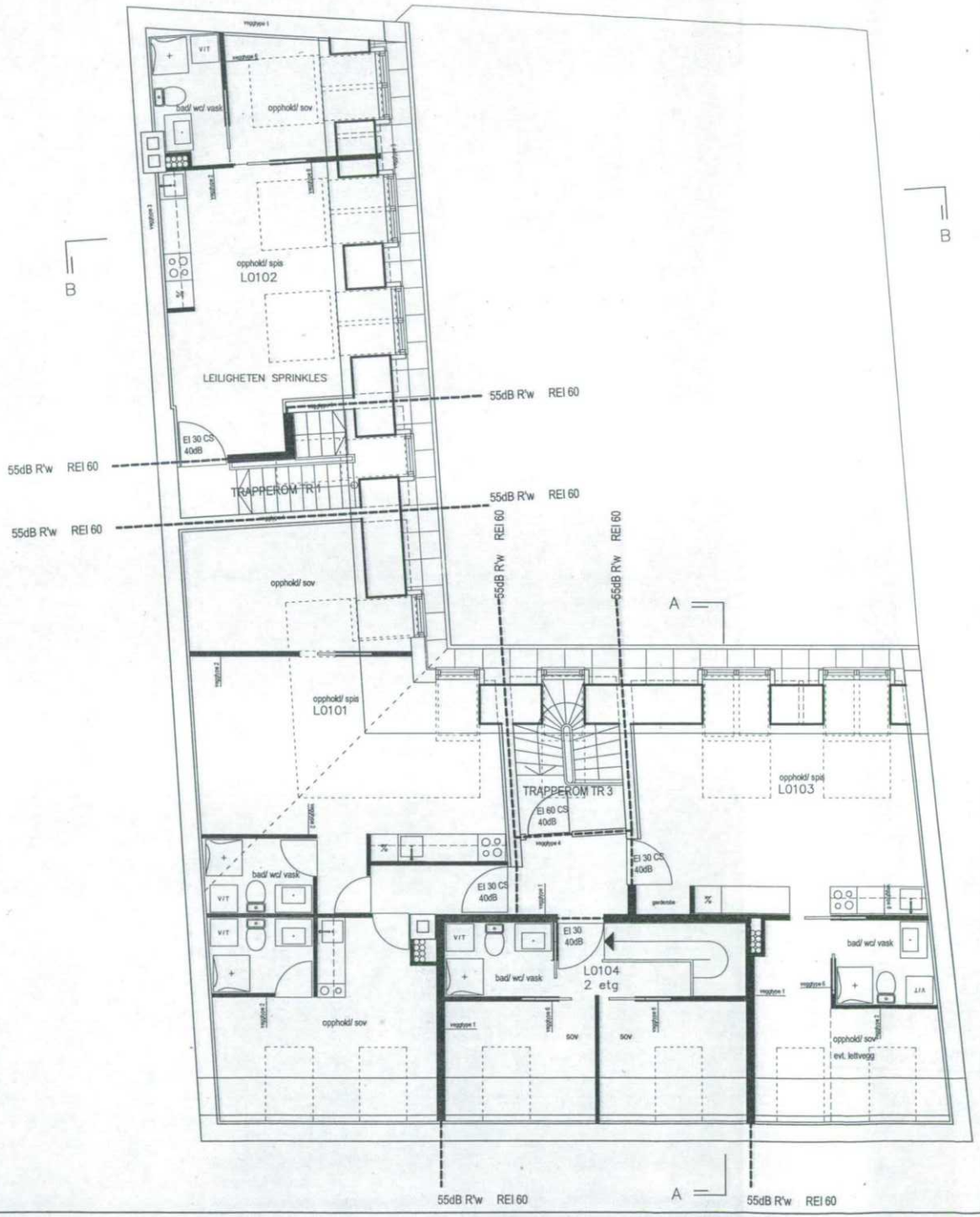
Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598900
598950
599000
6643950
6643900
49A
51
228/390
228/589
44
42A
42B
26A
41
229/215
229/174
34
40
42
432
44
229/173
35C
35A
37
35B
229/172
229/171
229/122
28
229/170
228/645
36
33
229/169
229/168
229/112
229/121
26
229/120
24
229/119
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.02.2026 Målestokk 1: 500



Veggtype 1.-REF:NBI byggdetaljblad nr. 524.301 - skillevegg av tre mellom rekkehusboliger.
NBI byggdetaljblad nr. 520.342 - gjennomføring av kabler og rør i brannskiller.
Gyproc håndbok, datablad 3:11:109
SKILLEVEGG.TETT. (LUFTLYD ISOLASJON>55dB R'w).
REI 60
DOBBEL VEGG AV MIN 73/75 mm stendere, med min 20mm avstand, isolert med 150 mm mineralull, kledd med 2x13mm gips på hver side.
Det skal spesiellt sørges for lydtetting meillom vegg og tilstøtende gulv/ vegg/ tak, samt med gjennomføringer.

Veggtype 2.- REF: NBI byggdetaljblad nr.524.213 - innvendig skillevegger av tre.
NBI byggdetaljblad nr.524.233 - innvendig vegger med bindingsverk av tynnplateprofiler.
Skillevegg tett. (luft / lyd isolasjon> 37dB R'w).
Vegg av 73/75 mm stendere isolert med 75mm min.ull og kledd med 13 mm gips på hver side, mot bad/wc 2 lag13 mm gips
NB! det skal spesiellt sørges for lydtetting mellom vegg og tilstøtende gulv/vegg/tak, samt med gjennomføringer.

Veggtype 3.- REF.: NBI byggdetaljblad nr. 723.312- etterisolering av betong og murvegger.
Skillevegg, tett (luft-lydisolasjon 55dB R'w).
Eksisterende yttervegg i 1 1/2 stens tegl
Veggen påføres med 48/50 mm stenderverk og isoleres med maks 50 mm min.ull.
Det monteres dampsperre og kles med 13 mm gipsplate.

Veggtype 4. - REF.: NBI byggdetaljblad nr. 520.342
Skillevegg, tett (luft- lydisolasjon > 55dB R'w).- REI 60
Eksisterende leilighetsvegg i 1 el. 1 1/2 steins tegl.
Veggen påfores med 48/50 mm stenderverk og isoleres med maks 50 mm min.ull gulv/ vegg / tak samt ved gjennomføringer.

Veggtype 5 - evt. avretting/ pålimt gipsplate/ flis

Veggtype 6 - vegg tilpasset skyvedør 10mm

- ny vegg

X	SOM BYGGET	KH	08.02.06	HEN
F	BAD/ TRAPPEROM	KH	01.08.05	HEN
E	L0101 bad & kjøkken hybel	lg	04.01.05	HEN
D	L0101/02 & 04 div	lg	15.12.04	HEN
C	H0201&0205 div	lg	21.10.04	HEN
B	H0201–05 div	lg	18.10.04	HEN
A	H0403–bad/wc+soverom	HCT	08.09.04	HEN
REV.	TITTEL	TEGN.	DATO	KONTR.

PROSJEKT: TRONDHEIMSVEIEN 35 GNR/BNR: 299/171
OMBYGGING / REHABILITERING

ARBEIDSTEGNING		DATO: 11.11.04	
TEGN. TITTEL:	ANSV TEGN:	SIGN	lg
FREMTIDIG	ANSV KONTR:	SIGN	HEN
PLAN LOFT	TEGN NR: 05–F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: DERIBEN AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 – GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitektgruppen 2000 AS
Drammensveien 126 A
0277 OSLO

Dato: 02 JUNI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200412087-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 35	Eiendom:	229/171/0/0
Tiltakshaver:	Deriben AS	Adresse:	Nils Bays vei 110 E, 0855 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 AS	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 35

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Sigmund Omang
enhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til: Deriben AS, Nils Bays vei 110 E, 0855 OSLO

Trondheimsvn. 35

Jnr. 52/1886

Vaningshus

2 D, J.-No. 52/86. 2 Tegninger. G/S 704-730-751-754/86. — a 1209/86.

Bygningsanmeldelse

til 2. Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.- No. 35

Tronhjemsveien skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 252 □ Meter i 4 Etager / 13 □ Meter i 1 do. } tilsammen: 265 Meter

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 84 m² af 6.25 m Bredde

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) resp 15 Meter 12,75 Meter

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høider (§ 44) 3 m.

Fundamentering (§ 25) Grundmur paa Betonplade

Grundbeskaffenhed Hard Ler.

Isolation (§ 26) Asfaltpap

Drainering som angivet i Plan. Klæk og Drivning for Vinduer med Vandkar.

Tilbagesendes Hr Stadskonduktøren.
Anmelderen har nu forandret Planen
derhen, at Gaardsfladen ret ud fra Vinduer-
ne, inntil hvor er under 3.76 m bred.
Vaggene om Trapperummene opføres allesteder
af 1½ Stens Mur, ligesom Vaggen efter Linien x y
bekles med Marbel. Siden af disse 12" overfint
indvendig. Der bliver nu kun 12 Piber og 44 Klosteder.
Christiania 21de Juli 1886.
H. Nodtvedt
arkt.

817-86 I

Oversendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af
de i §§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser.
Chr. 27/7 86 Chr Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren,
idet man skal henlede sig Situationsplan over Byggepladsens
Beliggenhed i Forhold til Gaden.
Kristiania Stadsingeniørkontor den 28 Juli 1886
O. m. Arnesen

833-86 I

Grunden N: 35 er en Parcel af N: 37 Trondhjemsveien
beliggende umiddelbart ved Siden af N: 33
Facaden i Flugt med sidstnævnte Grunds.
Christiania 27de Juli 1886
Chr Bull.

Bygningsmateriale, § 26 1/2 Sten Mur

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

Tagtækning, § 35 Borteg med Tagsten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ingen ovenover med Loftskapet.

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Biber og Forreskapt.

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Kul og Kornrum, Bryggerhuset

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Stentrapper.

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 13 Piber. 44 Ildsteder.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) ingen.

Lokum, §§ 63 og 64 overensstemmende med Bygningsloven med dertil hørende Kloaker og Tankbrønde anbringes under Gaarden.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven. anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 10de Juli 1886.

Ja. Julie Borch

A. Olsen

Rich. Andvords Papirhandel, Carl Johs Gade.

Murmester O. Olsen, boer Rigens Mölle
Snedker L Olsen Hj. af anden Port og Torvgaten.

CHRISTIANIA
BRANDVÆSENETS
BRANDKOMMISSION

Oversendes den anden Sundhedskommission, idet jeg tillader mig at indstille Bygningsraadet til Approbation, under Forudsætning af at Væggen x: opføres af 1½ Stens Mur saa langt den støder til Trapperum, og at Sidevæggene gives tilstrækkeligt Overskud til Optagelse af de for dem bestemte Dør.
Formentlig bør Vinduet o, paa Grund af Kun ½ Alens Afstand fra den ligeoverfor liggende Væg, helst anbringes i en Skraamur r, ligesaa formentlig ved ogsaa Anbringen o, mellem Kjøkken og Alkove, af Hensyn til Madlugt o.s.v. bør indskrænkes til en almindelig Dør.
Da Tomten tillader det, tilbyder Anmelderen sig, ifald den korte Afstand mellem m og n ikke maatte tillades ham, at rykke den bredere Del af Bygningen 2 Alen længere tilbage.

Christiania 13de Juli 1886

C. Grosing
arch.

Da ved Siden af Kjøkkenet liggende Alkove og Vaskelet ved Siden af denne ville neppe faa tilstrækkeligt Lys og ere efter den oprindelige Tegning neppe lovlige. For øvrigt intet at bemærke

Chr 17/7 86

Pettersen

"Alkoven" og det tilstødende Kammer have Vinduer mod en del af Gaardsrummet der ikke har den i § 39 bestemte Bredde. Planen kan derfor ikke approberes. Væggen ved Trapperummet i 1ste Etage er ligesaa ulovmedholdelig ligesaa bemærkes at Trapperummet ikke maa lukkes med Murbue i Linie x-y

Christiania 17de Juli 1886

G. Bull

Oslo

S-1945

Endret reguleringsplan for Trondheimsveien 29, 31, 33, 35 og 37, omreguleres fra forretning- til boligområde.

Vedtaksdato: 12.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401372
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS- PLAN FOR TRONDHEIMSVEIEN 29, 31, 33, 35 OG 37 - OMREGULERING FRA FORRETNINGS - TIL BOLIGOMRÅDE, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen skal oppføres som boligbebyggelse. Bygningsrådet kan samtykke i innredning av butikker i 1. etasje.

§ 3. Det skal ved nybygg anordnes 1,2 biloppstillingsplasser pr. familieleilighet og 0,7 pr. hybelleilighet. Likeledes skal det anordnes 1 bilplass pr. 50 m2 butikkareal.

§ 4. All parkering skal skje i felles underjordisk parkeringsanlegg. "Parkeringskjelleren " tilknyttes Trondheimsveien ved den viste felles avkjørsel. For øvrig tjener "parkeringskjelleren" som felles avkjørsel til eiendommene Trondheimsveien 29, 31, 33 og 35.

§ 5. Gårdsplassen (inkludert parkeringsanleggets tak) skal opparbeides som utendørs oppholdsareal for beboerne. (Jfr. bygningslovens par. 69).

Oslo

S-3491

Endret reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata som omreguleres fra off.traf.omr. (vei, fortau/ gatetun, annet veiareal og byggeomr.for boliger til off.traf.omr. (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun, annet veiareal m.m.).

Vedtaksdato: 30.08.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304101
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING REGULERINGSPLAN FOR TRONDHEIMSVEIEN PÅ STREKNINGEN NYBRUA - HAMMERFESTGATA, ALT. 2.

§ 1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

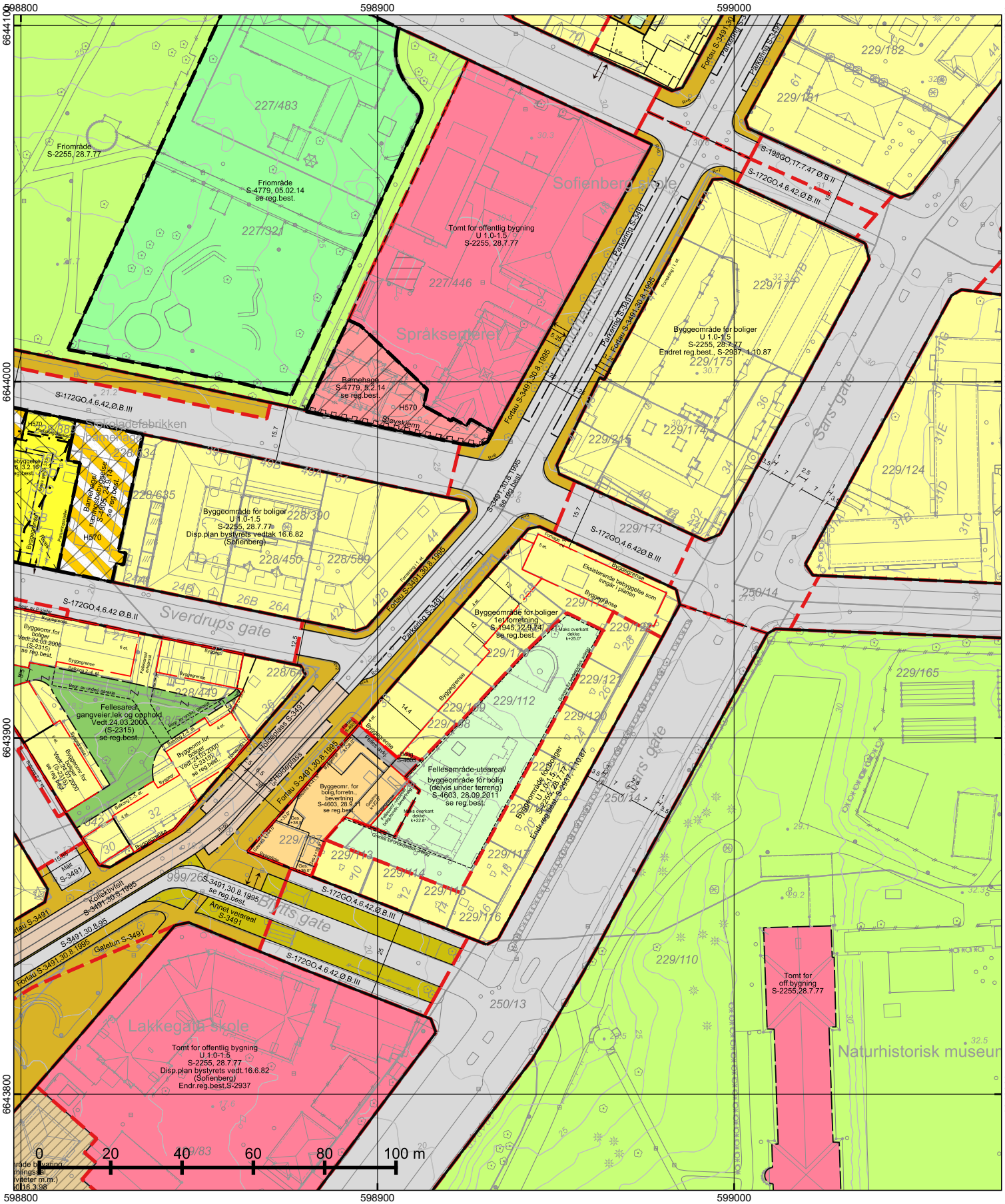
§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun og annet veiareal).
Felles områder: (felles avkjørsel).

§ 3. Trondheimsveien på strekningen Nybrua – Hammerfestgata opparbeides i henhold til opparbeidelsesplan fra Statens vegvesen Oslo. Planen forelegges plan- og bygningsetaten og park- og Idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.

§ 4. Strekningen mellom Blytts gate og Sverdrups gate skal være reservert buss og trikk, med unntak av **sørgående** trafikk

§ 5. til Trondheimsveien 25-29 (bensinstasjon m.m.)

§ 6. Foreliggende reguleringsplan overlapper reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten som kun omfatter brukonstruksjonen av Nybrua og ikke omfatter trafikkarealet på overflaten av brua. Reguleringsplanen for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata innvirker dermed ikke på reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

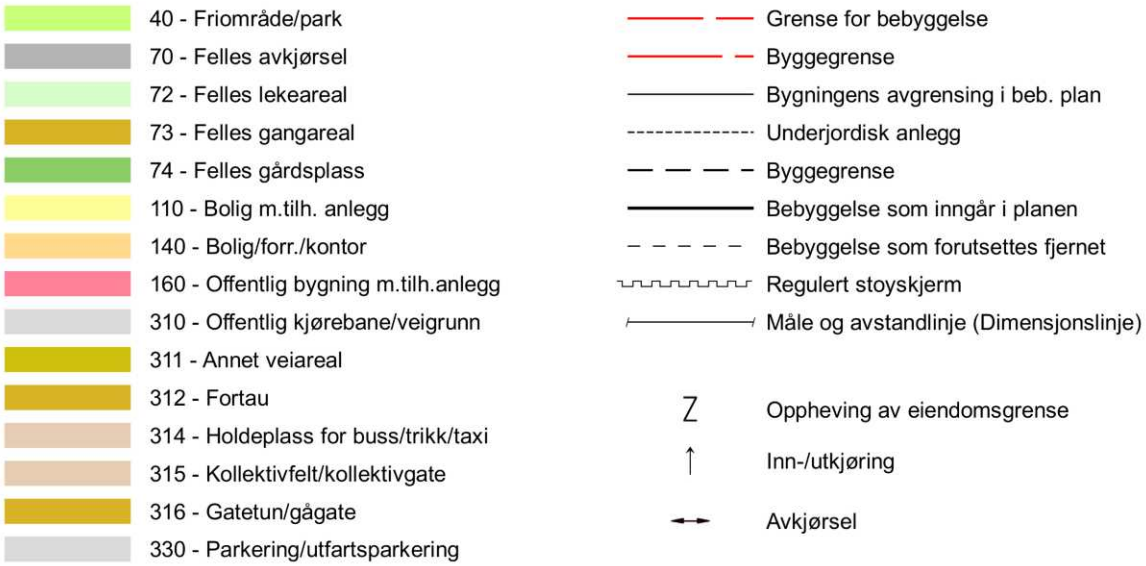
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152536/ 86526074
Deres ref.:
Adresse: Trondheimsveien 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/171

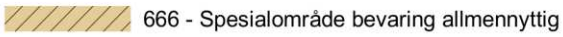
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

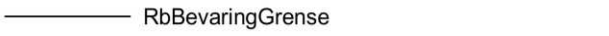
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)













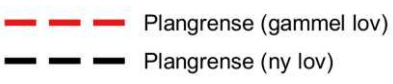




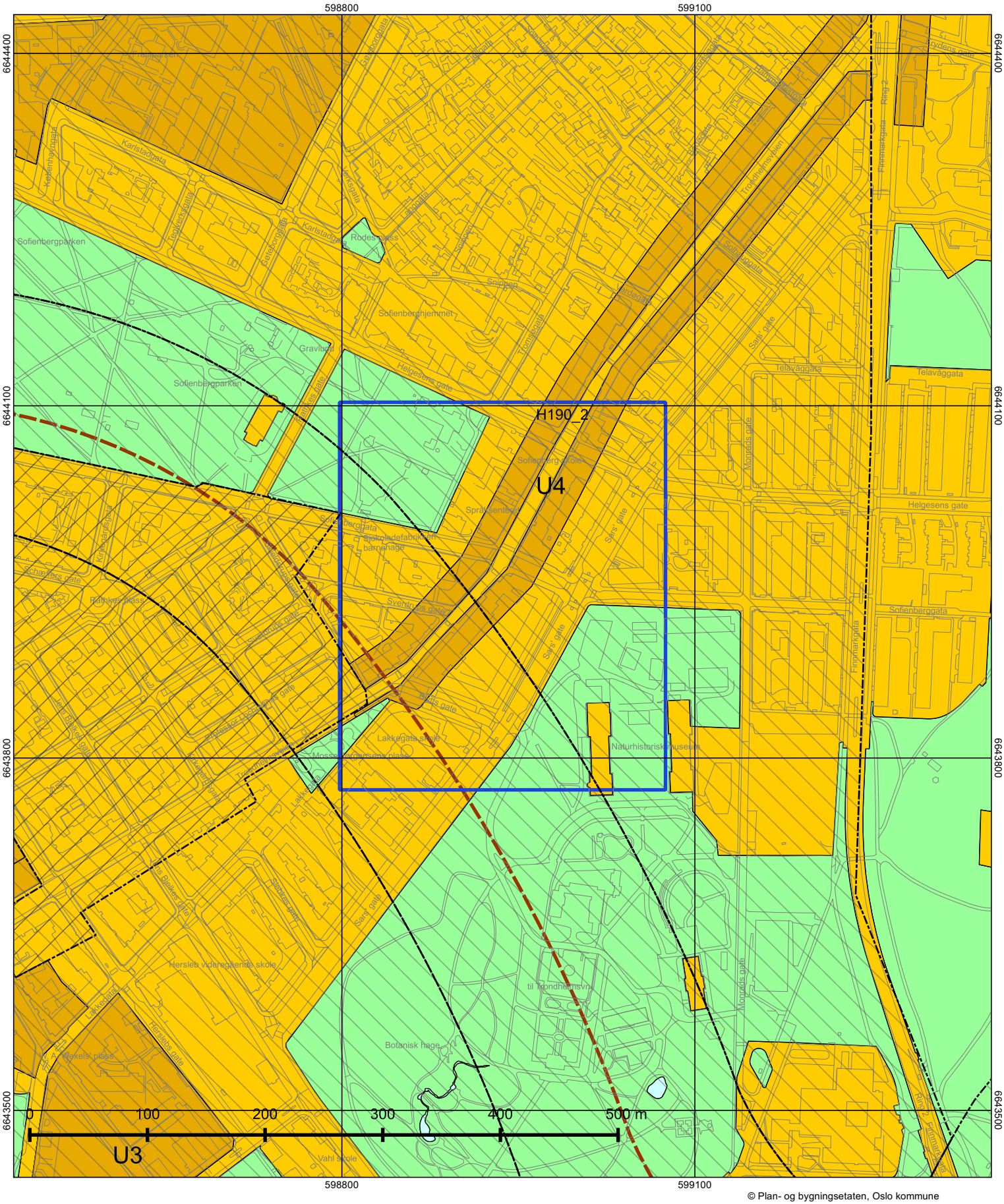






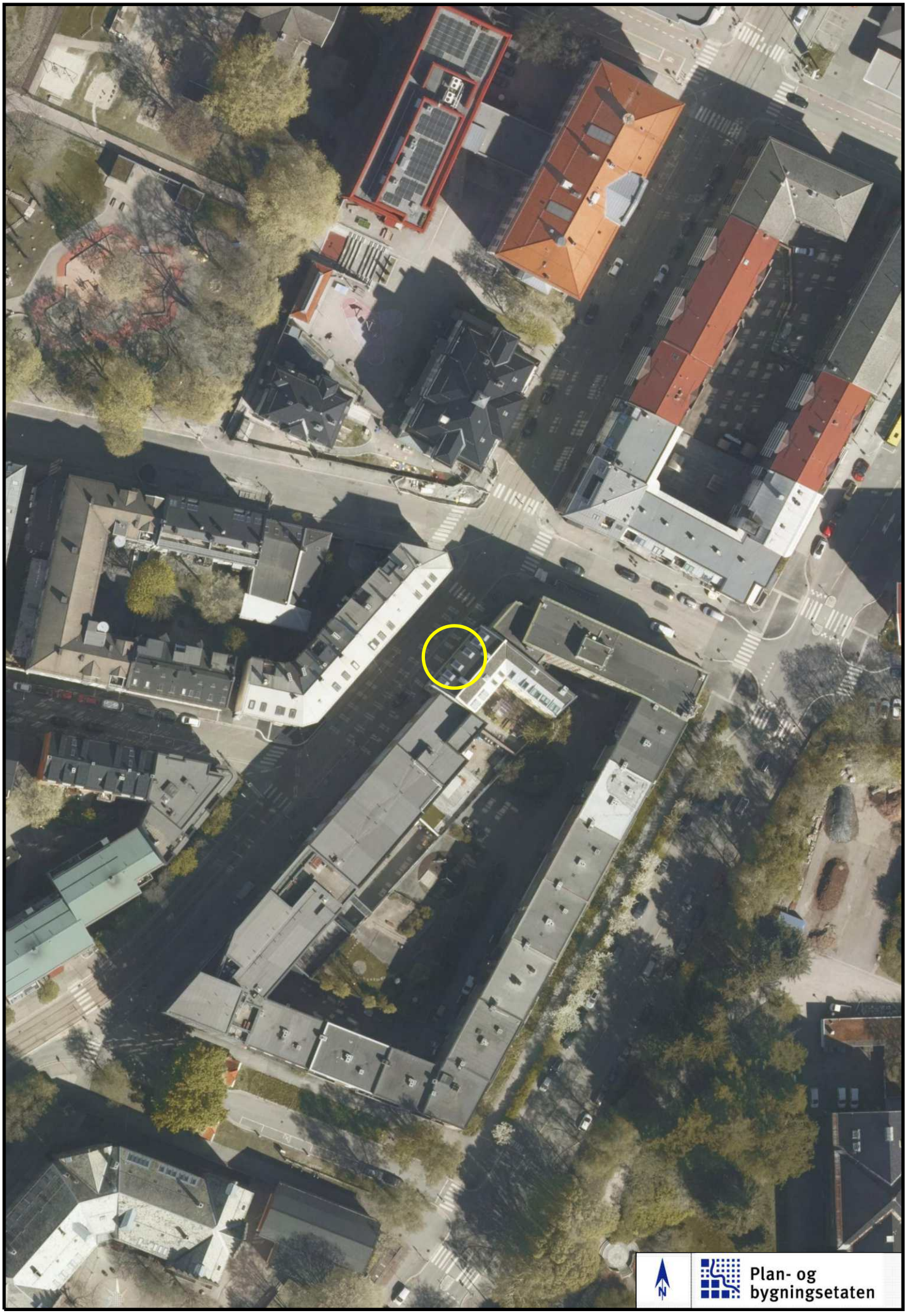





598800
599100
6644400
6644100
6643800
6643500
H190_2
U4
U3
0
100
200
300
400
500 m
Sofienbergparken
Sofienbergskolen
Helgesens gate
Sofienberggata
Telavåggata
Naturhistorisk museum
Botanisk hage
Hersleb videregående skole
Lakkegata skole
Vahl skole
Mosseporthuset barnehage
Sofienberghjemmet
Gravlund
Rodeløkka
Sofienbergparken
Sofienberg skole
Sofienberggata
Sjokoladefabrikken barnehage
Sofies gate
Mogrds gate
Sofies gate
Sofies gate
Sofies

Tegnforklaring - kommuneplan





Trondheimsveien 35 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.02.2026

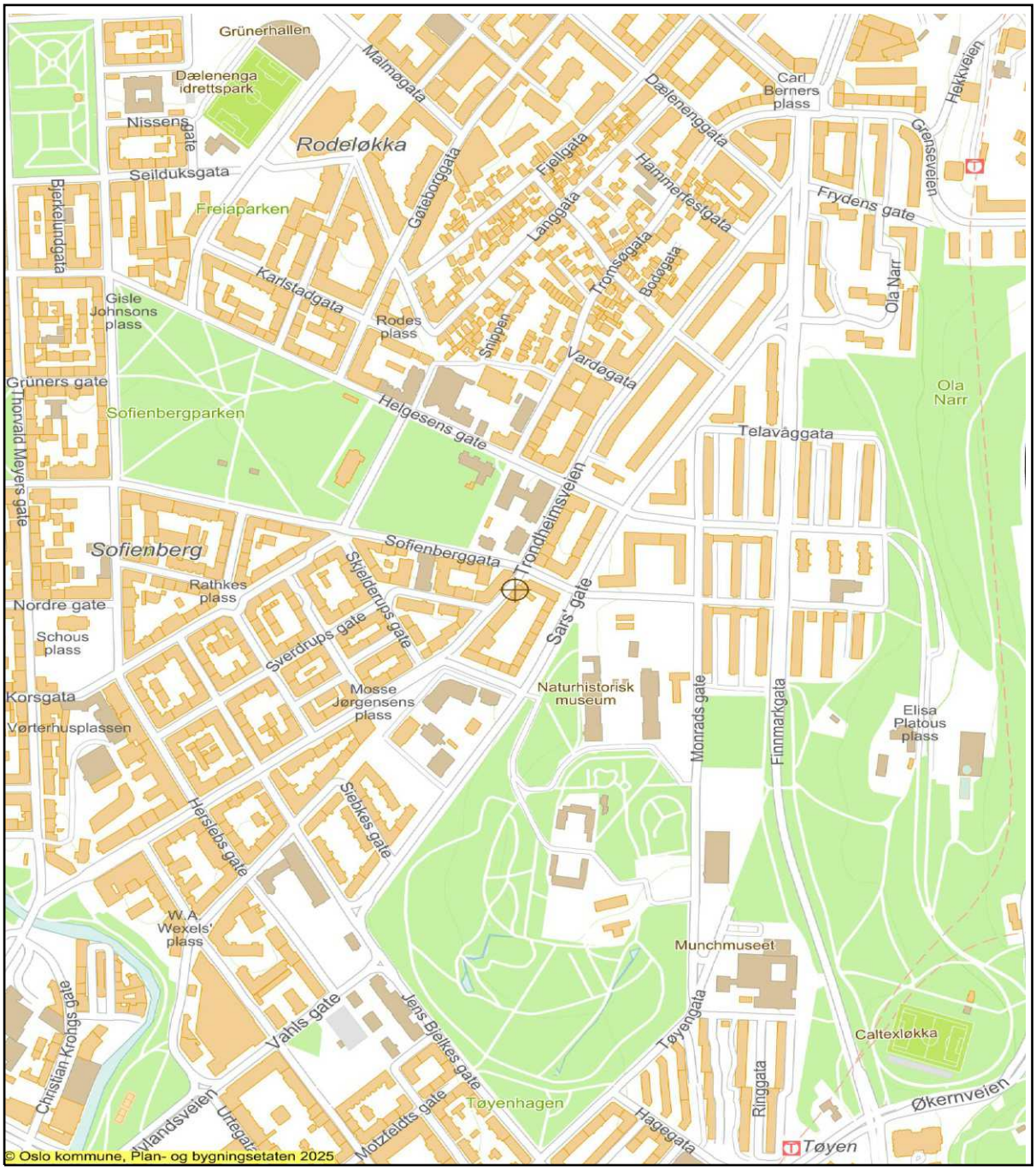
Oversiktskart

Adr.: Trondheimsveien 35 A

Bydel : GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 229 / 171

Skolekrets (2020/2021): Lakkegata



Dato: 03.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Trondheimsveien 35C

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	2 min 0.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	22 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lakkegata skole Linje 17	1 min 0.1 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

BARNEHAGER

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	2 min 0.1 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	3 min 0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	1 min
Joker Trondheimsveien	2 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	8 min
Grünerløkka Vinmonopol	10 min

SPORT

Aksiseboden borettslag balløkke	1 min
Sofienberg ungdomsskole	2 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min
SATS Schous plass	8 min

«Fint og grønt og nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

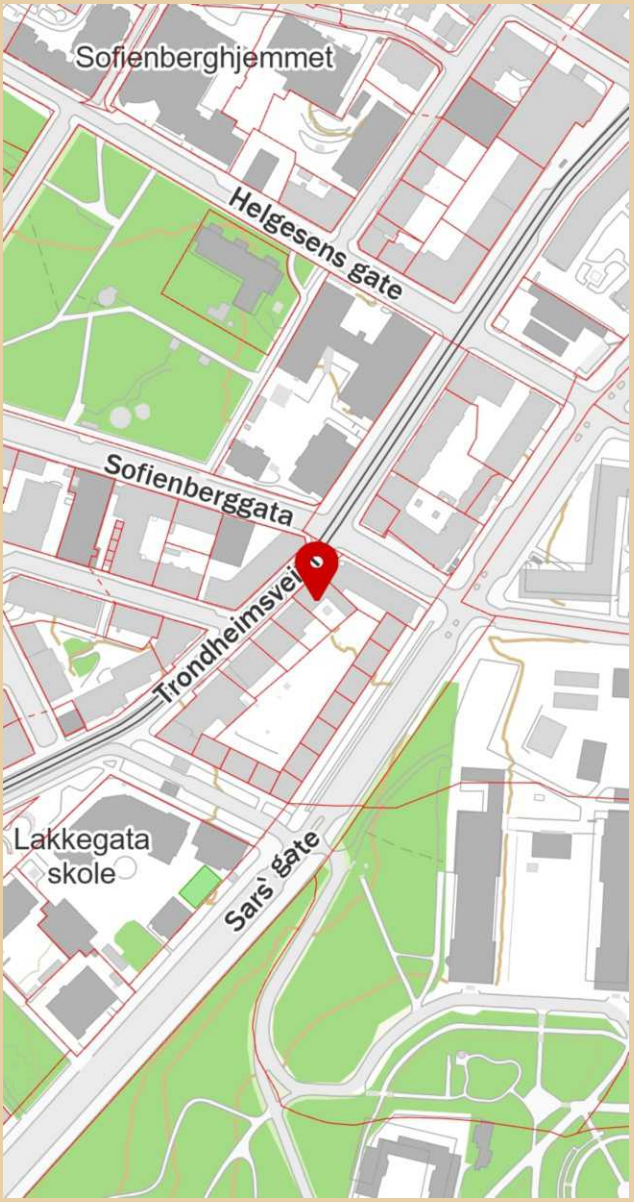
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trondheimsveien 35C, 0560 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 171, andelsnr. 501 i TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260015

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Kenneth Udjus

Telefon / Mobil: 226200000 / 926 07 777

E-post: kenneth.udjus@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.
