PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

TRONDHEIMSVEIEN 14B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

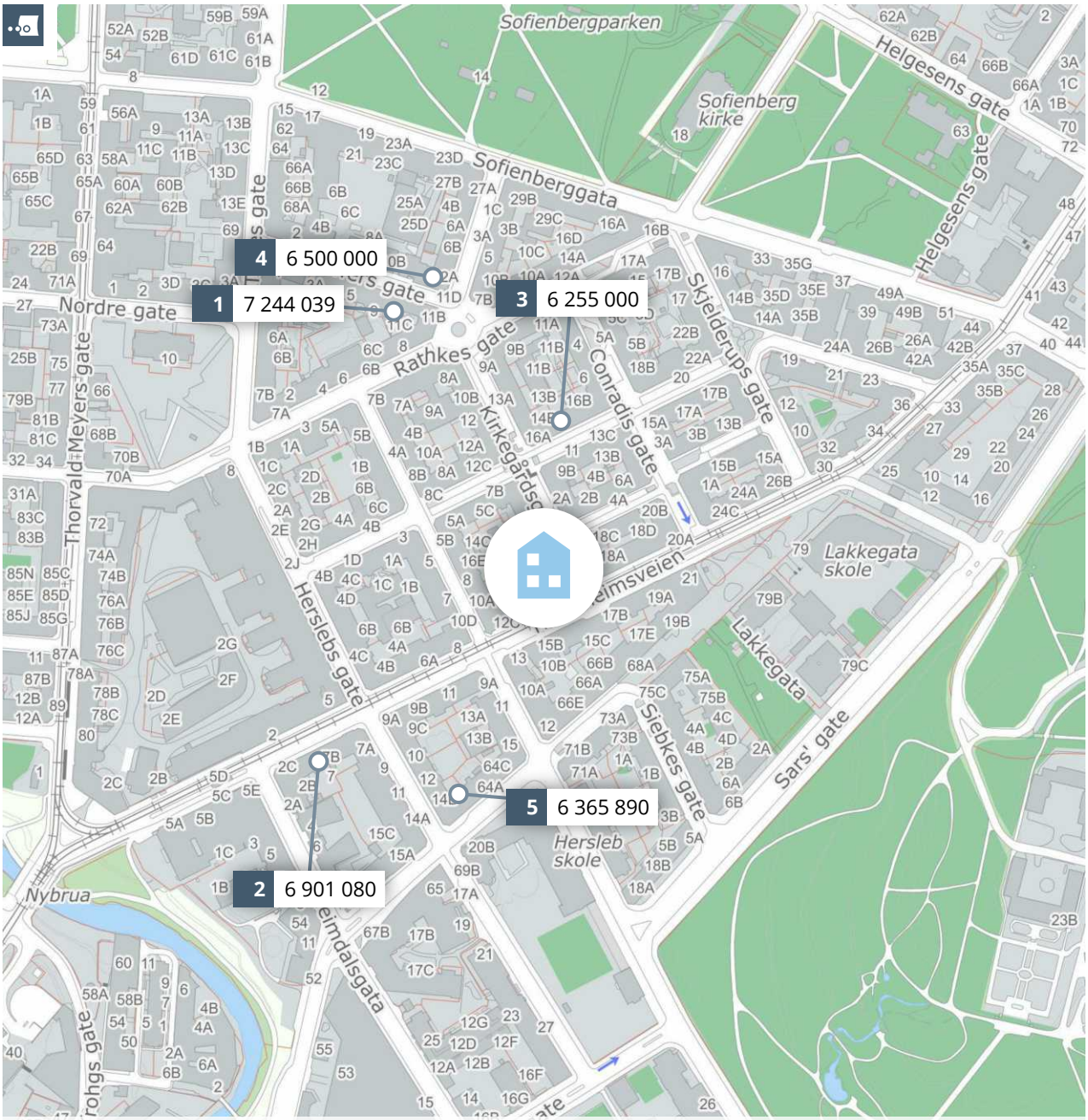
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEIEN 14 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 08.04.2026

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: Alexander Moltubak Løken.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsveien 14 B, 0560 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1878

GNR 228 BNR 577 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 7

Verdivurdert til

5 700 000

331 740	6 031 740	92 796
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1878

Fellesutgifter	8 137
Formue	31 330
Soverom	2
Etasje	3

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Schæffers gate 9 70 m² 1896 2. etg 2 sov	20.01.2026	6 650 000	**7 100 000**	144 039	7 244 039	**103 486**
2 Trondheimsveien 7 68 m² 1898 4. etg 3 sov	11.08.2025	6 950 000	**6 800 000**	101 080	6 901 080	**101 486**
3 Sverdrups gate 16 A 58 m² 1898 4. etg 2 sov	10.09.2025	6 380 000	**6 255 000**	0	6 255 000	**107 845**
4 Schæffers gate 12 A 64 m² 1892 3. etg 2 sov	23.03.2026	6 390 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**101 563**
5 Herslebs gate 14 B 62 m² 1893 4. etg 2 sov	26.05.2025	6 190 000	**6 120 000**	245 890	6 365 890	**102 676**

Trondheimsveien 14B er en pen 3-roms leilighet beliggende i byggets 3. etasje med vinduer mot Kirkegårdsgata. Innvendig bestående av entré/gang, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, separat toalettrom og gode oppbevaringsløsninger.

Boligen utgjør ca. 73 m² BRA, hvorav 65 m² er internt areal, og disponerer i tillegg ekstern bod i kjeller på ca. 8 m² som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er gjennomført flere oppgraderinger i senere år, herunder kjøkken, bad og diverse elektrisk arbeider fra ca. 2015, samt nye gulvflater i 2025.

Eiendommen ligger i en klassisk bygård sentralt på Grünerløkka, et attraktivt og urbant område med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, servicetilbud, serveringssteder og grønne rekreasjonsområder.

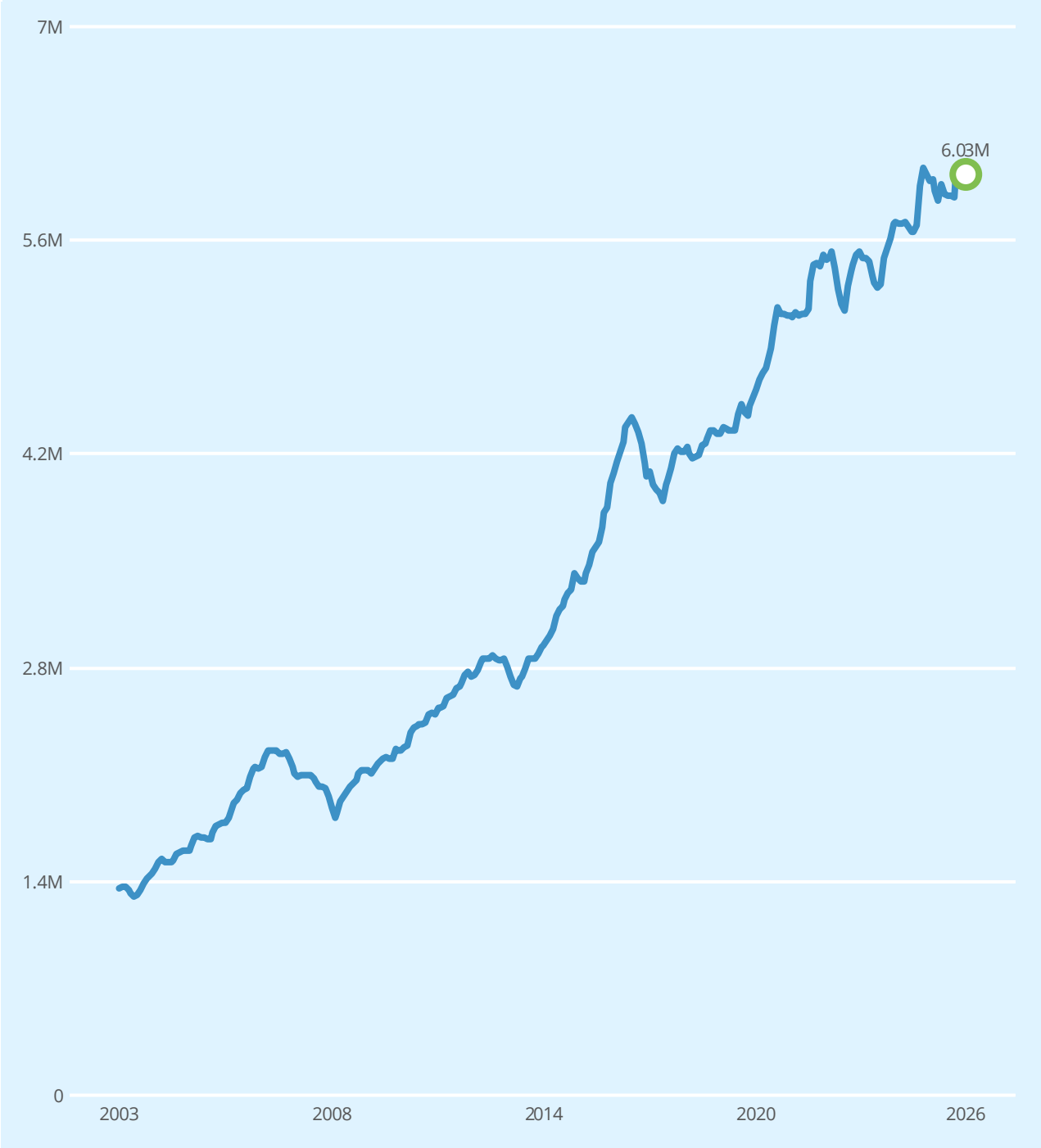
Samlet fremstår boligen som et attraktivt objekt i dagens marked.

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

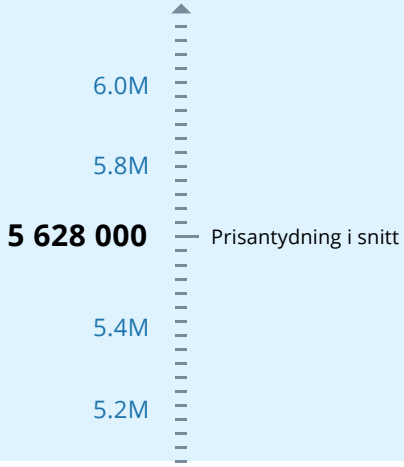


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 7 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

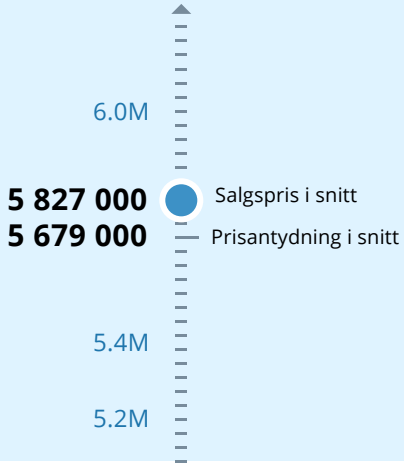


Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 7 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

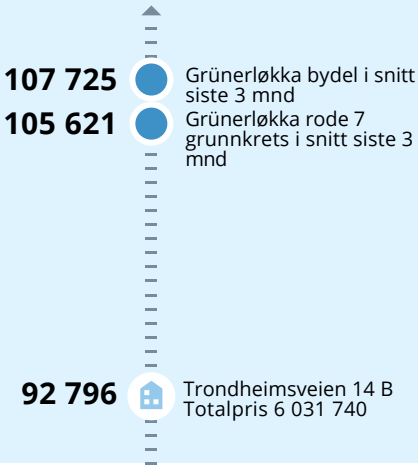


Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Trondheimsveien 14 B, 0560 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 577, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26061 **Eiendomsverdi ref nr:** EB8308

Foretak: Peek Eiendom AS **Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

AREAL BOLIGKONTROLL

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.

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig



Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Trondheimsveien 14B.

Leiligheten ligger i en klassisk bygård oppført ca. 1878 og er beliggende i 3. etasje. Bygget er oppført med teglsteins yttervegger, trebjelkelag i etasjeskillere og saltak tekket med takstein eller tilsvarende.
Leiligheten har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 73 m², hvorav ca. 65 m² er internt bruksareal. Planløsningen består av entré/gang, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, separat toalettrom og garderobeløsning, samt disponibel bod i kjeller.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv fra 2025, malte slette veggflater med stukkatur samt malte himlinger. Boligen fremstår generelt oppgradert i senere år, blant annet med kjøkken og bad fra ca. 2015.
Det er registrert skjevheter i etasjeskiller med målt høydeforskjell opp mot ca. 49 mm i enkelte rom, noe som er vanlig i eldre bygårder og vurderes å være relatert til naturlige setninger over tid.
Himling på soverom har sluppet fra innfesting og henger.

Vinduer har malte trerammer med 2- og 3-lags glass fra 1988. Det er observert normal bruksslitasje, og ett soveromsvindu har fuktpåvirkning samt treg åpning. Entrédør er brann- og lydklassifisert (EI30). Innvendige dører fungerer tilfredsstillende, men har noe kosmetisk slitasje.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate samt integrerte hvitevarer.
Badet er flislagt med varmekabler i gulv og dokumentert membranløsning fra rehabilitering i 2015. Det er registrert avvik i fallforhold på deler av gulvet utenfor dusjsonen.
Toalettrommet har fliser på gulv og microsement på vegger, med enkelte overflateavvik.

Boligen oppvarmes hovedsakelig med elektriske panelovner og varmekabler på bad.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er fra 2015. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig med mekanisk avtrekk på bad.

Samlet fremstår boligen med normal bruksslitasje og enkelte aldersrelaterte avvik som må forventes i en bygård av denne typen.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

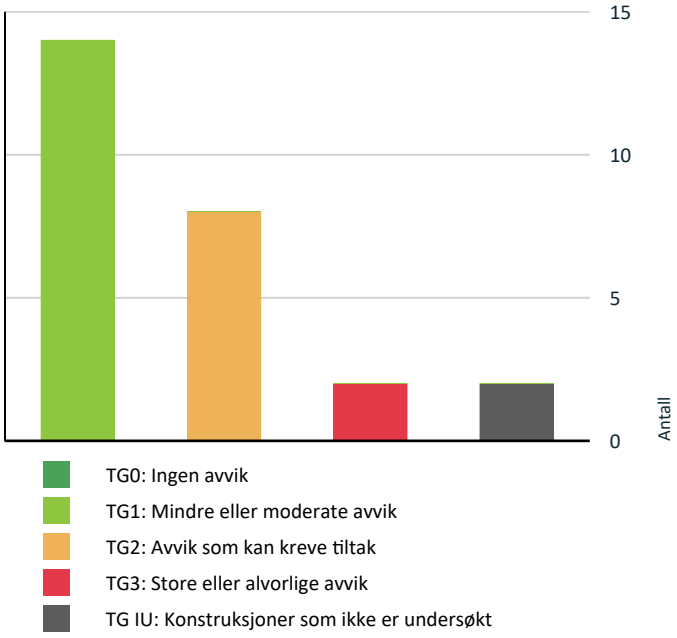
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

.

Sammendrag av boligens tilstand

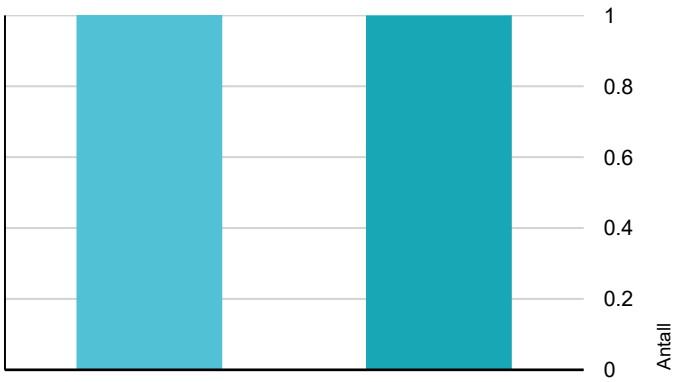
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Himling på soverom mot bakgård	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 3 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1878

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt laminatgulv
2015	Modernisering	Nytt kjøkken m/hvitevarer
2015	Modernisering	Oppussing av overflater
2015	Modernisering	Oppussing av bad
2015	Modernisering	EL-arbeider utført av Optimal Elektro med bla. nytt sikringsskap, ny belysning, stikk m.m.
2024	Modernisering	Ny oppvaskmaskin

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tradisjonell bygård fra ca. 1878 over 4 etasjer med innredet loft og kjeller.
Oppført på støpt såle til bærende masser eller flåte, grunnmur i teglsteinskonstruksjon, etasjeskillere i trebjelkelag opprinnelig med stubbloftsleire, yttervegger i teglstein med pussede malte fasader og yttertak i saltakskonstruksjon tekket med takstein eller tilsvarende.
Fasader er nylig oppusset iflg. eier.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags glass fra 1988 og 2-lags glass fra 1988.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.
Soveromsvindu med fuktskader og treg åpning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Profilert malt brann- og lydklassifisert entrédør EI30.



INNVENDIG

TG 3 Himling på soverom mot bakgård

Beskrivelse

Nedsenket himling på soverom mot bakgård med malt tak-ess.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Himlingsplater er løsnet fra bæresystem/spikerslag og henger merkbart ned ca. midt i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Platehimling må rives og remonteres eller bygges med nye plater. Selv om platene har hengt slik over lengre tid kan det ikke utelukkes at forholdet utvikler seg og i ytterste konsekvens faller ned.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: laminatgulv fra 2025.
Vegger: malte slette flater m/stukkatur
Tak/himling: malte slette flater og profilert himling. Nedsenket del over kjøkken m/downlights.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue er det målt ca. 49 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I entre/gang er det målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 11 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Selv om gulvene i enkelte rom er med avvik som tilsier TG3 iht. NS er setninger og skjevheter i eldre bygg som dette normalt og må anses som naturlig. Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som tilsier at tiltak må utføres. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med peiskamin i kleberstein.
Det er utført jevnlig tilsyn av ildsted og pipe iflg eier og den er opplyst å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Ildfast stein har sprekker.

Topplate med sprekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Om mulig bør plate byttes.





Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige dører fungerer som tiltenkt men med noe avvik på overflater som slitasje, hakk, merker, sår o.l.
Det gjøres oppmerksom på at slitedeler som låsekasse, sluttstykke og hengsler vil over tid ha redusert funksjon pga. vedvarende bruk gjennom mange år.
Det må derfor tas høyde for at det kan påløpe vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover selv om dette ikke nødvendigvis er tilfelle nå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er kosmetisk og døren fungerer tilfredsstillende. Det anbefales å lukke avviket ved lokal utbedring.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget vegg som romdeler til garderobe i soverom v/stue.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Flislagt bad m/varmekabler oppusset i 2015.
Arbeidet er utført av Hjelpende Hånd AS med underentreprenører.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med nedsenket dusjsone og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 49 mm fra topp flis ved dør til topp rennesluk/slukrist med avstand ca. 166 cm og 19-24 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:
Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca. 3 mm motfall målt fra forkant av vaskemaskin mot topp flis v/nedsenk. Avviket må sees i sammenheng med krav til at lekkasjevann ikke skal ha motfall på deler av våtrommet utenfor våtsone/bruksvann.
Manglende fall mot sluk på øvrige deler av gulvet kan medføre at vann blir stående på gulvoverflaten eller ledes mot tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på gulv- og veggkonstruksjoner, samt økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen dersom tettesjiktet har svakheter eller skader. Dette kan igjen bidra til redusert levetid på materialer og økt risiko for fuktskader. Fallet i dusjsonen bidrar til bedre avrenning i den mest vannbelastede sonen, men kompenserer ikke fullt ut for manglende fall på øvrige gulvflater.

Konsekvens/tiltak
• 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.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og Sarnafil banemembran med dokumentert utførelse.
12 mm Litex våtromsplater på vegg med smøremembran.

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med heldekkende topp og skuffer, speil m/belysning, dusjvegg i glass, opplegg for vaskemaskin og veggmontert skap.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørbladet.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og tilstandsgrad "ikke undersøkt" settes grunnet dette. Bad ligger mot leilighetens yttervegg og tilstøtende utforede vegger i mur-/betongkonstruksjon. Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med sort kum i kompositt. Sprutplate på vegg over benk i glass.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge NS 3600 skal avtrekk karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er etablert forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, microsement på vegger og malt himling med stukkatur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Microsement fremstår noe ufagmessig utført mot stukkatur og hjørner.
Himling med riss og krakkeleringer i overflate.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Noe overflatearbeider må påregnes.





3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Gulvmontert wc, varmelampe over dør og naturlig avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe som er synlig i benkeskap på kjøkken og åpen overmalt jernledning på wc.
Det er opplyst i dokumentasjon fra eier at det er benyttet Sanipex rør i rør til bad.
Røranlegg med tilhørende installasjoner ble byttet ifbm. rehabiliteringen av våtrommet.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i støpejern og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Soilrør på toalettrom er overmalt med microsement og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom våtrommet vurderes oppusset vil det være naturlig med oppgradering av røranlegg.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med avtrekk til luftekanal på wc og mekanisk avtrekk på bad med tilluft under dørblad.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ut i fra observasjoner er kun lufting via åpningsbare vinduer eneste mulighet for oppholdsrommene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Oppholdsrom er uten ventil og det er anbefalt å etablere dette. Det kan dog være i strid med boligselskapets vedtekter og må sjekkes ut. Avviket er satt Iht NS 3600.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet. Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er produsert 2015

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til borettslagets leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og bad m/varmekabler.
Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 25 amp, denne er plassert eksternt i felles sikringsskap.

Arbeider utfør i 2015:

Div. demontering elektrisk bad.
Nytt elektrisk anlegg på bad.
Levere og montere varmekabel på bad.
Opplegg for bryterpanel bad.
Nytt elektrisk anlegg på kjøkken.
Ny kurs til v.v.b, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Montering av komfyrvakt til steketopp.
Opplegg for 3 stk. doble stikkontakter over benk.
Opplegg for 2 stk. stikkontakter til panelovner i stue og kjøkken.
Opplegg og montering av belysning under overskap.
Komponentutskifting i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   EL-anlegget ble i 2015 fornyet av Optimal Elektro AS og det foreligger kontroll-og sluttrapport samt samsvarserklæring på arbeidene datert 01.06.2016

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

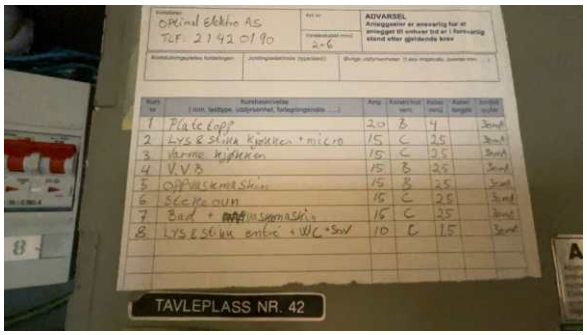
Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

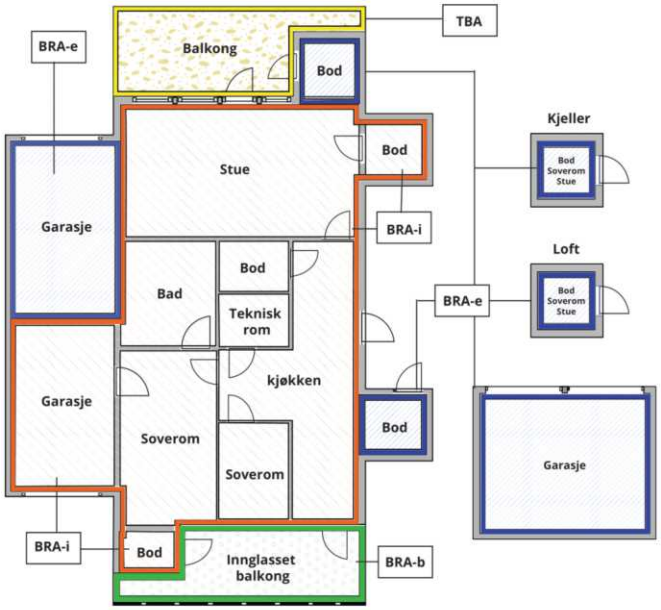
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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)**
3 etasje	65			65	
Kjeller		8		8	
SUM	**65**	**8**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, toalettrom, garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer kjellerbod på 7,92 m²
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: .

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.2.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Andreas Trondalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	577	0	9	683 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Trondheimsveien 14 B

Hjemmelshaver
Andreas Trondalen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Trondheimsvn 14	7175 / 179458	OBOS Eiendomsforvaltning AS	971276304

Felles formue
Kr. 31 330 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 331 740 10.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Trondheimsveien 14 ligger sentralt til i bydel Grünerløkka i Oslo, i et etablert og urbant boligområde like nord for indre sentrum. Selve leiligheten ligger plassert ut mot den tilstøtende veien Kirkegårdgata.
Trondheimsveiens sørlige del har et bymessig preg, med blanding av boligbebyggelse, næringslokaler og servicetilbud langs gateplan.

Området er hovedsakelig bebygd med klassiske bygårder fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, typisk oppført i mur med 4–5 etasjer. Bebyggelsen består i stor grad av leilighetsgårder med enkelte næringslokaler på gateplan, noe som gir området et aktivt bymiljø. Eiendommen ligger i et kvartal med tett bymessig struktur og tradisjonell gårdsbebyggelse mot bakgård.
Grünerløkka er et attraktivt boligområde med variert befolkningssammensetning og et rikt tilbud av restauranter, kafeer, butikker og kulturtilbud. I gangavstand fra eiendommen finnes blant annet Akerselva, Sofienbergparken og Schous plass, som gir gode rekreasjonsmuligheter og grøntområder.

Området har svært gode kollektivtransportforbindelser. Trikk går langs Trondheimsveien med hyppige avganger mot sentrum og nordlige bydeler. I tillegg er det kort avstand til bussforbindelser og T-bane fra blant annet Carl Berners plass.
Samlet fremstår området som et sentrumsnært, etablert boligområde med urbant preg, gode servicetilbud og meget god tilgjengelighet til kollektivtransport og byens øvrige fasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	57125896			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.02.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Diverse tilbud/video/dokumentasjon.	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Trondheimsveien 14B

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 386 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	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	24 min 2 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km

BARNEHAGER

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	7 min 0.5 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 ... 63 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Schous Plass	2 min
Joker Trondheimsveien	2 min

FINN

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

Gunerius Shoppingsenter	12 min
Apotek 1 Legevakten	7 min
Grünerløkka Vinmonopol	7 min

SPORT

Lakkegata skole	3 min
Aksiseboden borettslag balløkke	3 min
SATS Schous plass	5 min
EVO Grünerløkka	5 min

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

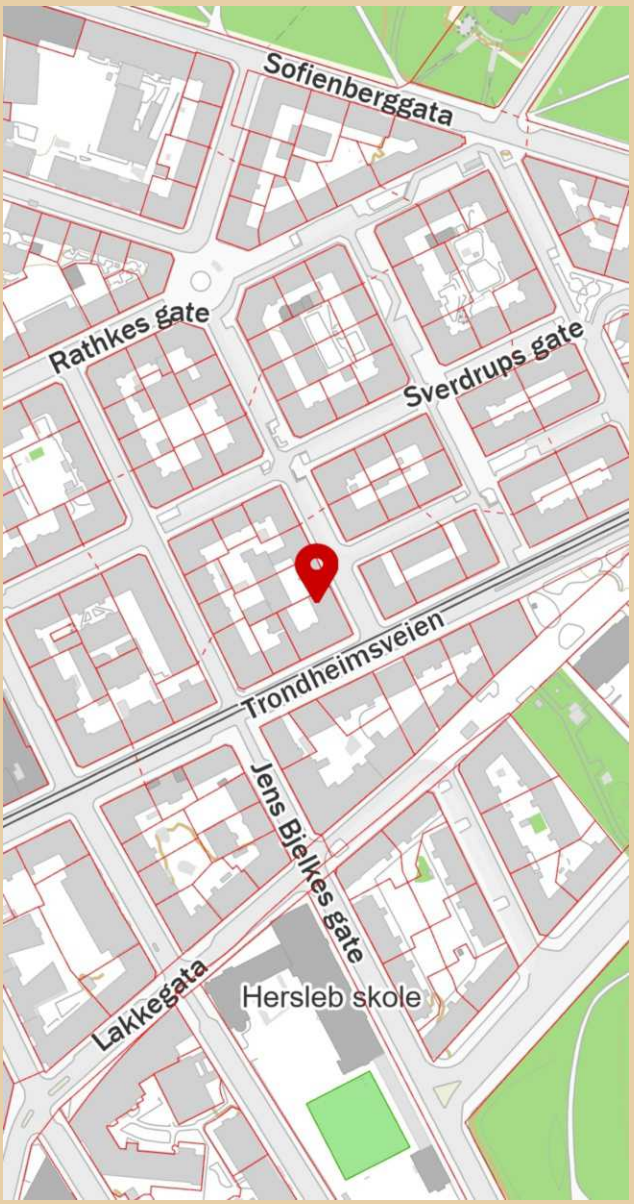
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260060

Selger 1 navn
Andreas Trondalen

Gateadresse
Trondheimsveien 14B

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90141586

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: 38260060

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble totalrenovert av faglært i 2015. I tillegg ble det elektriske, rør og kjøkken lagt nytt av faglærte fra samme firma.
Arbeid utført av	1HH (Hjelpende hånd)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert, inkludert membran og sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble utført kontroll på vannopplegg av alle leiligheter i regi av sameiet i 2024.
Arbeid utført av	uvisst.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært noe fukt i felles kjeller for sameiet. Det ble utført arbeid for å utbedre problemet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var lekkasje i tak og terrasser. Hele taket ble lagt nytt og terrasser utbedret av faglærte.

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

Beskrivelse	var enkelte sprekker i fasade på sameiets bygningsmasse. Hele fasaden ble renovert av faglærte mens jeg bodde der.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var skadedyr i felles kjeller før jeg kjøpte leiligheten. Hull ble tettet og kjeller ble sanert.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært observert skjeggkre e.l på toalett og bad i boligen.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringskap (elektrisk tavle) ble innstallert i 2015
Arbeid utført av	1HH (hjelpende hånd)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260060

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	tak og terrasser (som nevnt tidligere) ble skiftet ut av faglært i regi av sameiet.
Arbeid utført av	Uvisst firma.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	To leiligheter i sameiet har måttet fjerne terrasse grunnet slitasje/ikke trygg tilstand. Er noe uenighet mellom styre og de to leilighetene om det skal settes opp ny terrasse eller om det skal settes inn "franske vinduer".

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har under tidligere årsmøter vært diskusjon om man skal oppgradere vannrør i sameiet. Undertegnede er ikke kjent med at det foreligger planer om å utføre slikt arbeid per tid.

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

Beskrivelse	ref tidligere svar. Har vært skadedyr i kjeller før jeg overtok leiligheten. dette ble utbedret.

Document reference: 38260060

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Har vært nevnt hos andre seksjoner at det er observert skjeggkre i andre leiligheter i sameiet.

Document reference: 38260060

Tilleggskommentar

Det er innstallert nytt og felles brannsystem for sameiet i alle leiligheter (firesafe). Det gjennomføres årlig kontroll av ildsted av brannvesen. (ingen anmerkninger)

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: 38260060

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Trondalen	9f394a6be8d64ad717c25 08700e2980632f1c32e	19.02.2026 17:52:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260060

- 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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260060 . Vår ref.: 0361-1-09 Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Trondheimsvn 14
Organisasjonsnr:	971276304
Seksjonseier:	Trondalen, Andreas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Trondheimsveien 14 B, 0560 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	228
Bnr.	577

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57125896.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2026
Lån i OBOS Banken lånenr. 9820.83.62003. Kun gateparkering. Nøkler bestilles ved å kontakte styret på Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208497928
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	9 530 262,00
Innfrielsesdato:	30.05.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 137,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	386,00	
Felleskostnader	7 491,00	
TV/Bredbånd	260,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 712,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 689,-
Annen formue:	31 330,-
Gjeld:	332 703,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208497928
Restsaldo:	331 739,49
Kapitalkostnader:	2 300,74
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 331 739,50,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/James Stanmore Andersen, e-post: styret.trondheimsveien14@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter

for

Sameiet Trondheimsveien 14

(Sist endret: årsmøte 2015)

§ 1 - Eiendommen

(1) Eiendommen Trondheimsveien 14, gnr. 228, bnr. 577 i Oslo, består av en bygård på 4 etasjer, samt loftsetasje med boenheter og kjeller med boder.

(2) Eiendommen er oppdelt i 27 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken og til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt rett til bruk av en kjellerbod som anvist i oppdelingsbegjæringen.

(3) De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet tilsvarer et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten skal ha prioritet etter 90 % av lånetaksten til hver tid for hver seksjon. Sameiet har plikt til å vike prioritet med denne panterett etter 85 % av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett. .

(4) En sameier som vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan med minst 6 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 2 - Formål

(1) Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon av eiendommen med tilhørende fellesareal av enhver art m.v. Sameierne er innbyrdes proratarisk ansvarlig etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. Det samme gjelder for rettigheter. Eierne og deres rettsetterfølger er pliktig til å være medlem av sameiet.

§ 3 - Bruk og omsetning

(1) Sameierne har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som er tillagt seksjonene, og råder fritt over dem ved overdragelse, pantsettelse, utleie eller på annen måte.

(2) Kjøring med bil eller parkering på gårdsplassen er ikke tillatt uten styrets samtykke, bortsett fra ved flytting, syketransport m.v. Utkjøring av varer fra næringsseksjonene er imidlertid tillatt i åpningstiden.

(3) Eierskifte av seksjon eller bortleie for lengre tid - mer enn 6 måneder - skal meldes til sameiets styre for registrering.

§ 4 – Vedlikehold av eierseksjoner

(1) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Alle sameiere plikter å ha en stoppekran lett tilgjengelig i sin leilighet. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

(2) Når en seksjonseier påfører en annen seksjonseier eller sameiet en skade så påhviler ansvaret hos den skadevoldende part. Herav følger også plikt til å betale en egenandel til forsikringsselskapet for skaden, og i tillegg ansvar for eventuelt regresskrav fra forsikringsselskapet hvis et slikt krav har bakgrunn i forhold som kan tilskrives en seksjon eller seksjonseier. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks.

(3) Seksjoner med terrasse eller balkong har vedlikeholdsplikt og ansvar for disse.

(4) Hver enkelt sameier er ansvarlig for at egen seksjon tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende branntekniske krav og oppfyller alle krav til nødvendig brannsikkerhetsutsyr. Ved tilkobling av nye fyringssteder må sameier søke styret om tillatelse. - Formål med bestemmelsen er å sikre at sameiet ikke tar i bruk piper som er uegnet for bruk. Det må foreliggge en saklig grunn ved avslag.

(5) Bestemmelsen i 1. til 4. ledd regulerer kun de interne ansvarsforholdene mellom sameierene og mellom sameiet og sameierene. Følgelig regulerer disse bestemmelsene ikke rettigheter eller forpliktelser i forhold til tredjepart.

§ 5 – Vedlikehold av fellesareal

(1) Det utvendige vedlikehold, samt vedlikehold av fellesarealer inklusive felles tekniske anlegg, besørges av sameiet og betales av sameiet.

(2) Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendig arrangement på bygning, som markiser og lignende er ikke tillatt uten styrets samtykke.

§ 6 – Dugnad

(1) Styret kan innkreve en dugnadsavgift dersom en seksjonseier uteblir fra lovlig innkalt dugnad. Dugnadsplikten gjelder for en person fra hver seksjon. Avgiften fastsettes av styret.

Ny (2) Hvis det av styret blir vurdert hensiktsmessig, kan en dugnadsavgift innkreves av hver seksjon gjennom ved å legge et fast beløp på felleskostnadene. Hver seksjonseier kan så få redusert sine felleskostnader i henhold til sin egen dugnadsinnsats. Denne ordningen vil i så fall erstatte ordningen i punkt 1.

Ny § 7 – Bøter for vedtektsstridig avfall

(1) Bot på 2.000 kroner ilegges den som hensetter vedtektsstridig avfall på sameiets fellesarealer, hva enten vedkommende er seksjonseier, leietaker eller annen person som seksjonseier har gitt tilgang til sameiets fellesarealer. Seksjonseier hefter solidarisk med leietaker og annen person som seksjonseier har gitt adgang til sameiets fellesarealer. Seksjonseier plikter å opplyse leietakere om muligheten for å bli ilagt bot etter denne bestemmelse og oppfordres til å innta bestemmelse om regress mot leietaker i leiekontrakter.

(2) Som vedtektsstridig avfall anses alle gjenstander som vedtektene ikke tillater hensatt på sameiets fellesarealer (f eks ved siden av søppelcontainerne) og som ikke rammes som forsøpling etter § 8, herunder møbler, elektriske apparater, tørkestativer og annet innbo.

(3) Styret avgjør etter en helhetsvurdering av de foreliggende opplysninger om det med sannsynlighetsovervekt kan legges til grunn at vedkommende har hensatt vedtektsstridig avfall på sameiets fellesarealer.

(4) Styret kan vedta at boten skal settes ned til 500 kroner dersom vedkommende straks fjerner det vedtektsstridige avfall frivillig eller etter pålegg fra sameiets styre.

Ny § 8 – Bøter for forsøpling av fellesarealer

(1) Bot på 500 kroner ilegges den som forsøpler sameiets fellesarealer, hva enten vedkommende er seksjonseier, leietaker eller annen person som seksjonseier har gitt tilgang til sameiets fellesarealer. Seksjonseier hefter solidarisk med leietaker og annen person som seksjonseier har gitt adgang til sameiets fellesarealer. Seksjonseier plikter å opplyse leietakere om muligheten for å bli ilagt bot etter denne bestemmelse og oppfordres til å innta bestemmelse om regress mot leietaker i leiekontrakter.

(2) Som forsøpling anses alle mindre gjenstander som vedtektene ikke tillater henlagt/kastet på sameiets fellesarealer og som man typisk vil kunne finne på fortauer i byens gater, herunder sigarettsneiper, tomflasker, plastikkposer, sigarettpakker, snusesker og plastemballasje til sigarettpakker.

(3) Styret avgjør etter en helhetsvurdering av de foreliggende opplysninger om det med sannsynlighetsovervekt kan legges til grunn at vedkommende har forsøplet sameiets fellearealer.

(4) Styret kan vedta at boten skal settes ned til 250 kroner dersom vedkommende straks fjerner forsøplingen frivillig eller etter pålegg fra sameiets styre.

§ 9 – Betaling av fellesutgifter

*(*1) Sameiets driftsutgifter, herunder fullverdiforsikring av bygget samt utgifter til vedlikehold og reparasjoner som sameiet er ansvarlig for, fordeles på sameierne i forhold til bruksarealet for hver seksjon (BRA). For utgifter som kan knyttes direkte til nytte eller forbruk, kan det åpnes for en annen fordeling. Til dekning av disse utgifter betaler hver sameier et av styrets stipulert beløp til sameiet. Beløpet betales den 1. i hver måned.

§ 10 - Styret

(1) Sameiet ledes av et styre på inntil 5 medlemmer bestående av en leder og inntil 4 medlemmer. Styret velges på sameiemøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Sameiemøtet kan velge varamedlem, som i såfall har møteplikt til styremøtene.

(2) Det enkelte styremedlem tjenestegjør i to valgperioder, som tilsvarer ca 2 år, regnet fra det ordinære sameiemøtet vedkommende styremedlem ble valgt. En valgperiode går fra det ordinære sameiemøte et år til det ordinære sameiemøtet det neste år, og tilsvarer således ca 1 år.

(3) Et styremedlem har plikt til å fratre sin stilling når vedkommende selger sin seksjon. Styret kan dog bestemme at vedkommende styremedlem skal bli sittende ut sin tjenesteperiode, eventuelt frem til førstkommende sameiemøte, dersom dette anses hensiktsmessig og ønskelig.

(4) Styret ansetter forretningsfører og revisor, og fastsetter godtgjørelse for disse. Det sørges for vaktmestertjenester og trappevask, snemåking m.v. Styret kan meddele prokura.

(5) Til endring av disse vedtekter og endring av styret i valgperioden kreves 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 11 - Ordinært sameiemøte

(1) Det ordinære sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

(2) På det ordinære sameiemøte behandles:

(a) Styrets årsberetning

(b) Revidert årsregnskap

(c) Budsjett

(d) Valg av revisor når dette er aktuelt

(e) Valg av styremedlemmer, når tjenesteperioden til et eller flere styremedlemmer er utløpt.

(f) Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

(3) Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiemøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal det også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet, skal sendes inn skriftlig til styret og være styret ihende senest innen utløpet av mars måned.

(4) For at et forslag som er nevnt i innkallelsen skal kunne behandles på det ordinære sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallelsen.

§ 12 - Ekstraordinært sameiemøte

(1) Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(2) Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med et varsel på minst 3 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden.

§ 13 – Medium for å sende informasjon til sameiere

(1) All informasjon fra sameiet, herunder fra styret og forretningsfører, til sameierne kan skje via elektronisk post (e-post). Den enkelte sameier har selv ansvaret for at sameiet til enhver tid har informasjon om vedkommendes korrekte, gjeldende e-post adresse. Den enkelte sameiers e-post adresse, samt endringer i denne, skal meldes til styrets leder som fører register over e-post adressene.

§ 14 - Utfyllende regler

(1) Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr 31 gjelder for sameiet. Sameierne er videre underlagt gjeldende husordensregler, som følger som vedlegg til vedtektene.

****

Husordensregler

for

Sameiet Trondheimsveien 14

(vedtatt på sameiemøte 23. april 2014)

§ 1 - Fellesarealer:

§ 1-1 Sameiets fellesarealer – herunder gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trapperepos, korridorer og felles kjeller- og loftsrom – må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne som f eks kasser, innbo, sportsartikler o.l. Sykler skal plasseres i sykkelstativene.

§ 1-2 Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Beholderne skal kun benyttes til alminnelig husholdingsavfall. Alt annet avfall, herunder innbo som skal kastes, må den enkelte beboer frakte bort selv. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

§ 1-3 Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Den enkelte beboer kan dog sette opp notiser på oppslagstavlene i de(n) aktuelle oppgangen(e). Notisen skal tas ned straks den ikke lenger er aktuell.

§ 1-4 Hovedport, felles inngangsdører og kjellerdører skal alltid være lukket og låst, for derved å hindre uvedkommende adgang til sameiets arealer.

§ 2 - Indre orden:

§ 2-1 Det skal være ro i den enkelte seksjon mellom kl 23.00 og kl 07.00. Fester bør varsles andre beboere på forhånd. Varsling kan hensiktsmessig skje ved å sette opp en notis på oppslagstavlen i den aktuelle oppgangen. Tidene for ro gjelder også dersom fest er varslet.

§ 2-2 Støyende aktiviteter, som for eksempel høylytt oppussingsarbeid, skal ikke foregå før kl. 10.00 på søndager og helligdager.

§ 3 – Øvrige regler

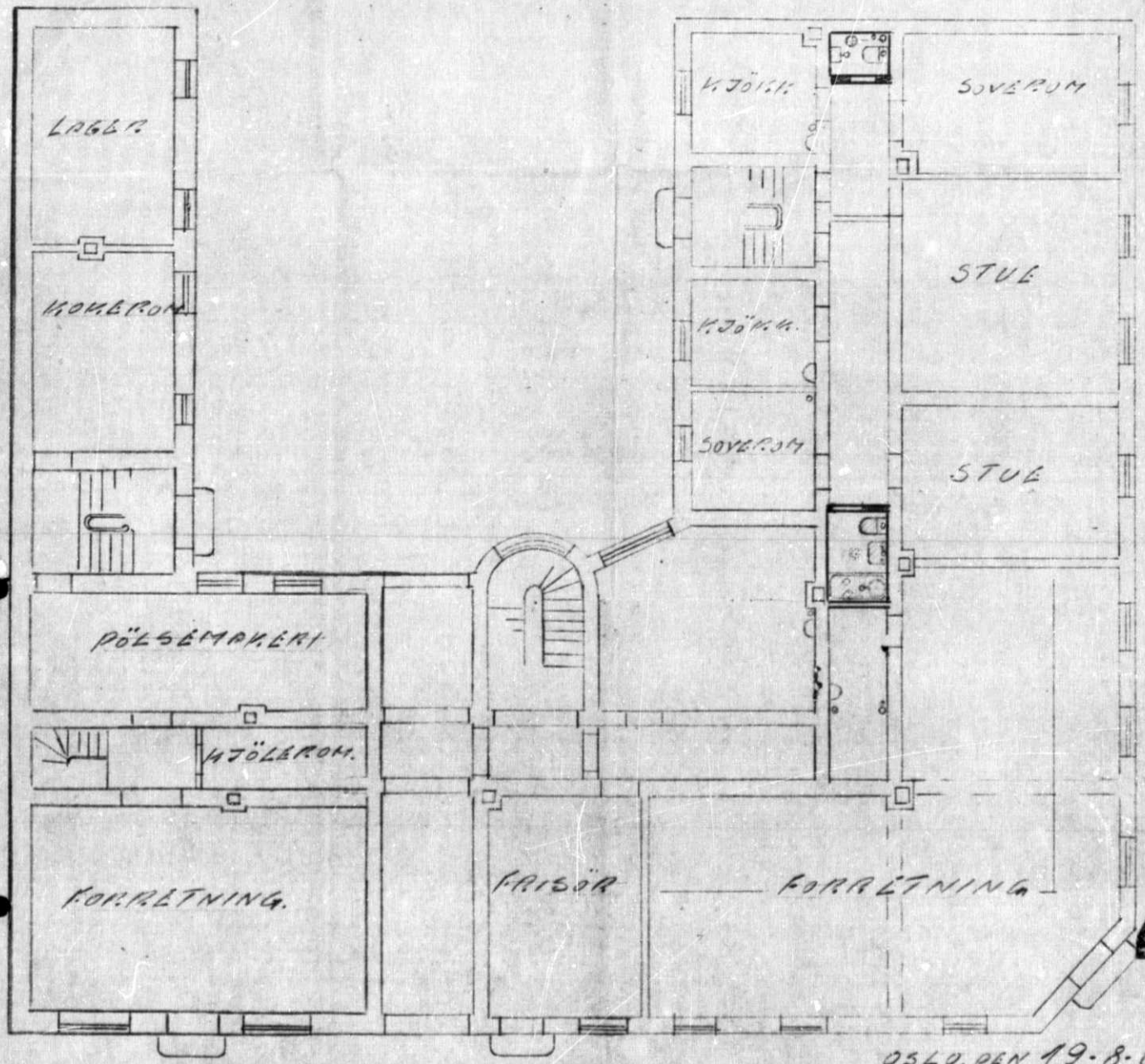
§ 3-1 Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser fra styret som til enhver tid blir gitt for behandling av bl.a. teknisk utstyr.

§ 3-2 Den enkelte beboer skal for øvrig alltid ta tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av fellesarealer og egen seksjon.

§ 3-3 Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instrukser fra styret blir overholdt av husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til vedkommendes seksjon. Ved utleie skal vedkommende sameier sørge for at leietaker får et eksemplar av husordensreglene.

****

NEDFOTOGRAFERT - 19 X



4

PLAN AV 1STE ETG.

TRONDHEIMSVEIEN Nº 14.

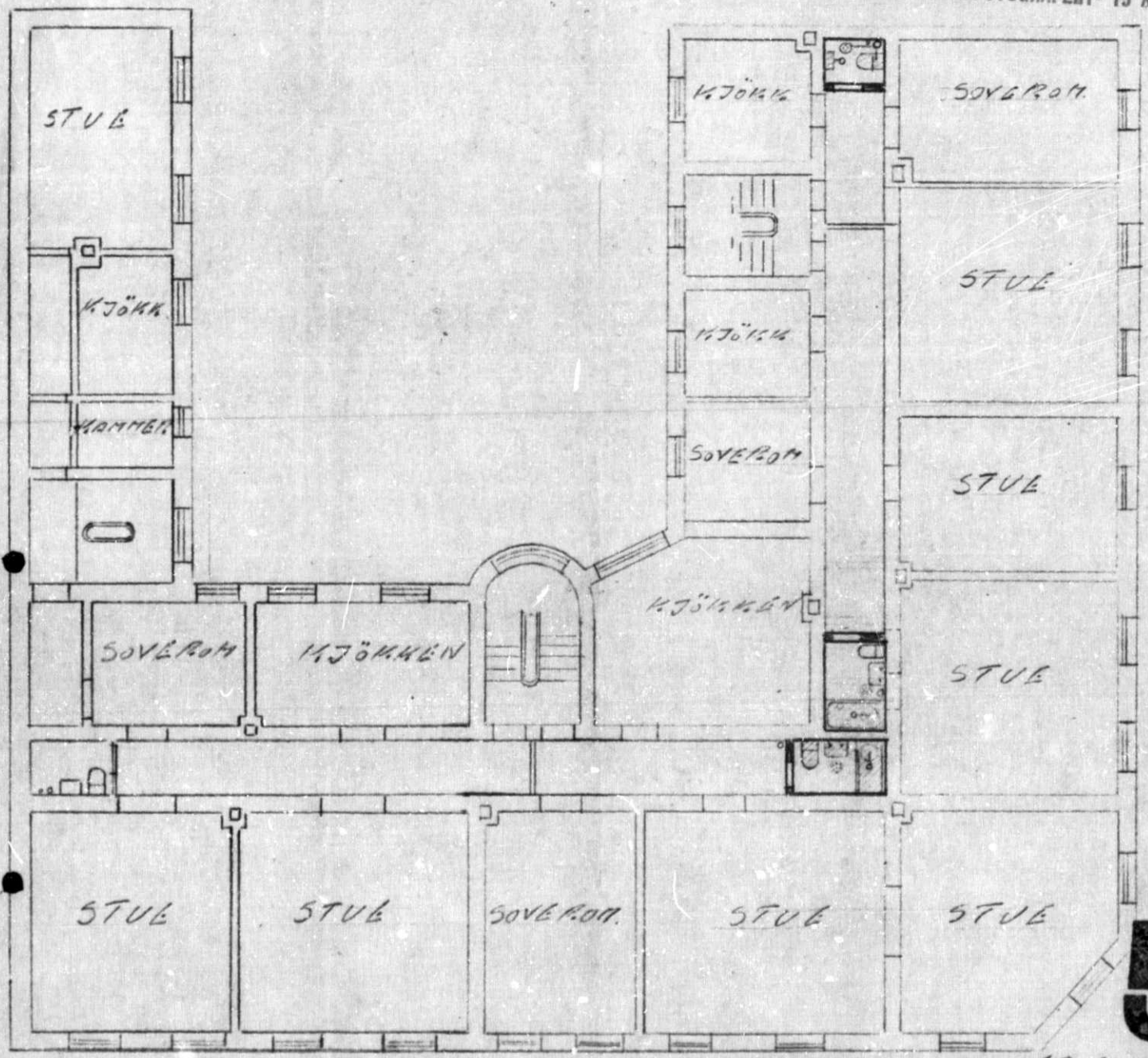
OSLO, DEN 19-8-69.

R. RONDE

Tidligere Helge Olsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 OKT 1969

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



5

OSLO. DEN 19-8-69

PLAN AV 2DEN OG 3DE ETG.

TRONDHEIMSVEIN Nº 1

R. RONDE

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 OKT 1969

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 361
SAMEIET TRONDHEIMSVN 14

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TRONDHEIMSVN 14

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 18:00 og lukker 31. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/361

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ekstraordinært honorar
7. Motoriserte kjøretøy i bakgården
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TRONDHEIMSVN 14

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Vetli Felland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Ingvild Kvinnsland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Uavhengig_revisors_beretning_2024_-_Sameiet_Trondheimsvn_14.pdf
2. 0361 Årsregnskap 2024.pdf
3. 0361 Årsrapport kommentarer til regnskapet 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000 for perioden 2024/2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000

Sak 6

Ekstraordinært honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

James Stanmore Andersen har sittet sammenhengende i styret i 6 år, og har bidratt til sameiet over en lengre periode. Nå har han også sagt seg villig til å tre inn i rollen som styreleder for 2 år.
Det foreslås å vedta kr 20.000 utbetales i ekstraordinært styrehonorar for lang tjeneste i styret i sameiet.

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 7

Motoriserte kjøretøy i bakgården

Forslag fremmet av:
Oda Scheen Kiese

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stemme over hvorvidt det skal være lov å parkere motoriserte kjøretøy/scootere i bakgården. Bakgrunn for forslaget er for å minimere bråk i bakgården.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og ønsker at forslaget innlemmes i husordensreglene som et nytt avsnitt til punkt til fellesareal § 1-1:

Det er ikke tillatt å parkere fossile kjøretøy inkl. scooter, motorsykkel i bakgården. Det gjelder ikke elektriske rullestoler, sykler eller tilsvarende.

Forslag til vedtak
Ikke tillat med motoriserte kjøretøy i bakgården

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal det velges:

(1) Sameiet ledes av et styre på inntil 5 medlemmer bestående av en leder og inntil 4 medlemmer. Styret velges på sameiemøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Sameiemøtet kan velge varamedlem, som i såfall har møteplikt til styremøtene.

Innstilling
Valgkomiteen har vurdert ulike kandidater og foreslår enstemmig James Andersen som leder, og Per Andreas Aas og Hilde Kristin Lorentzen som medlemmer. De har takket ja til oppdraget i et år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- James Andersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Kristin Lorentzen
  Ny seksjonseier i sameiet som ønsker å stille til valg som styremedlem.

- Per Andreas Aas

Styrets årsrapport

Orientering om utskiftning av vannledning fra kommunal hovedledning inn i sameiet.

Alle,

Oslo kommune har funnet ut at røret som går fra hovedvannledningen til kommunen og inn til sameiet vårt er lekk. Sameiet er bygd i 1866. Røret inn til sameiet er visstnok fra 1932. Kommunen krever at vi fikser lekkasjen. Gjensidige som er vårt forsikringsselskap, sier at de ikke har ansvar for rør som er så gamle.

Sammen med OBOS har vi (styret) hyret inn et firma som heter TransGrav AS. Totalt kommer jobben på ca. 800 000 kroner. Dette skal inkludere utgifter til Obos og kommunen, skilt, asfaltering mv. Vi har økt lånerammen, slik at vi klarer å betale for jobben uten at hver enkelt leilighetseier må betale inn penger.

Det er dyrt å grave i Trondheimsveien, da dette er en trikkegate. Vi har derfor kommet til at vi graver ny ledning fra Kirkegårdsgata. Det blir en mye billigere løsning. Vi får da nytt system helt fra kommunen sin hovedledning og inn i kjelleren med nye stoppekraner mv.

Denne løsningen gjør også at vi ikke trenger å stenge av vannet. Vi vil ha vann hele tiden arbeidene pågår.

Hvis det er noen som har noe spørsmål, kan dere bare ringe Vetli Felland på 99020085. Jeg kan også gjerne sende dere brev fra kommunen, forsikringsselskap, takstmann, ulike anbud mv.

Mvh

Styret ved styreleder Vetli Felland

Til sameiermøtet i
Sameiet Trondheimsvn. 14

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Trondheimsvn 14 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 374 991. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standard 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.

Usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapet opplyser i note 12 til årsregnskapet at selskapet har negativ egenkapital, men arbeider aktivt med å skape en bærekraftig økonomi i sameiet. Dette forholdet indikerer at det er en viss fare for fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Vedlegg 1
Uavhengig_revisors_beretning_2024_-_Sameiet_Trondheimsvn_14.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: TCIS8-LPKBK-HG21T-GAPCF-F18NC-96XNE

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 selskapets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Revisorkonsult AS

Petter Gullikstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TCIS8-LPKBK-HG21T-GAPCF-F18NC-96XNE

PENNEO

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

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

Gullikstad, Petter
Statsautorisert revisor
På vegne av: Revisorkonsult AS
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-118993
IP: 213.138.xxx.xxx
2025-04-24 10:02:36 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TCIS8-LPKBK-HG21T-GAPCF-F18NC-96XNE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

SAMEIET TRONDHEIMSVN 14
ORG.NR. 971 276 304, KUNDENR. 361

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 764 914	3 630 766	2 815 000	2 659 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 764 914**	**3 630 766**	**2 815 000**	**2 659 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-81 420	-198 329	-100 000	-4 200
Styrehonorar	4	-229 167	-318 000	-220 500	-30 000
Revisjonshonorar	5	-31 250	-24 938	-25 000	-32 500
Forretningsførerhonorar		-108 533	-104 871	-73 750	-77 000
Konsulenthonorar	6	-89 585	-1 039 032	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-138 649	-1 912 122	-92 500	-96 000
Forsikringer		-600 495	-606 815	-354 000	-474 000
Kommunale avgifter	8	-326 036	-252 983	-320 000	-355 082
Energi/fyring		-54 908	-54 606	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 656	-74 655	-70 000	-65 000
Andre driftskostnader	9	-40 561	-208 740	-45 000	-66 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 770 259**	**-4 795 092**	**-1 360 750**	**-1 269 982**
DRIFTSRESULTAT		**994 655**	**-1 164 326**	**1 454 250**	**1 389 018**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	41 126	40 096	0	0
Finanskostnader	11	-660 790	-547 957	-646 000	-643 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-619 664**	**-507 861**	**-646 000**	**-643 000**
ÅRSRESULTAT		**374 991**	**-1 672 187**	**808 250**	**746 018**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		374 991	-1 672 187		

Transaksjon 09222115557544963950 Signert VF, IK, JSA

SAMEIET TRONDHEIMSVN 14
ORG.NR. 971 276 304, KUNDENR. 361

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 382	661 992
Forskuddsbetalte kostnader		63 233	275 202
Driftskonto OBOS-banken		556 431	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		487	0
Innskudd i andre banker		0	531 639
SUM OMLØPSMIDLER		**637 533**	**1 468 833**
SUM EIENDELER		**637 533**	**1 468 833**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-8 675 346	-9 050 338
SUM EGENKAPITAL		**-8 675 346**	**-9 050 338**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 981 892	9 123 560
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 981 892**	**9 123 560**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 640	0
Leverandørgjeld		221 422	297 445
Skyldige offentlige avgifter	14	1 391	10 484
Påløpte renter		3 534	1 087 682
SUM KORTSIKTIG GJELD		**330 987**	**1 395 610**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**637 533**	**1 468 833**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Sameiet Trondheimsvn 14

Vetli Felland /s/ Ingvild Kvinnsland /s/ James S. Andersen /s/

Transaksjon 09222115557544963950 Signert VF, IK, JSA

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 598 294
Trappevask	104 220
TV/Bredbånd	62 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 764 914**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-39 055
Påløpte feriepenger	-3 984
Arbeidsgiveravgift	-38 381
SUM PERSONALKOSTNADER	**-81 420**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 229 167.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 250.

Transaksjon 09222115557544963950 Signert VF, IK, JSA

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 550
OBOS Prosjekt AS	-40 426
On Time Regnskap AS	-12 920
Revisorkonsult AS	-21 688
SUM KONSULENTHONORAR	**-89 585**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-33 571
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 325
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 927
Kostnader dugnader	-1 827
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-138 649**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-160 759
Feieavgift	-5 508
Kommunale avgifter, vann/avløp og renovasjon	-159 770
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-326 036**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 554
Renhold ved firmaer	-10 166
Andre fremmede tjenester	-9 623
Andre kontorkostnader	-3 648
Bank- og kortgebyr	-4 569
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-40 561**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	1 729
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 278
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 119
SUM FINANSINNTEKTER	**41 126**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-656 078
Renter på leverandørgjeld	-858
Andre rentekostnader	-3 854
SUM FINANSKOSTNADER	**-660 790**

Transaksjon 09222115557544963950 Signert VF, IK, JSA

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB Bank ASA		
Saldo 01.01	-9123560	
Nedbetalt i år	9123560	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-9 047 790	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	65 898	
		-8 981 892
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**8 981 892**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-487
Skyldig arbeidsgiveravgift	-904
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 391**

Transaksjon 09222115557544963950 Signert VF, IK, JSA

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vetli Felland	2024-2025
Styremedlem	James Stanmore Andersen	2024-2025
Styremedlem	Ingvild Kvinnsland	2024-2025
Varamedlem	Isak Brevik	2024-2025

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Trondheimsveien 14

Sameiet består av 27 seksjoner.
Sameiet Trondheimsveien 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276304, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 228/577

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Trondheimsveien 14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Revisorkonsult AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57125896. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Årsregnskapet

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at styret valgte å redusere felleskostnadene med 6% fra 01.09.2024.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at styret økte kostnader til forsikring og drift og vedlikehold som er nærmere beskrevet under avsnittet om budsjett 2025.

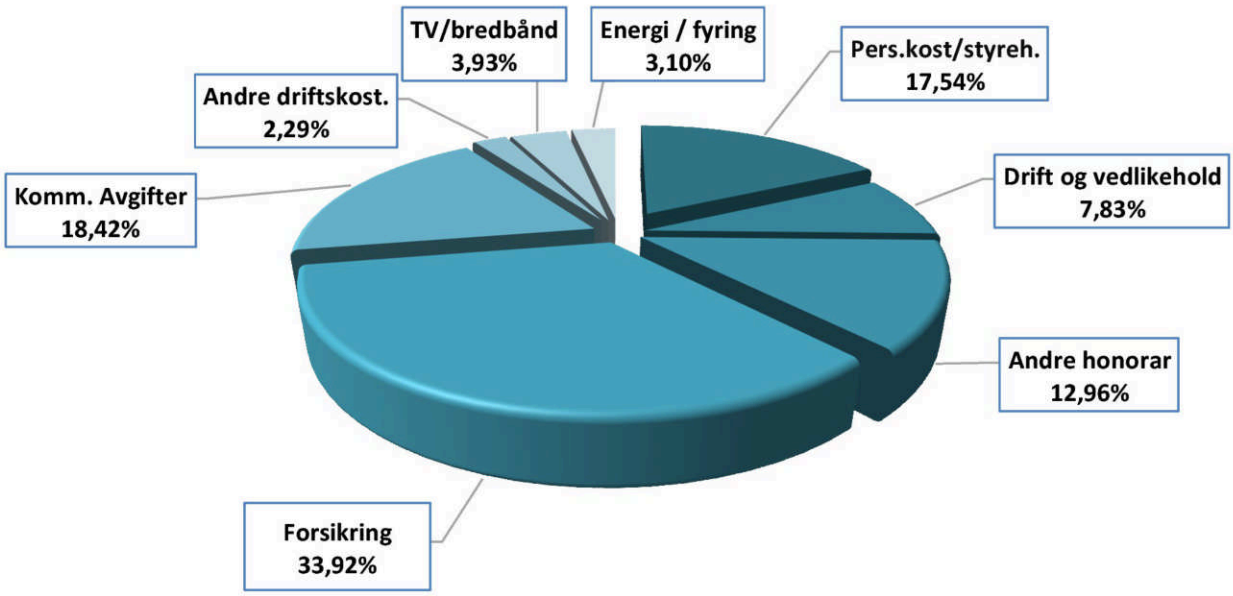
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 306 546.

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025.

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Som vel de fleste har fått med seg har Oslo kommune har funnet ut at røret som går fra hovedvannledningen til kommunen og inn til sameiet vårt er lekk. Sameiet er bygd i 1866. Røret inn til sameiet er visstnok fra 1932. Kommunen krever at vi fikser lekkasjen. Gjensidige som er vårt forsikringsselskap, sier at de ikke har ansvar for rør som er så gamle.

Sammen med OBOS har vi (styret) hyret inn et firma som heter TransGrav AS. Totalt kommer jobben på ca. 800 000 kroner. Dette skal inkludere utgifter til Obos og kommunen, skilt, asfaltering mv. Vi har økt lånerammen, slik at vi klarer å betale for jobben uten at hver enkelt leilighetseier må betale inn penger.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.25
Selskapsnummer: 361 **Selskapsnavn:** SAMEIET TRONDHEIMSVN 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Vetli Felland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingvild Kvinnsland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ekstraordinært honorar

Godkjent

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Motoriserte kjøretøy i bakgården

Ikke tillat med motoriserte kjøretøy i bakgården

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ James Andersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hilde Kristin Lorentzen

☐ Per Andreas Aas

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TRONDHEIMSVN 14

Organisasjonsnummer: 971276304
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 18:00 til 6. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vetli Felland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingvild Kvinnsland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000 for perioden 2024/2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstraordinært honorar

James Stanmore Andersen har sittet sammenhengende i styret i 6 år, og har bidratt til sameiet over en lengre periode. Nå har han også sagt seg villig til å tre inn i rollen som styreleder for 2 år.
Det foreslås å vedta kr 20.000 utbetales i ekstraordinært styrehonorar for lang tjeneste i styret i sameiet.

Styrets innstilling
Godkjent

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjent
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Styrehonorar for den kommende perioden 2025-2026

For å sikre ny rekruttering til styret i sameiet, foreslås det at styret for den kommende styreperioden 2025-2026 honoreres med kommende med kr 40.000 for styreleder, og at de to kommende styremedlemmene får 20 000 kroner.

Honoraret vil ikke bli utbetalt før etter årsmøte i 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrehonoraret for perioden 2025-2026 settes til totalt kr 80.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Motoriserte kjøretøy i bakgården

Fremmet av: Oda Scheen Kiese

Stemme over hvorvidt det skal være lov å parkere motoriserte kjøretøy/scootere i bakgården. Bakgrunn for forslaget er for å minimere bråk i bakgården.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og ønsker at forslaget innlemmes i husordensreglene som et nytt avsnitt til punkt til fellesareal § 1-1:

Det er ikke tillatt å parkere fossile kjøretøy inkl. scooter, motorsykkel i bakgården. Det gjelder ikke elektriske rullestoler, sykler eller tilsvarende.

> **Forslag til vedtak:**
> Ikke tillat med motoriserte kjøretøy i bakgården
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal det velges:

(1) Sameiet ledes av et styre på inntil 5 medlemmer bestående av en leder og inntil 4 medlemmer. Styret velges på sameiemøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Sameiemøtet kan velge varamedlem, som i såfall har møteplikt til styremøtene.

Innstilling
Valgkomiteen har vurdert ulike kandidater og foreslår enstemmig James Andersen som leder, og Per Andreas Aas og Hilde Kristin Lorentzen som medlemmer. De har takket ja til oppdraget i et år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
James Andersen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
James Andersen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Kristin Lorentzen (15 stemmer)
Per Andreas Aas (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hilde Kristin Lorentzen
Per Andreas Aas



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 361

Sameiet Trondheimsvn 14

Velkommen til årsmøte i Sameiet Trondheimsvn 14

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juli kl. 12:00 og lukker 11. juli kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/361

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Trondheimsvn 14

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tore Aslakstrøm er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vetli Felland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Tore Aslakstrøm har sittet som styreleder i 6 måneder, men må dessverre trekke seg fra vervet. Han reiser utenlands etter sommeren og ser det svært vanskelig å kombinere det med å videreføre vervet som styreleder.

Styret har funnet med kompetent arvtaker som kan overta vervet som styrets leder. Vetli Felland velges fram til neste ordinære årsmøte våren 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vetli Felland

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.07.24
Selskapsnummer: 361 **Selskapsnavn:** Sameiet Trondheimsvn 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tore Aslakstrøm er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vetli Felland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Vetli Felland

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Trondheimsvn 14

Organisasjonsnummer: 971276304
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juli kl. 12:00 til 11. juli kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Tore Aslakstrøm er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vetli Felland er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Tore Aslakstrøm har sittet som styreleder i 6 måneder, men må dessverre trekke seg fra vervet. Han reiser utenlands etter sommeren og ser det svært vanskelig å kombinere det med å videreføre vervet som styreleder.

Styret har funnet med kompetent arvtaker som kan overta vervet som styrets leder. Vetli Felland velges fram til neste ordinære årsmøte våren 2025.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Vetli Felland (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vetli Felland

Møteleder
Navn: Tore Christopher Aslakstrøm

Protokollvitne 1
Navn: Vetli Felland

Styrets sammensetning etter årets årsmøte.
0361 Sameiet Trondheimsvn 14, organisasjonsnummer: 971276304

Leder	Vetli Helland	2024-2025
Styremedlem	James Anderson	2023-2025
Styremedlem	Ingvild Kvinnsland	2023-2025
Varamedlem	Isak Brevik	2024-2025

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
09.MRS.89 015269 Adv. Endre Storløkken	P.b. 38, 1401 Ski	09/872206

BYSKRIVEREN I OSLO

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	228	577		Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Elsa G. Johansen	190607 [redacted]
	Inger Aas	020234
	Wenche Husby	210144

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	4190	Trondheimsveien 14	21				41			
2	B	6615		22				42			
3	N	5920		23				43			
4	N	7770		24				44			
5	B	6615		25				45			
6	B	7200		26				46			
7	B	11980		27				47			
8	B	9970		28				48			
9	B	7175		29				49			
10	B	7650		30				50			
11	B	8640		31				51			
12	B	9970		32				52			
13	B	3570		33				53			
14	B	6069		34				54			
15	B	5565		35				55			
16	B	13585		36				56			
17	B	9970		37				57			
18	B	3570		38				58			
19	N	10970		39				59			
20	B	3570		40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		150564		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 **(formål)** : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Trondheimsveien 14

7. Supplerende tekst

Det vises til vedtektenes § 12 vedr. pantesikkerhet:

"Sikkerhet for det enkelte medlems forpliktelse forbeholdes sameiet gjennom panterett for kr 30.000,- - kronertretti-tusen 00/100 - i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid av seksjonen. Panteretten har ikke opptrinnsrett".

Dato 10/12-88

Sted Oslo

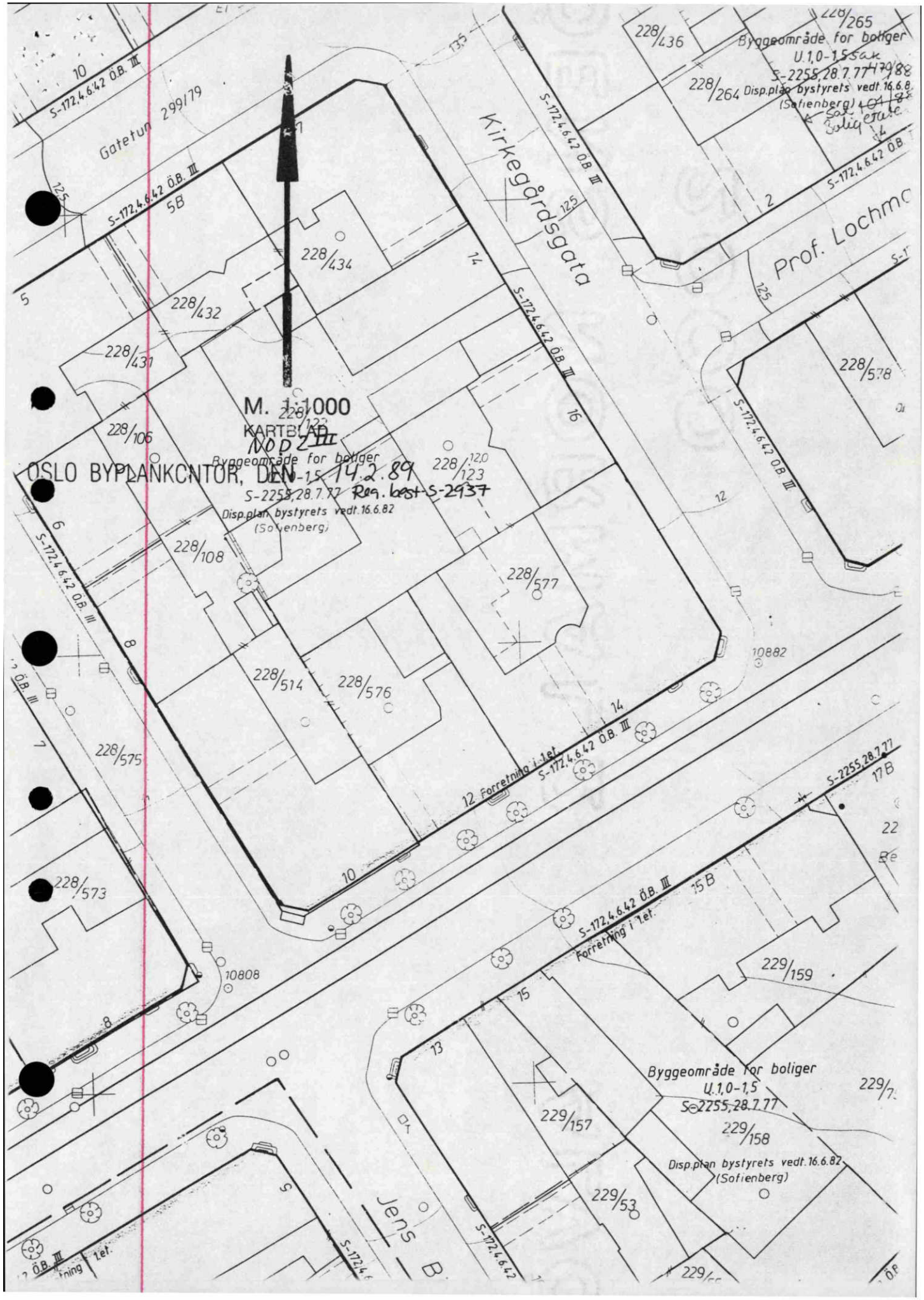
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

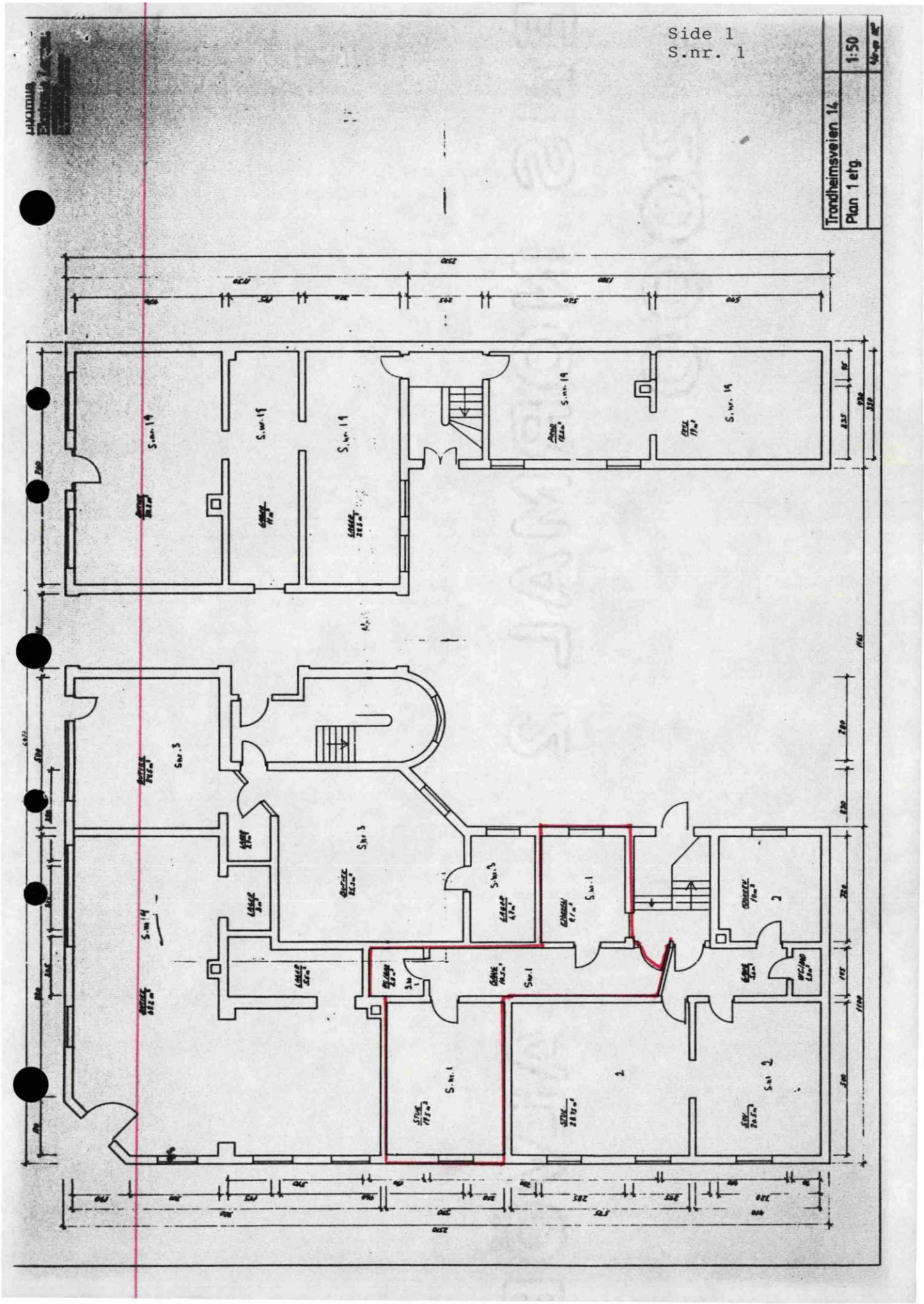
x Jørgen Aas

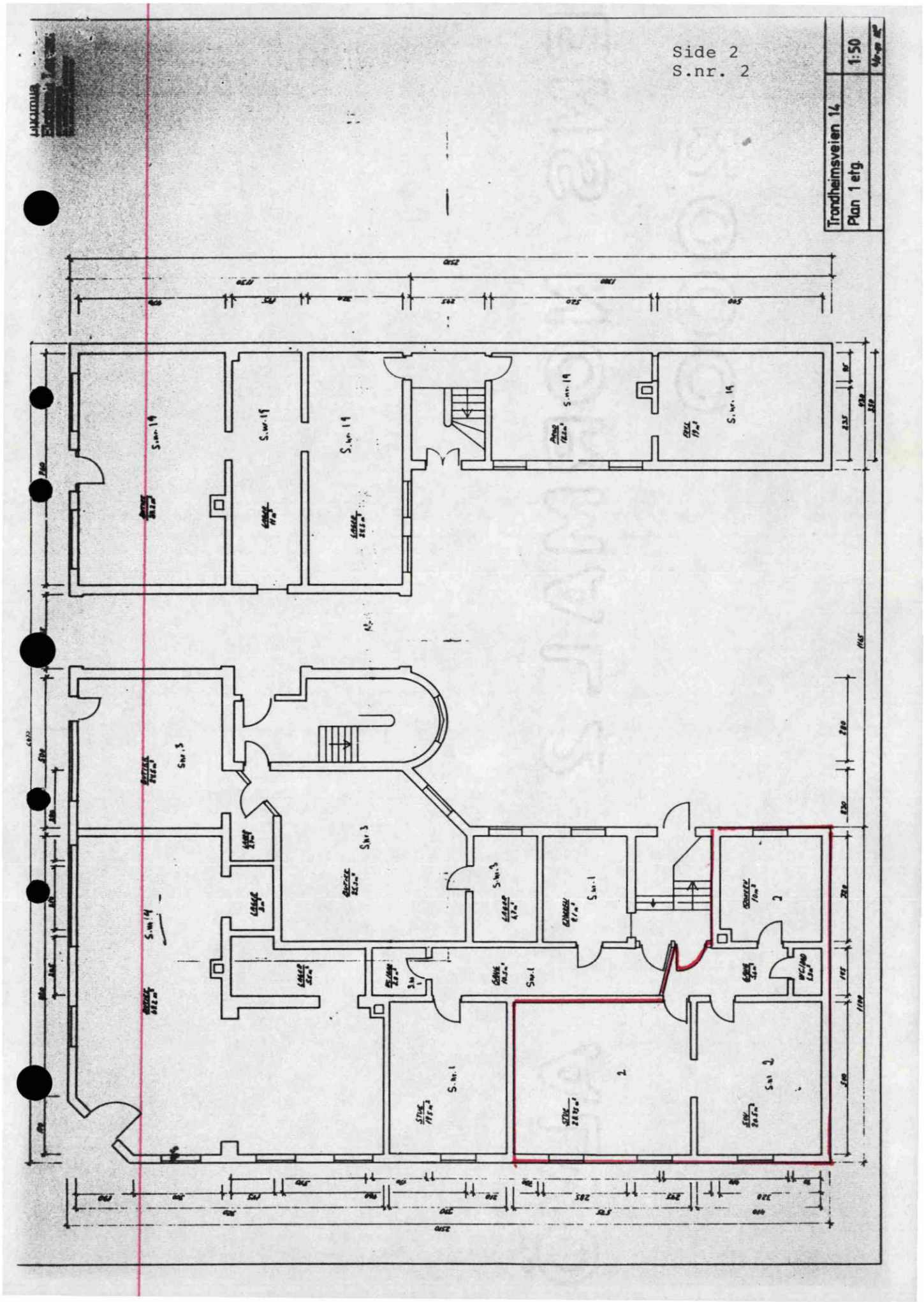
x Elsa Johansen

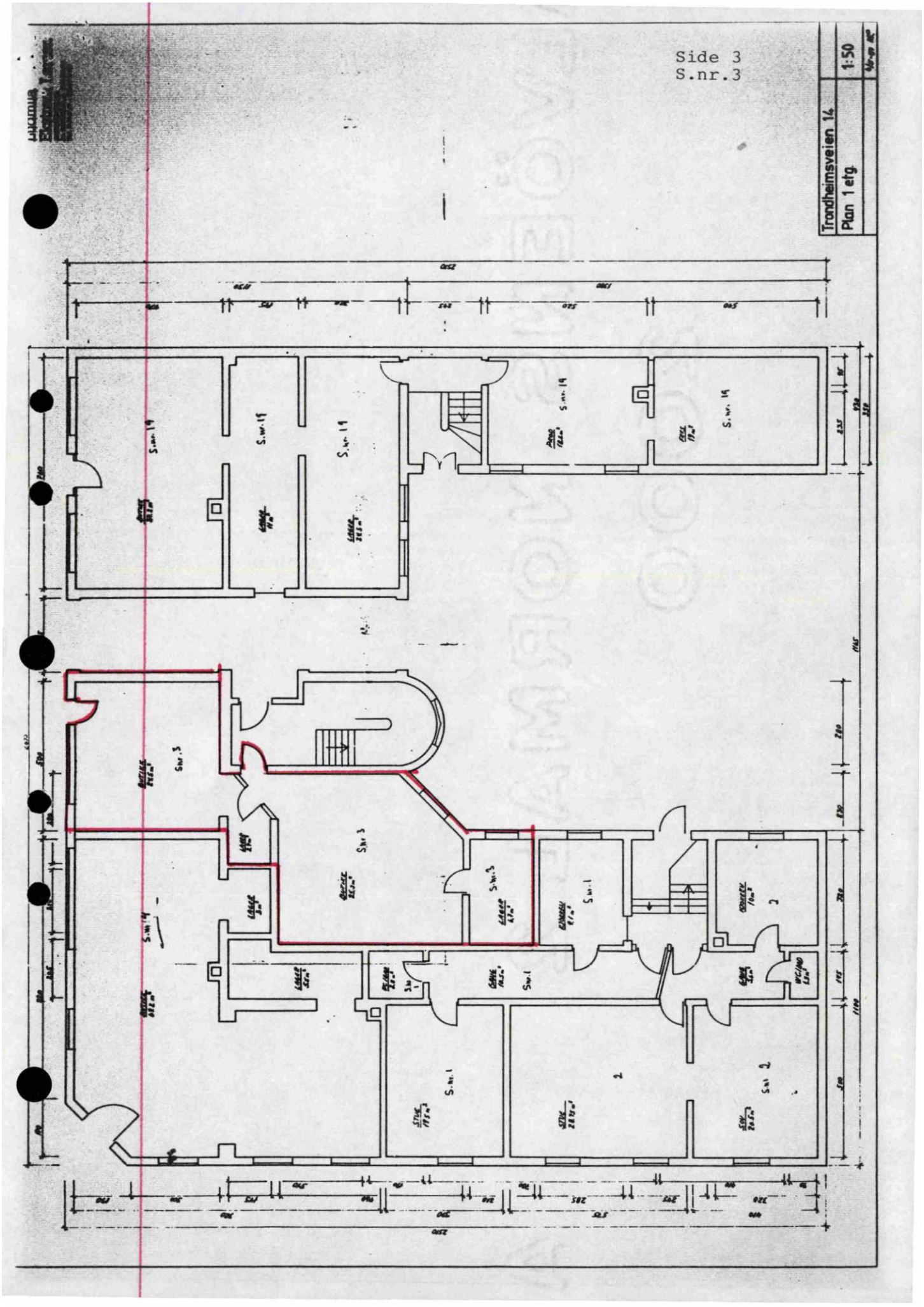
x Wenche Husby

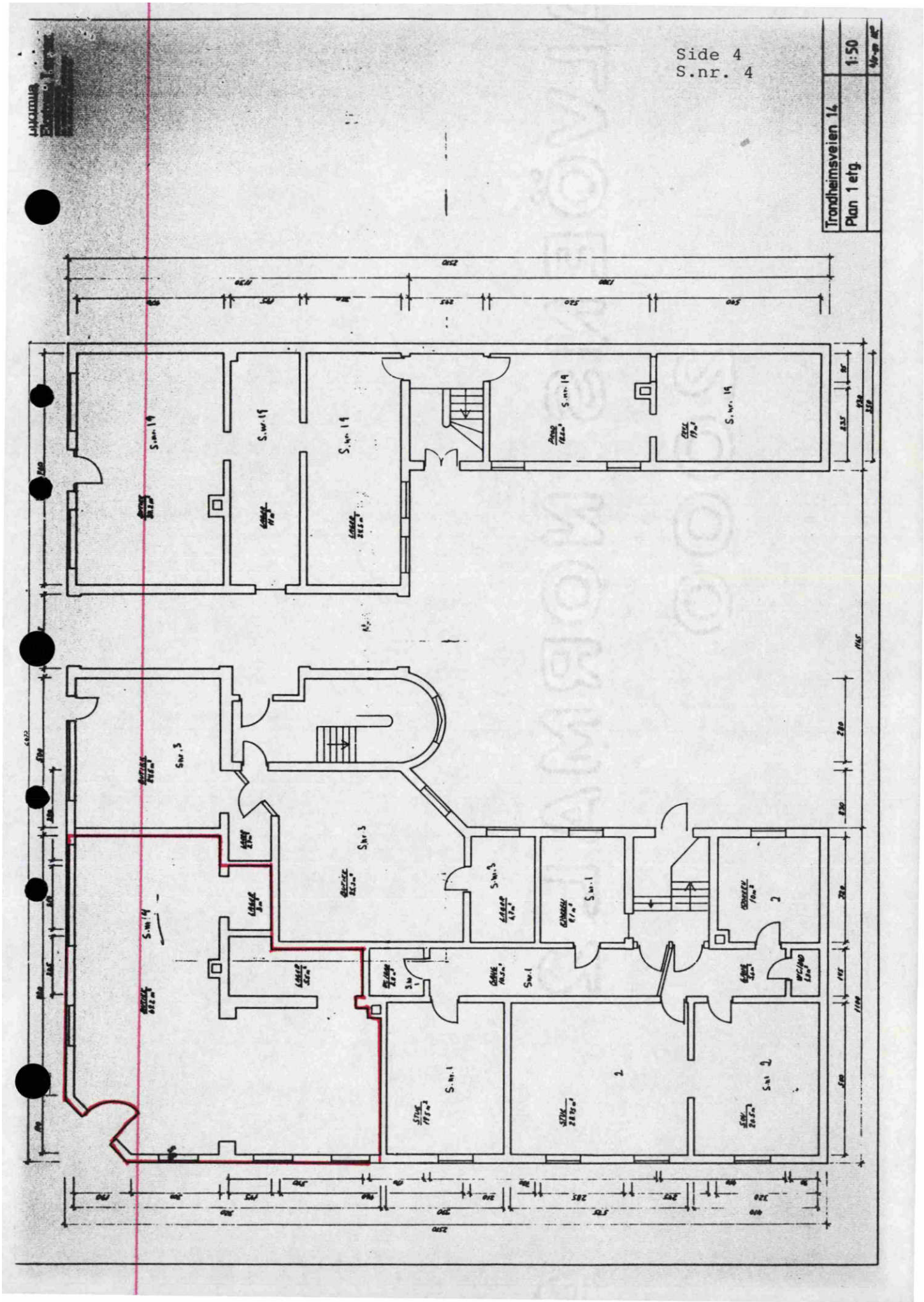
Tinglysingsstempel

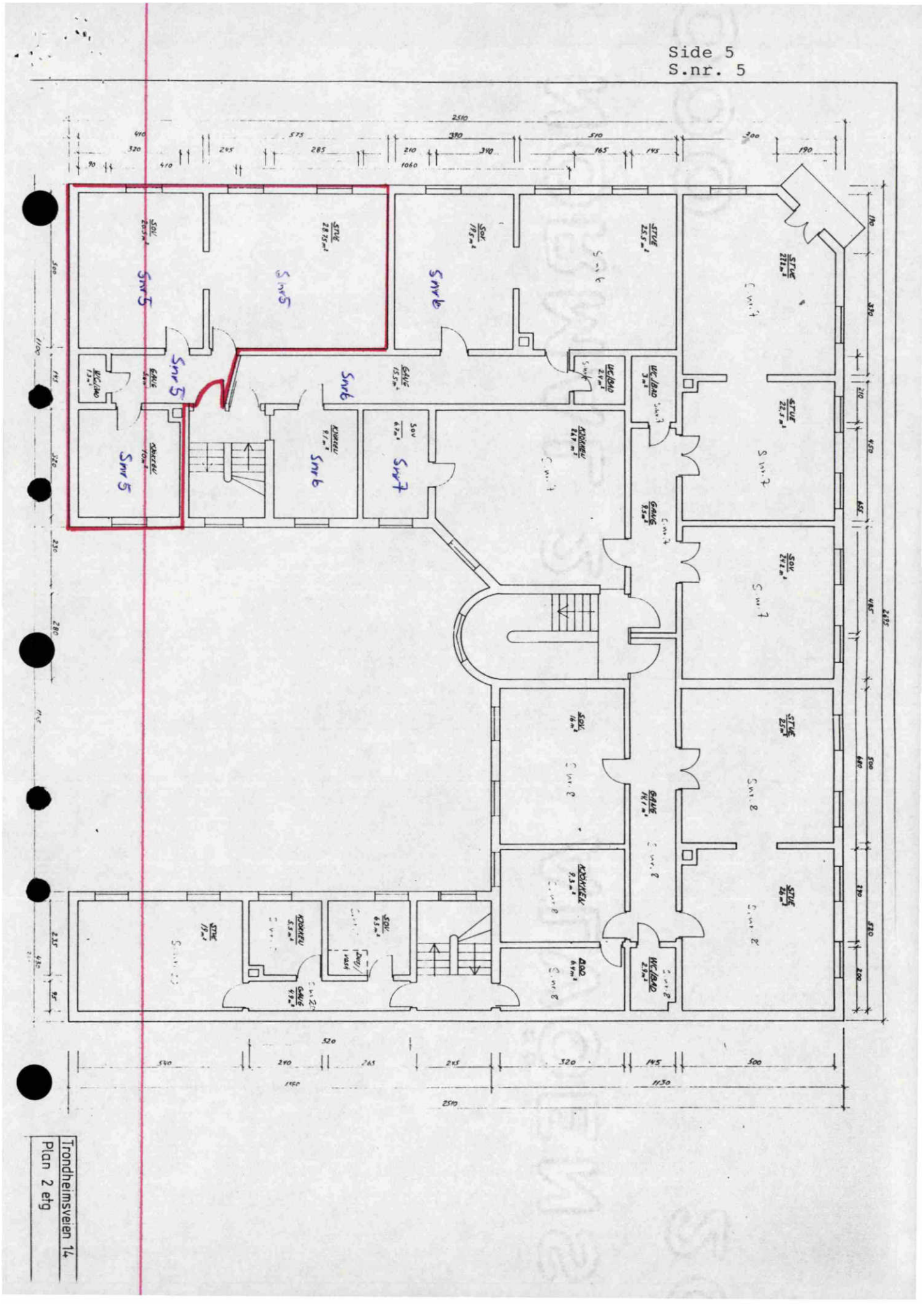

M. 1:1000
KARTBLAD
NOD 2III
OSLO BYPLANKONTOR, DEN 14.2.89
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82
(Sofienberg)
Kirkegårdsgata
Prof. Lochmo
Gatetun 299/79
Jens B
12. Forretning i 1.et.
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82
(Sofienberg)
228/434
228/432
228/431
228/106
228/108
228/514
228/576
228/575
228/573
228/577
228/578
228/436
228/264
229/159
229/157
229/158
229/53
10882
10808

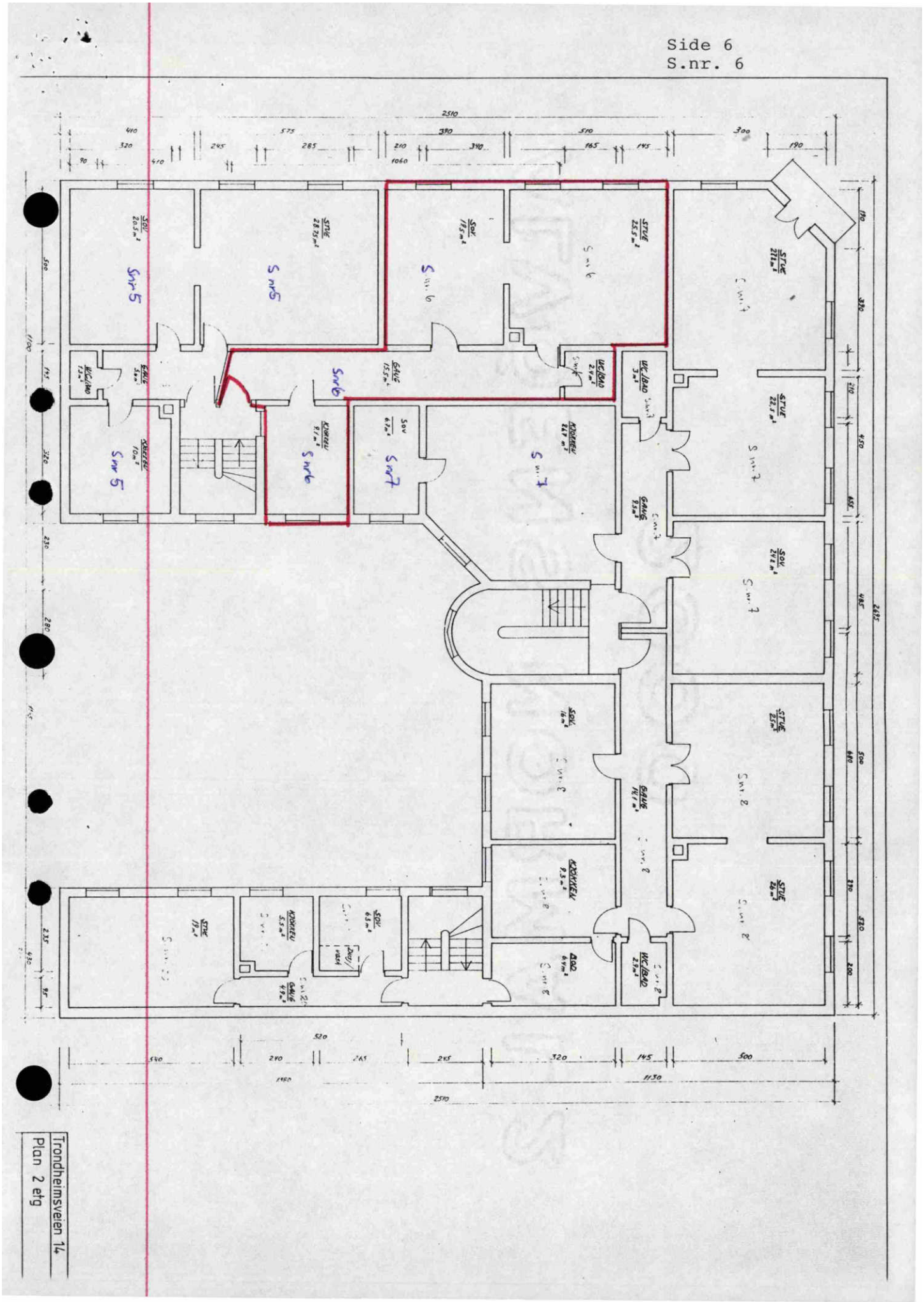

Side 1
S.nr. 1
Trondheimsveien 14
Plan 1 etg
1:50

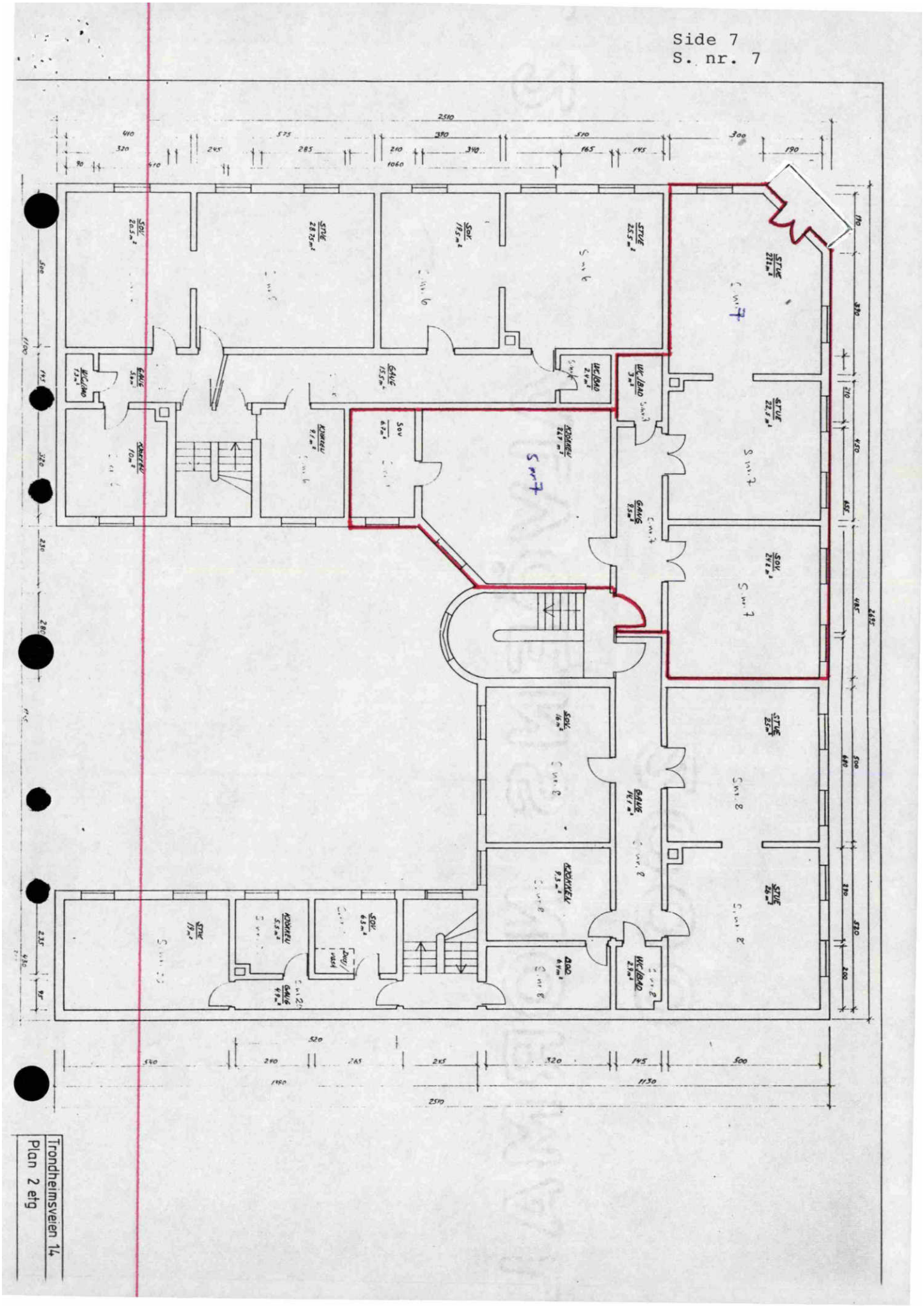

Side 2
S.nr. 2
Trondheimsveien 14
Plan 1 etg.
1:50

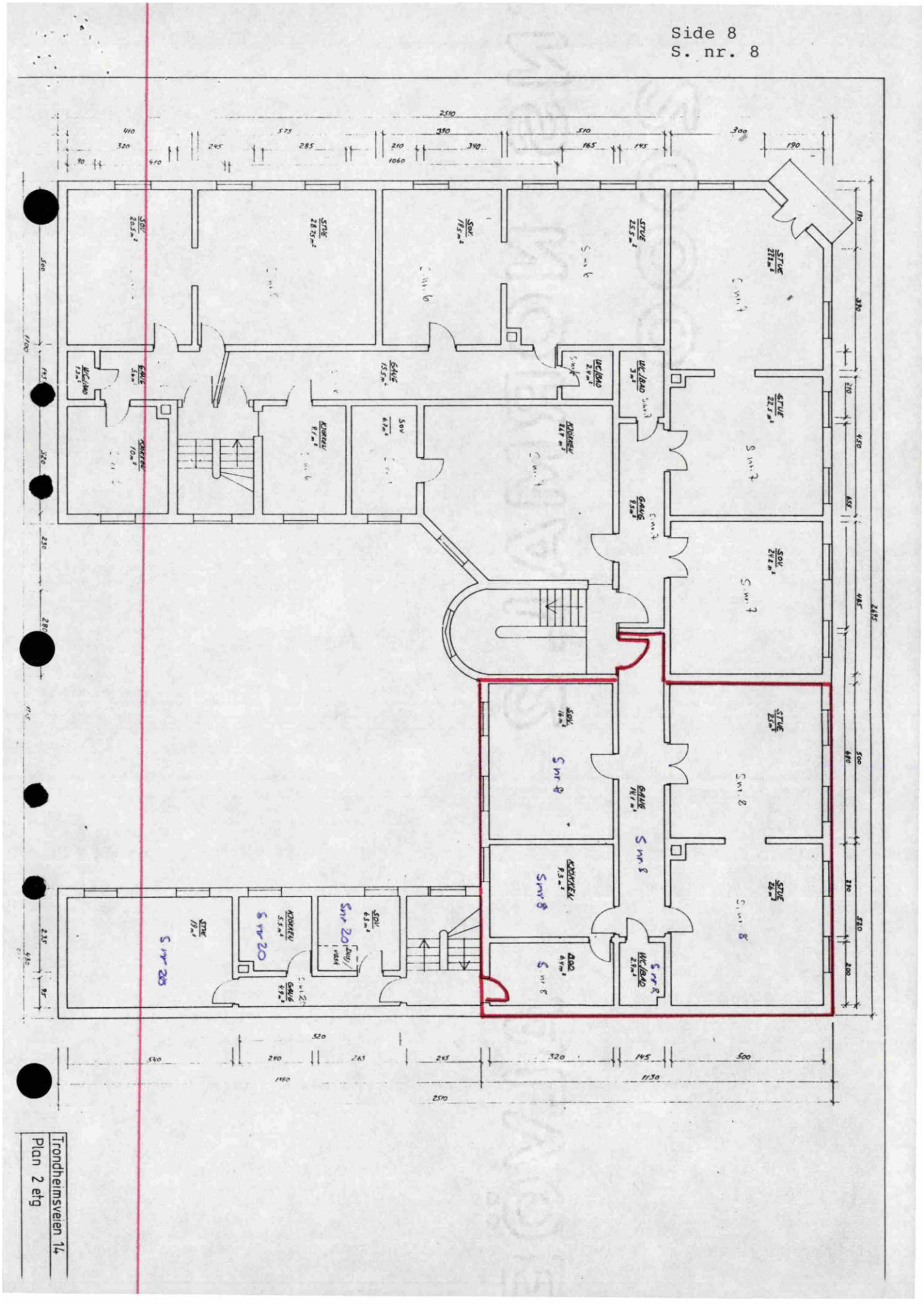

Side 3
S.nr.3
Trondheimsveien 14
Plan 1 etg
1:50

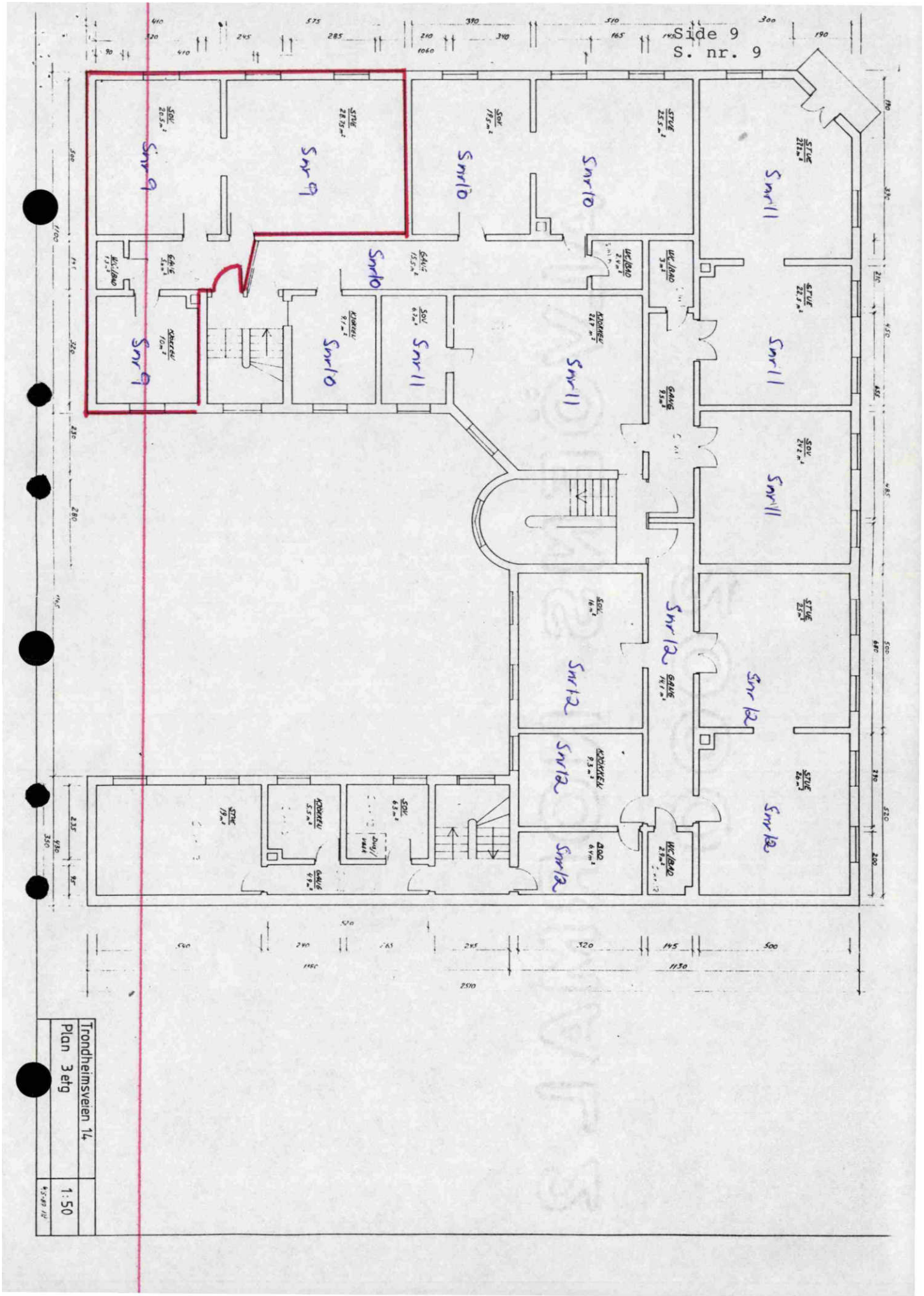

Side 4
S.nr. 4
Trondheimsveien 14
Plan 1 etg.
1:50

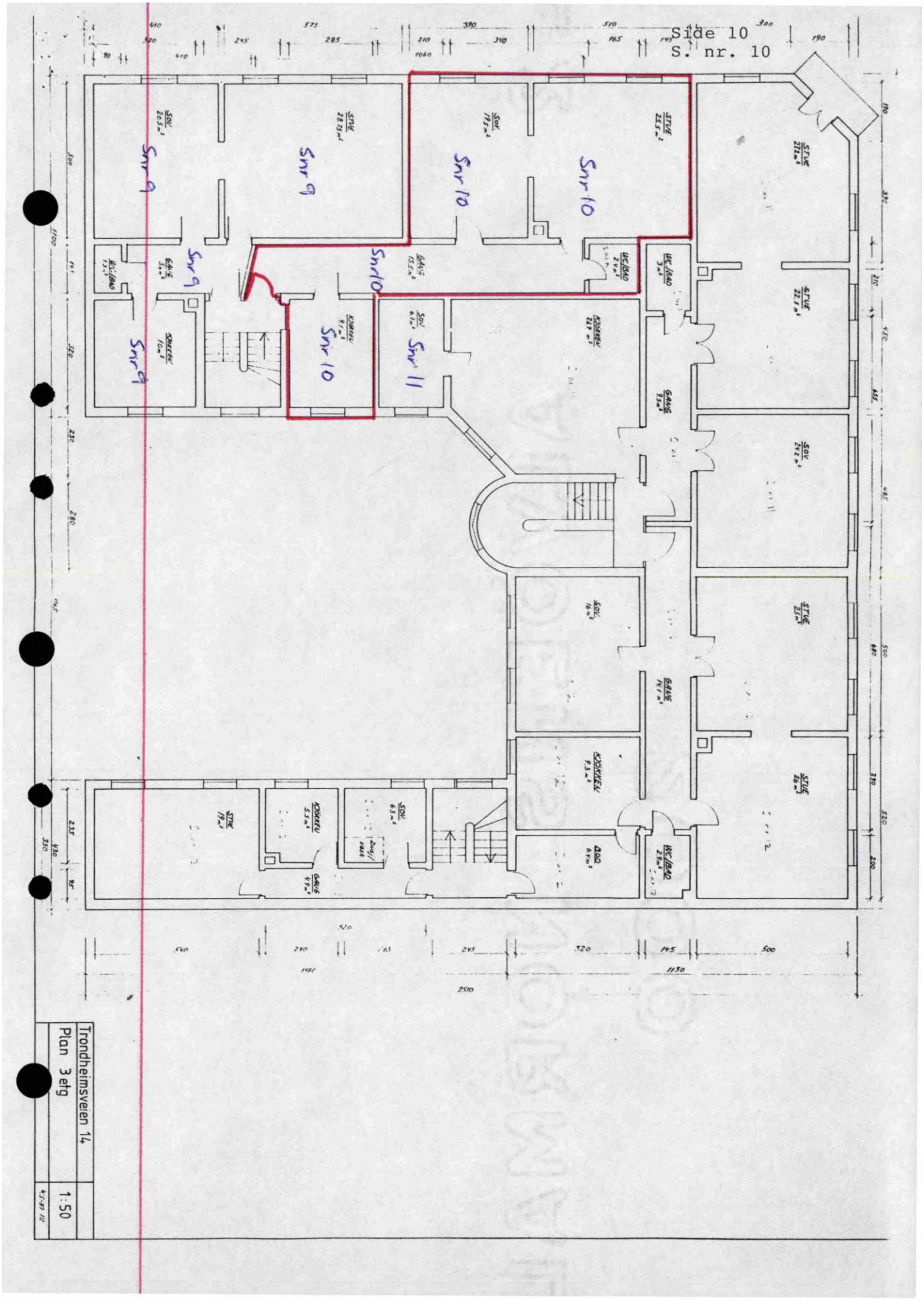

Side 5
S.nr. 5
Trondheimsveien 14
Plan 2 etg

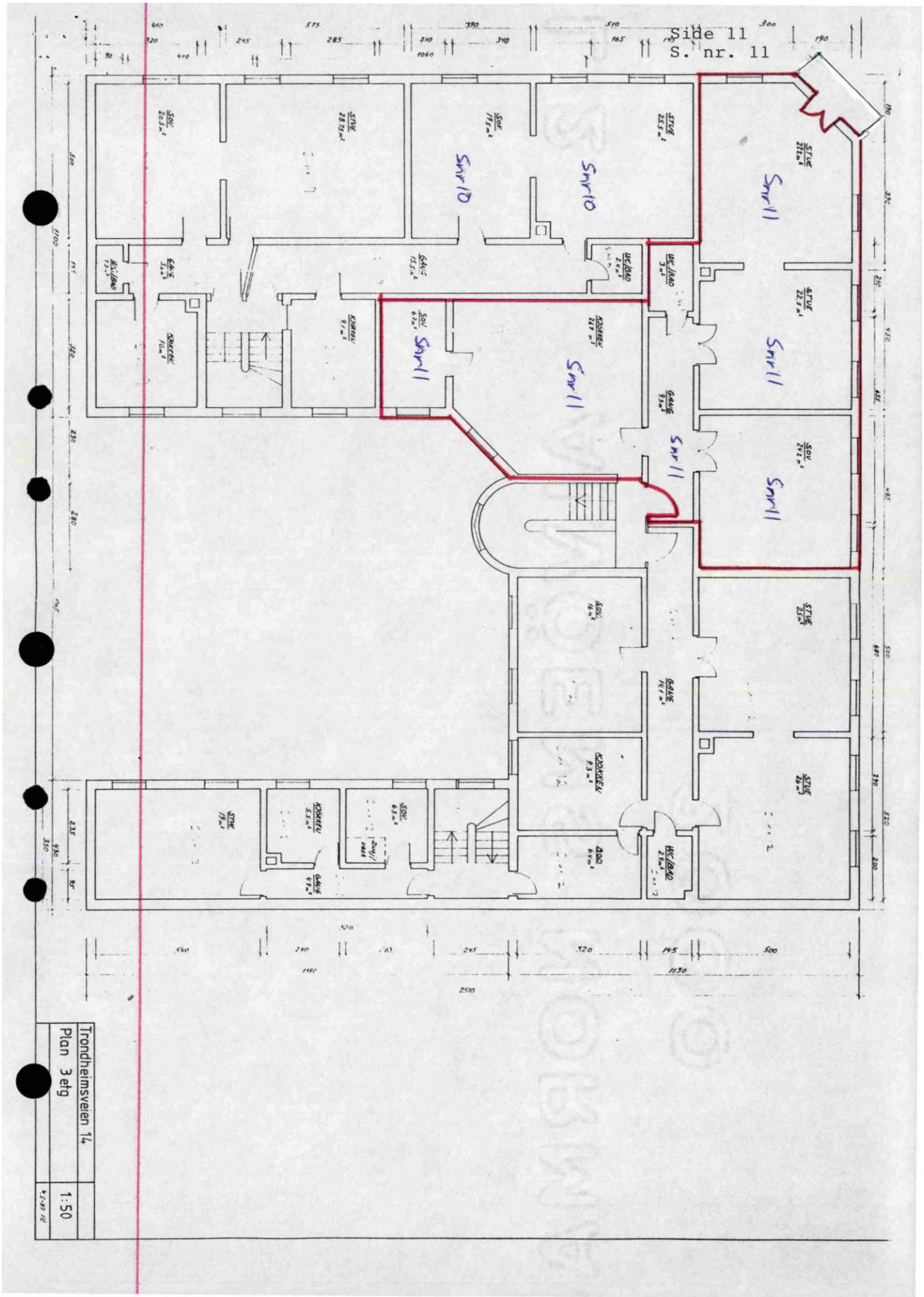

Side 6
S.nr. 6
Trondheimsveien 14
Plan 2 etg

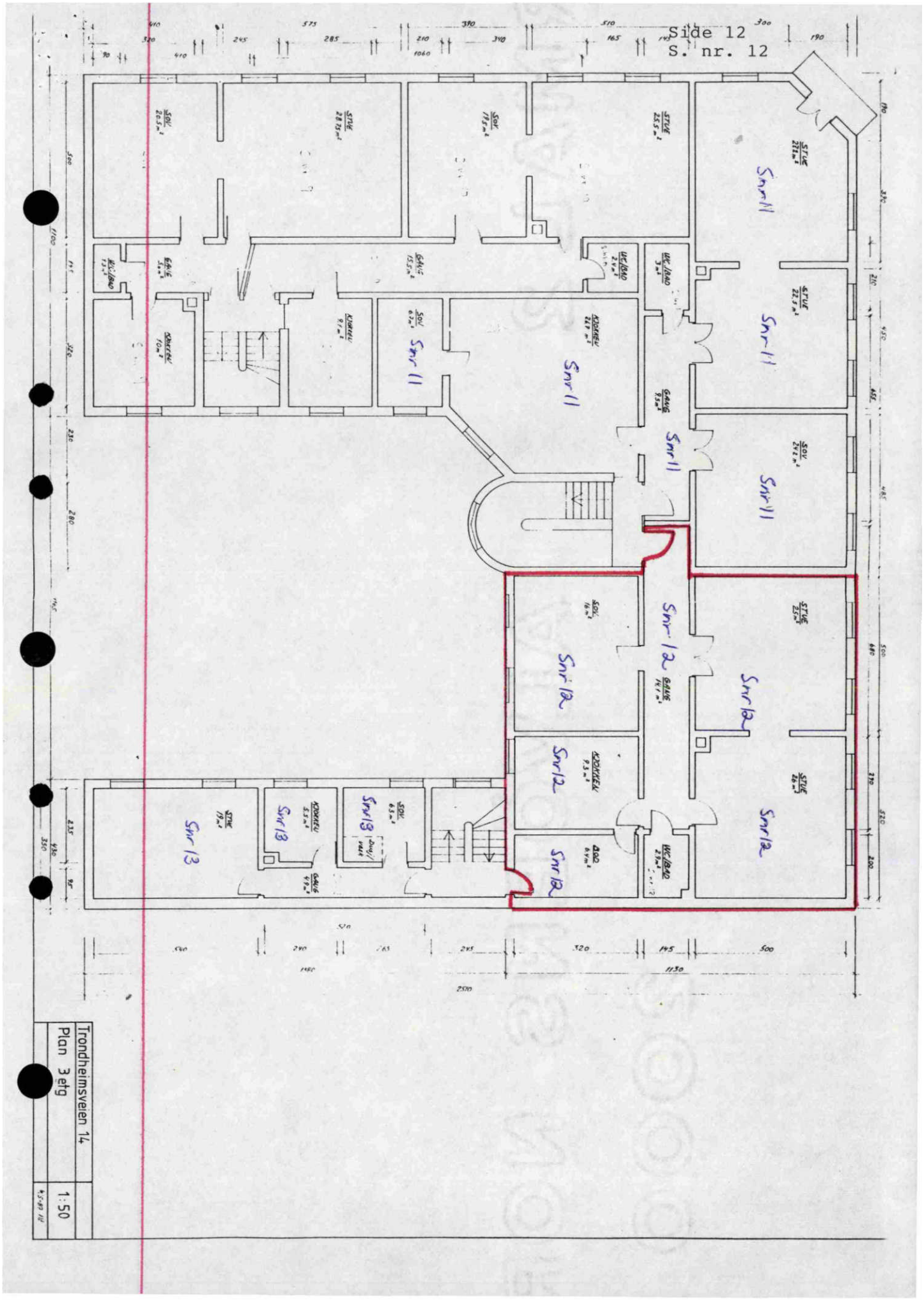

Side 7
S. nr. 7
Trondheimsveien 14
Plan 2 etg

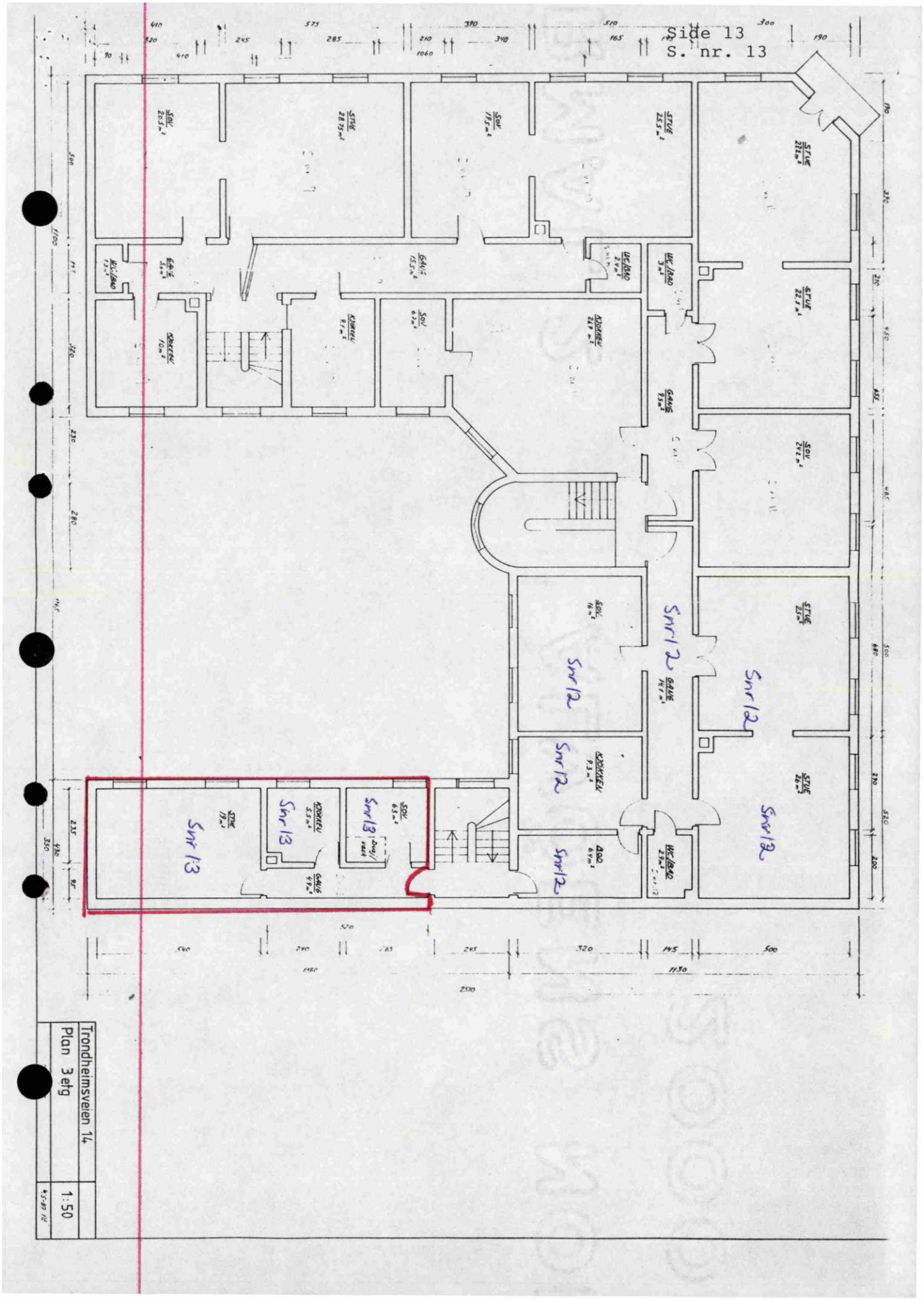

Side 8
S. nr. 8
Trondheimsveien 14
Plan 2 etg

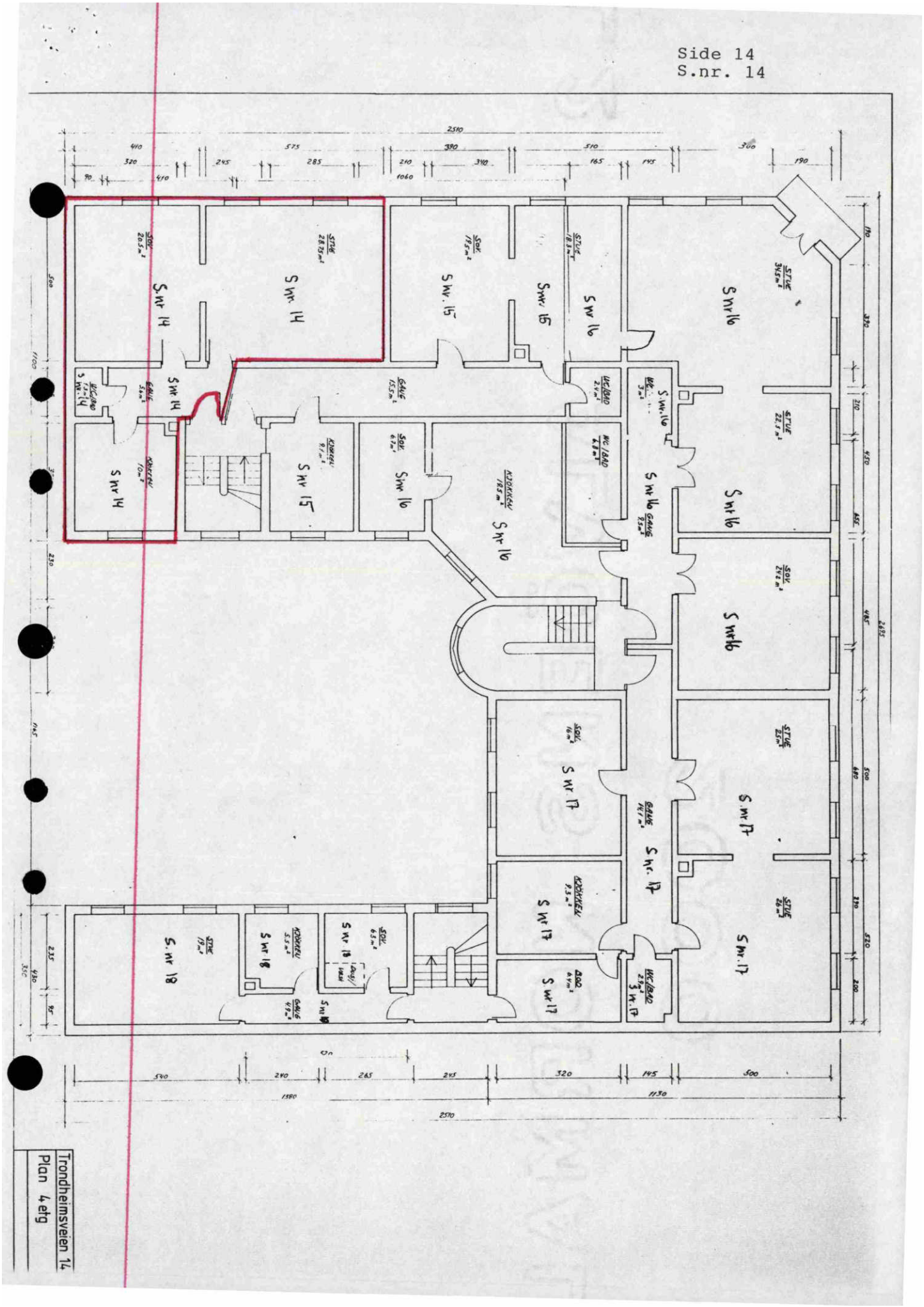

Side 9
S. nr. 9
Snr 9
Snr 10
Snr 11
Snr 12
Trondheimsveien 14
Plan 3 etg
1:50

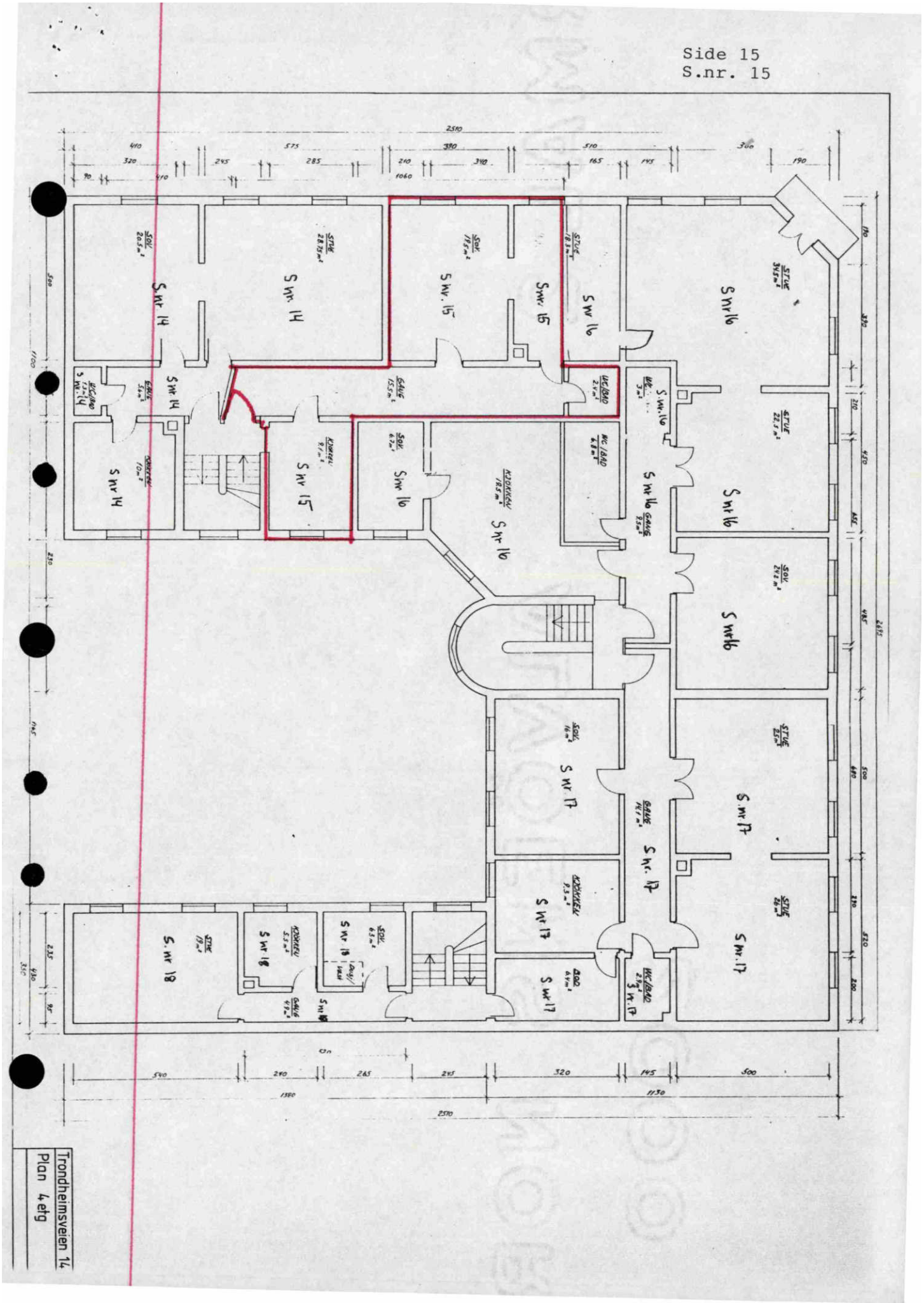

Side 10
S. nr. 10
Snr 9
Snr 10
Snr 11
Trondheimsveien 14
Plan 3 etg
1:50

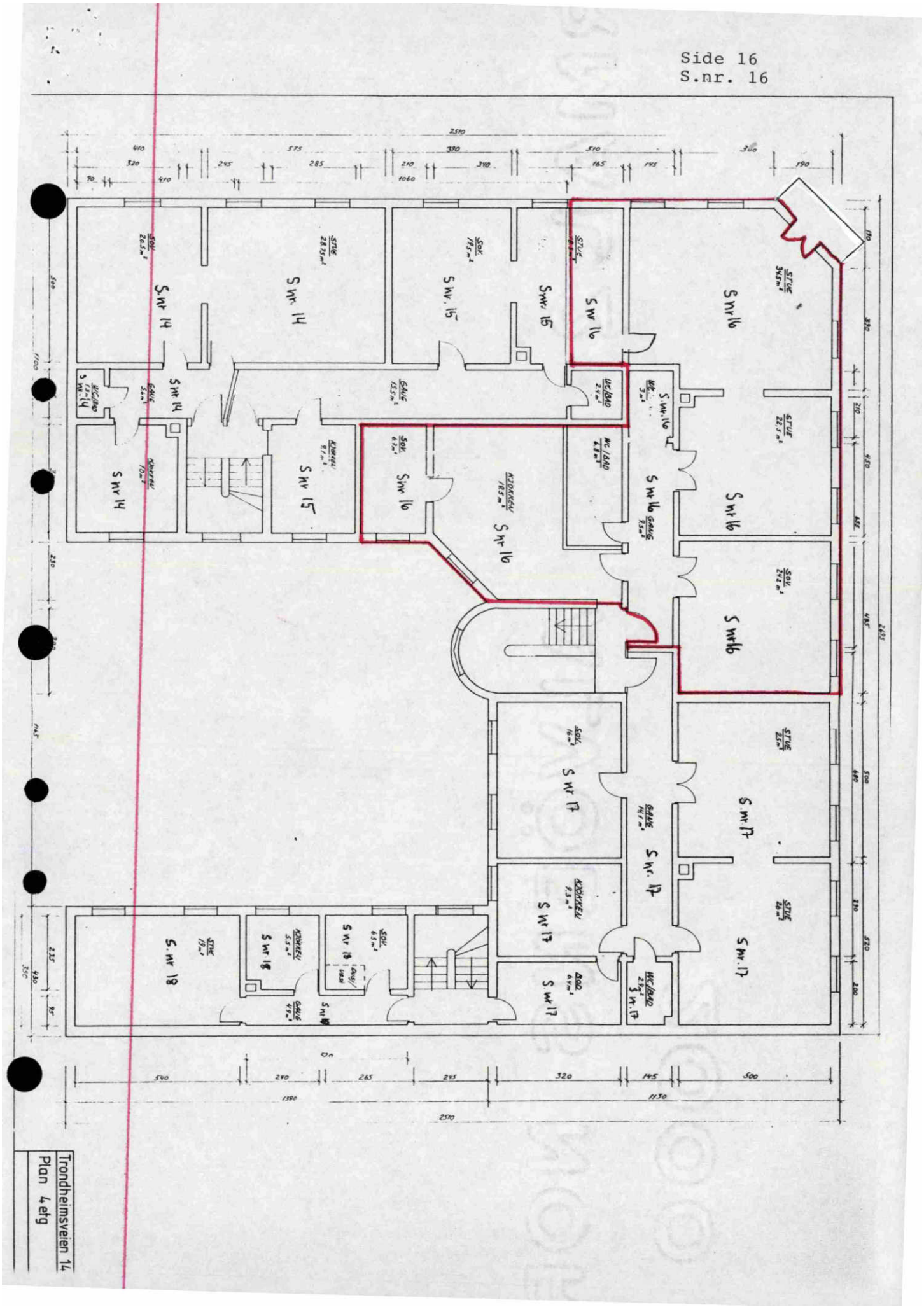

Side 11
S. nr. 11
Trondheimsveien 14
Plan 3 etg
1:50

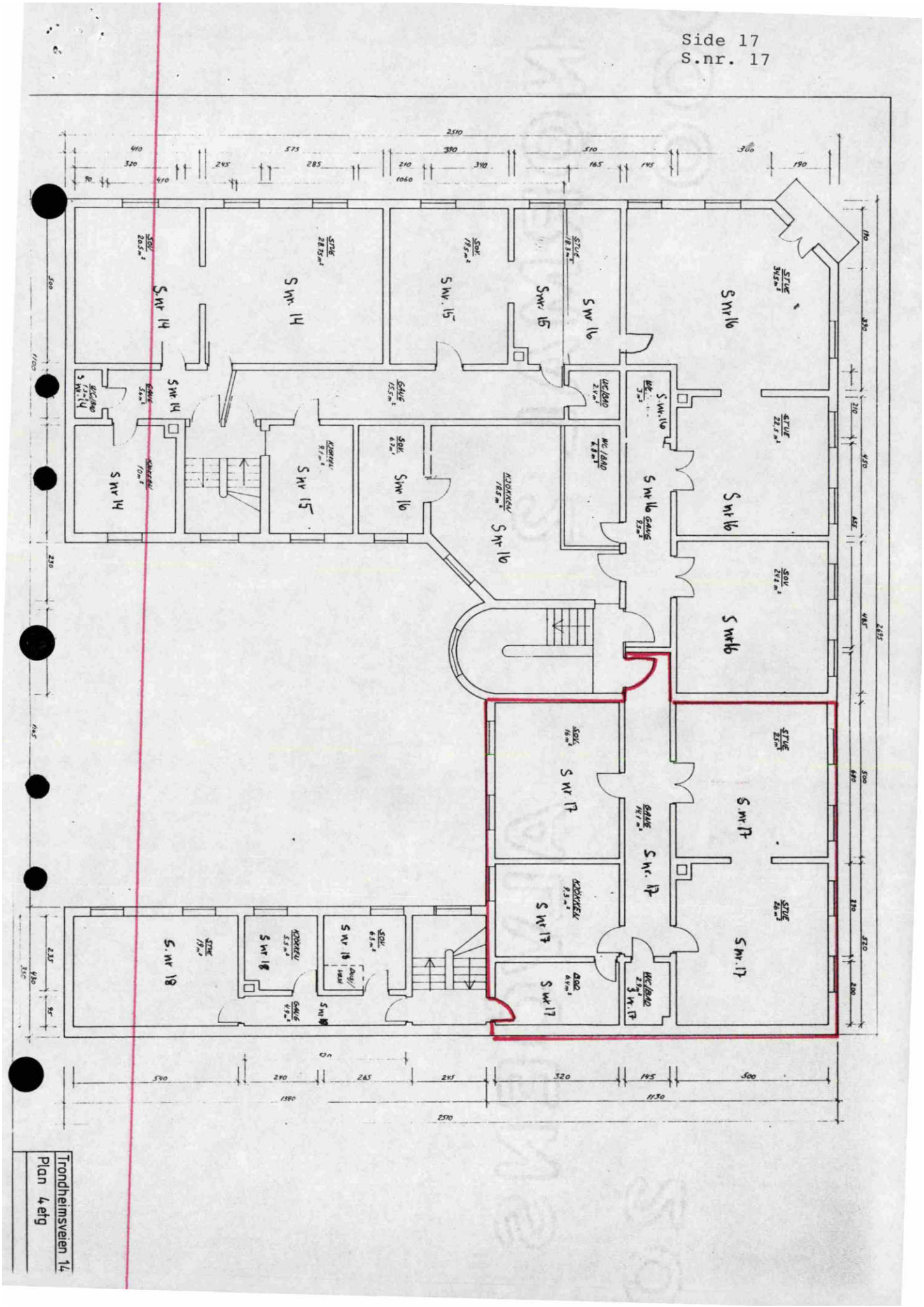

Side 12
S. nr. 12
Snr 11
Snr 12
Snr 13
Trondheimsveien 14
Plan 3 etg
1:50

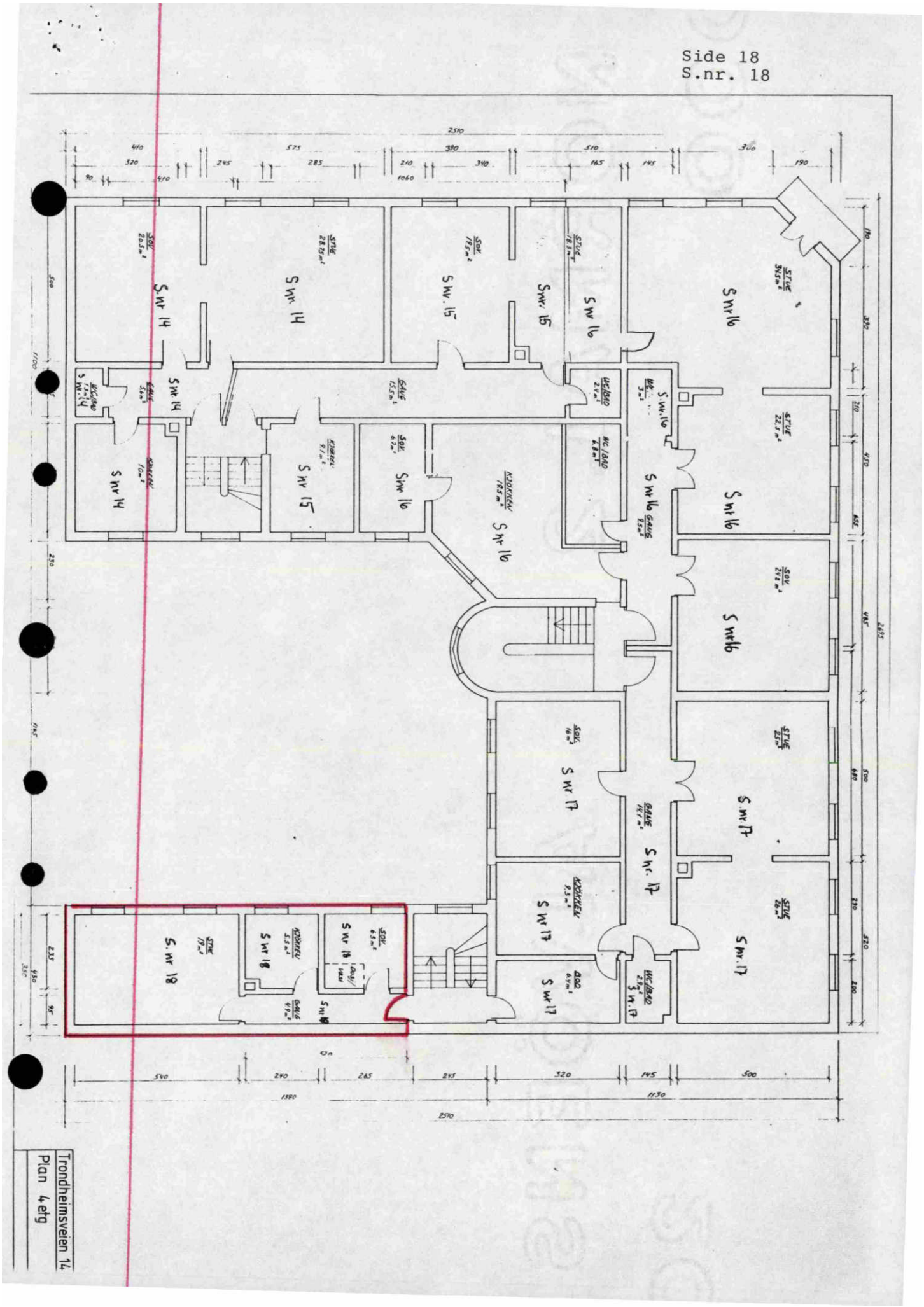

Side 13
S. nr. 13
Snr 12
Snr 13
Trondheimsveien 14
Plan 3 etg
1:50

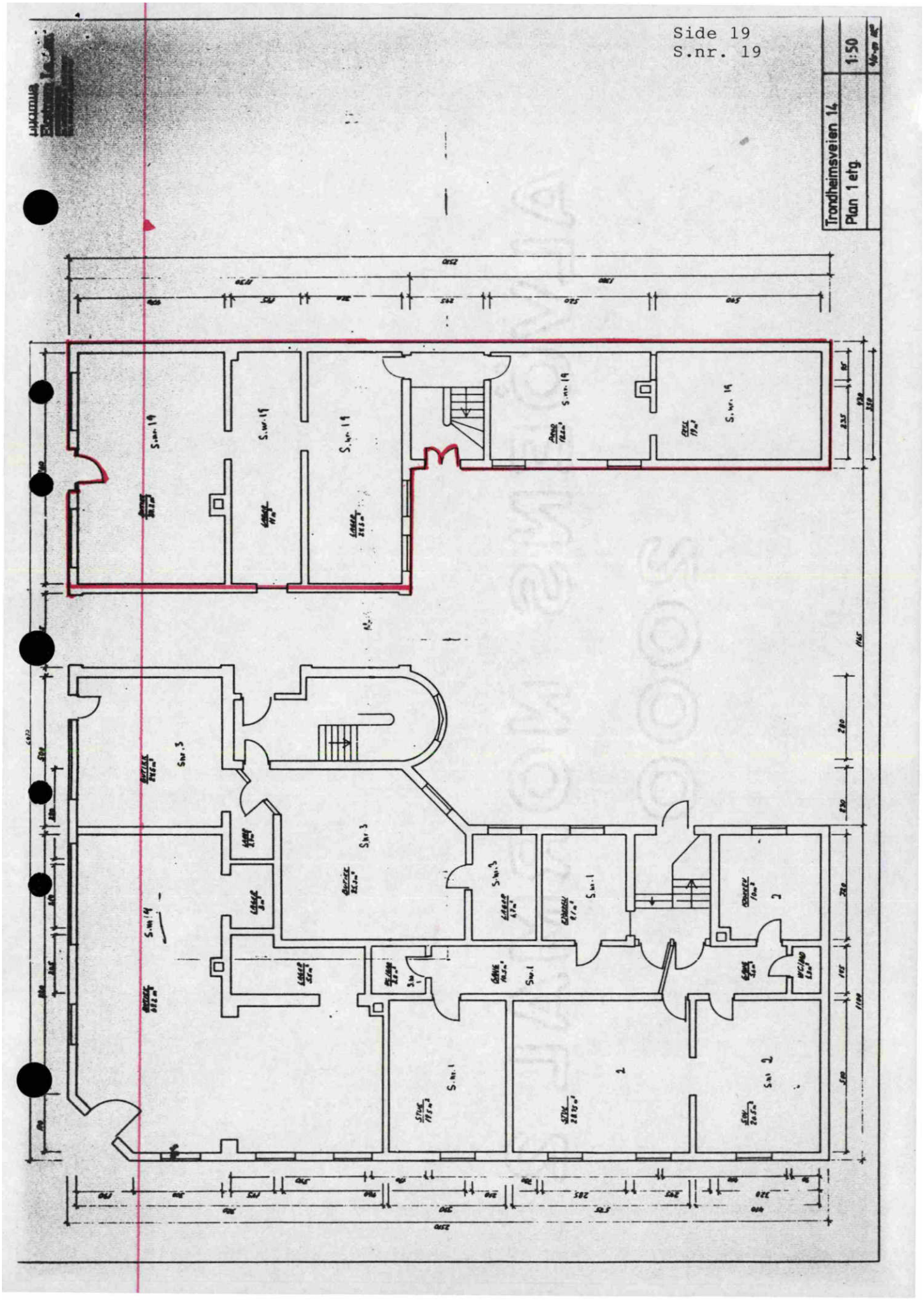

Side 14
S.nr. 14
Trondheimsveien 14
Plan 4 etg

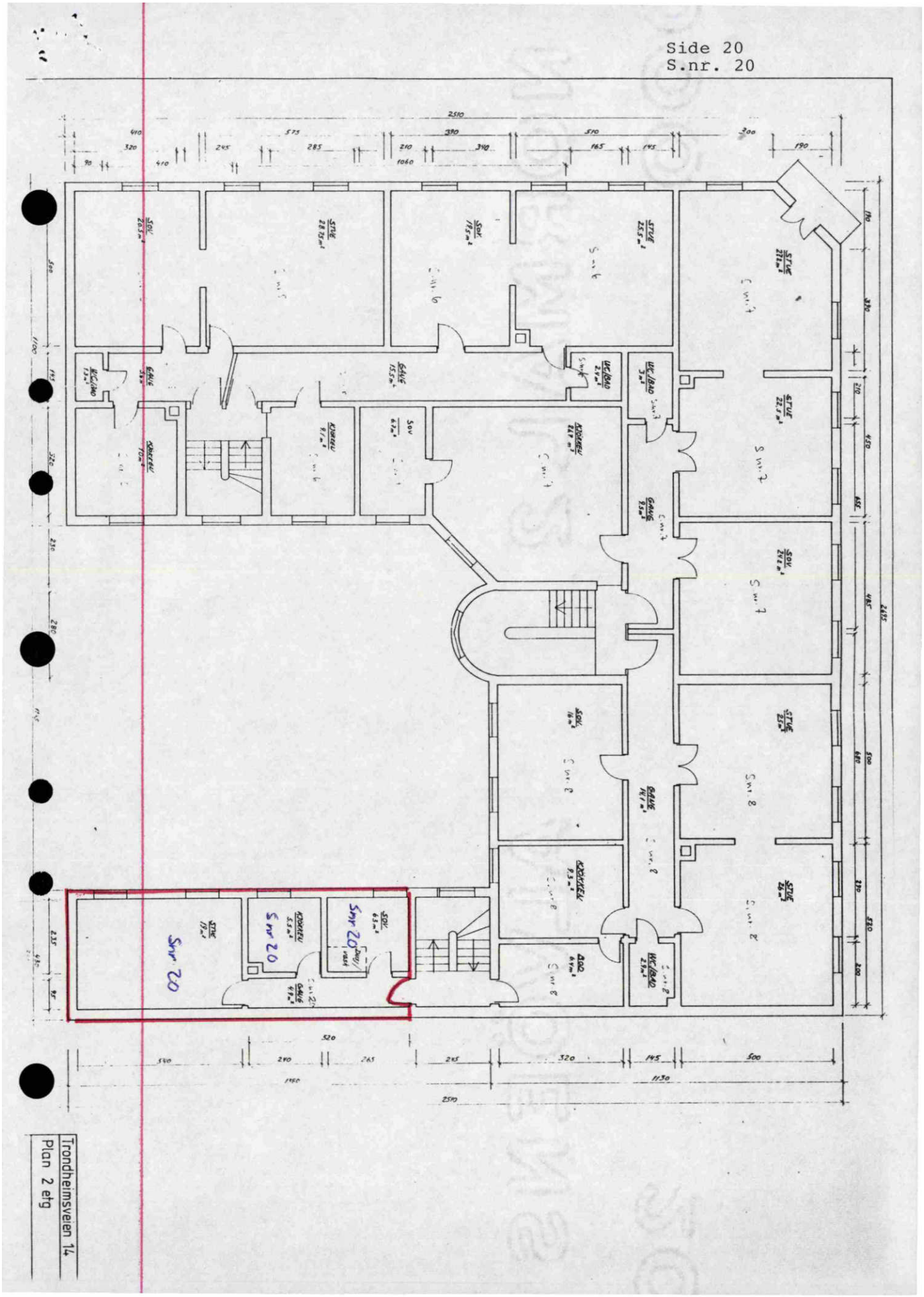

Side 15
S.nr. 15
Trondheimsveien 14
Plan 4 etg

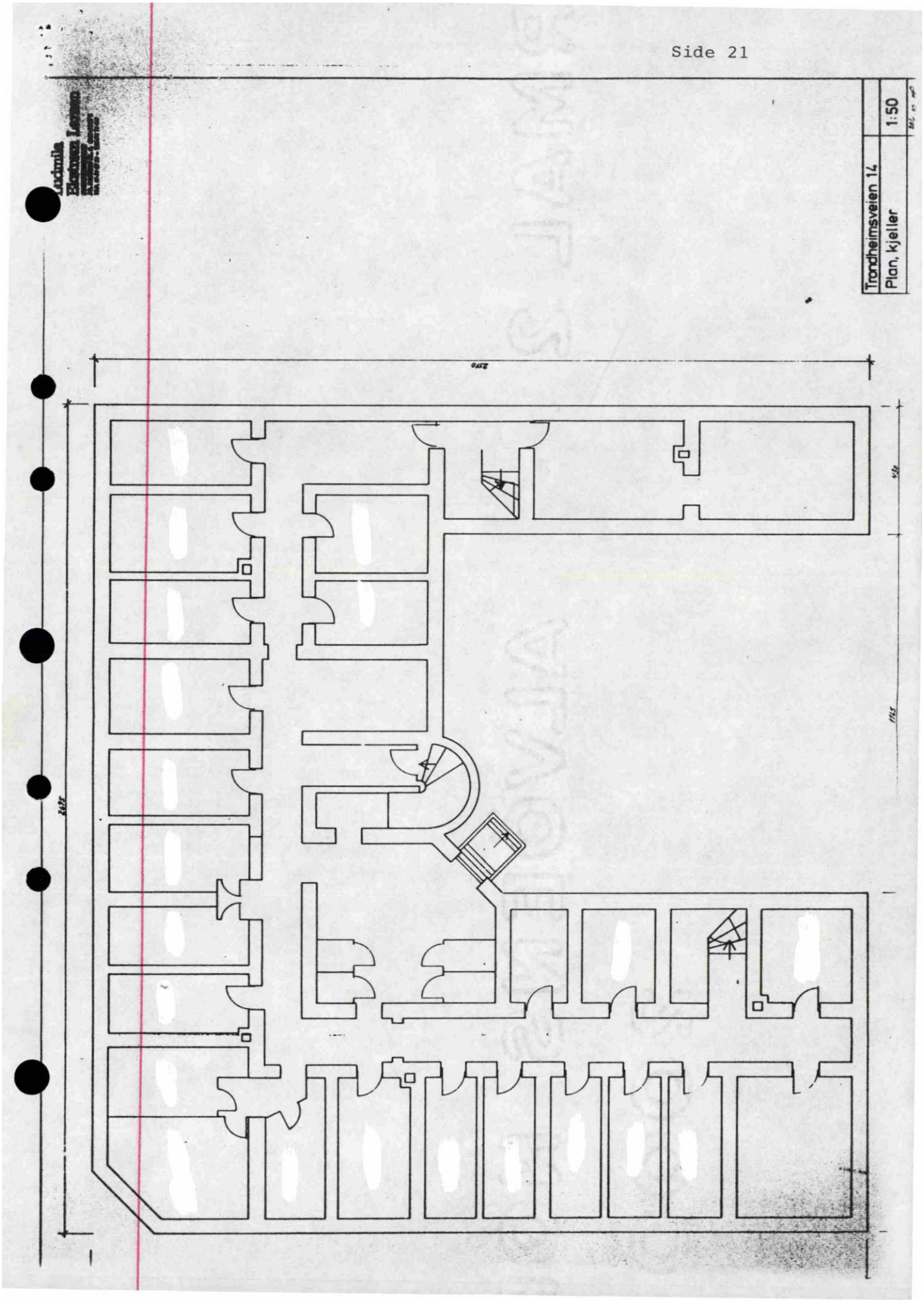

Side 16
S.nr. 16
Trondheimsveien 14
Plan 4 etg

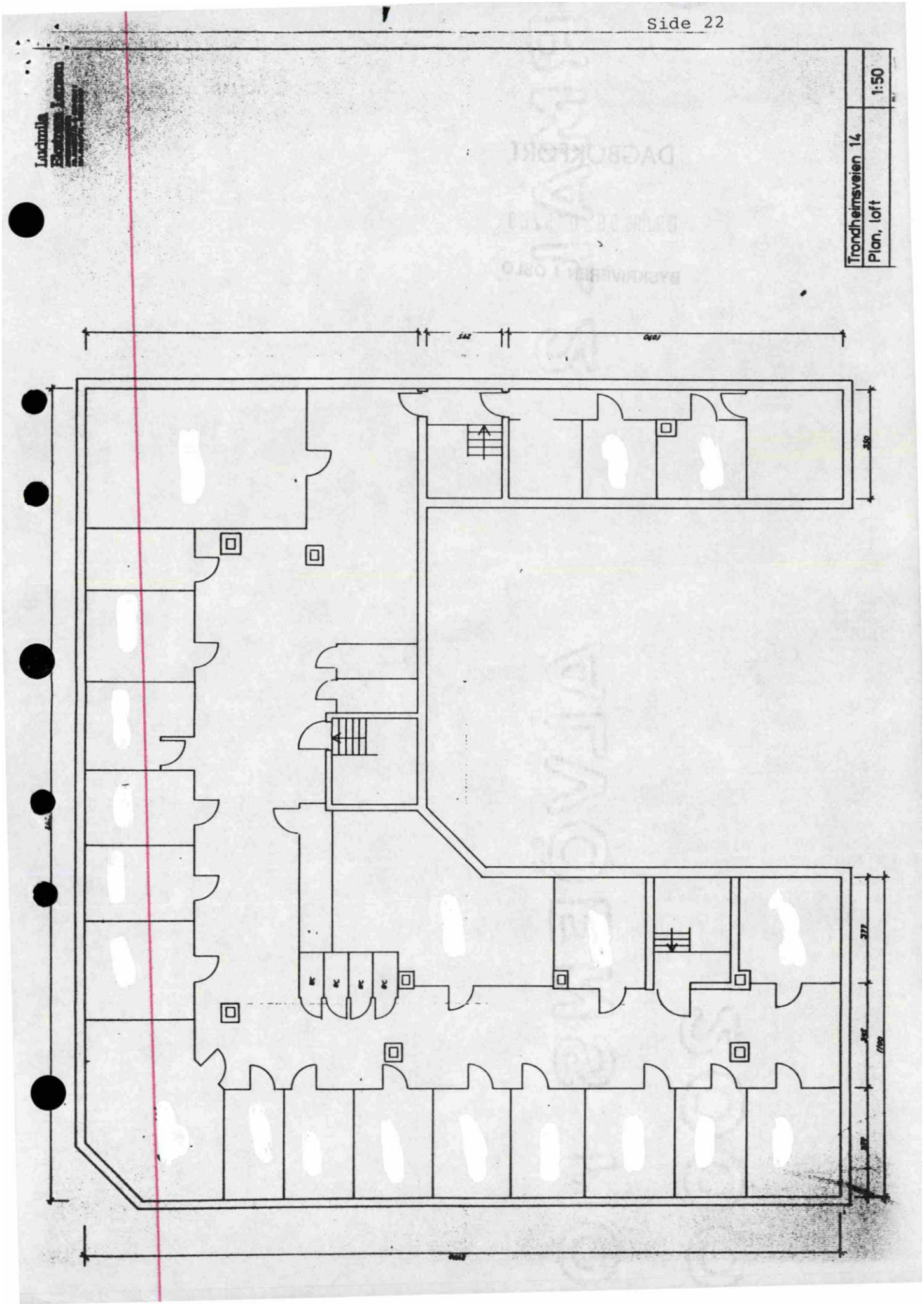

Side 17
S.nr. 17
Trondheimsveien 14
Plan 4 etg


Side 18
S.nr. 18
Trondheimsveien 14
Plan 4 etg


Side 19
S.nr. 19
Trondheimsveien 14
Plan 1 etg
1:50


Side 20
S.nr. 20
Snr 20
Snr 20
Trondheimsveien 14
Plan 2 etg


Side 21
Trondheimsveien 14
Plan, kjeller
1:50


Side 22
Trondheimsveien 14
Plan, loft
1:50

DAGBOKFØRT

09.MRS.89 015269

BYSKRIVEREN I OSLO

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til		☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, PB 364 Sentrum 0187 OSLO		

TINGLYST
DAGBOKNR: 418626
05 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**228**	**577**		**12 og fellesareal**

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
160860 [redacted]	Per Andreas Aas	4	½
310364 [redacted]	Knut Aas	4	½
041077 [redacted]	Olav Birkenes	12	1/1
971 276 304	Sameiet Trondheimsveien 14		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12	B	4362		22				32			
3				13				23	B	5608		33			
4	N	9817		14				24	B	8216		34			
5				15				25	B	12649		35			
6				16				26	B	2350	B	36			
7				17				27	B	3632		37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK		4362		SUM BRØK		32455		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 179458 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Reseksjoneringen innebærer:
Snr. 12 deles i to boligseksjoner. Ny seksjon blir nr. 23.
Det opprettes 4 nye seksjoner av tidligere fellesareal på loft. Nye seksioner blir nr. 24, 25, 26 og 27. Snr 26 får tilleggsdel bygning, terrasse
Del av fellesareal i kjeller, 23 m2, tilleggés snr. 4. – brøk økes
Nevner i brøk for sameiet endres (økes fra 150564 til 179458
Ingen andre endringer

Påført uttelt etter avtale med Svein Gundheim. 7.8.06. CFL

Doknr: 418626 Tinglyst: 05.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves

Olav Birkenes
Snr. 12

Per Andres Aas
Snr. 4

Knut Aas
snr. 4

Kjerstin Falkum
Styreleder

Per Arne Andersen
styremedlem

Rasmus Baldersheim
styremedlem

Robert Speare
styremedlem

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☐	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 9/5-06		Per Andreas Aas	Snr. 4
Oslo 10/5-06		Knut Aas	Snr. 4
Oslo 27/4-06		Olav Birkenes	Snr. 12
Oslo 27/4-06		Kjerstin Falkum	styreleder
Oslo 2/5-06		Per Arne Andersen	styremedlem
Oslo 27/6-06		Rasmus Baldersheim	styremedlem
Oslo 7/6-06		Robert Speare	styremedlem

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

og

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 27 / 4 - 06	Kjerstin Falkum	Kjerstin Falkum
Oslo 2 / 5 - 06	Per Arne Andersen	Per Arne Andersen
Oslo 7 / 6 - 06	Robert Speare	Robert Speare
Oslo 27 / 6 - 06	Rasmus Baldersheim	Rasmus Baldersheim

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

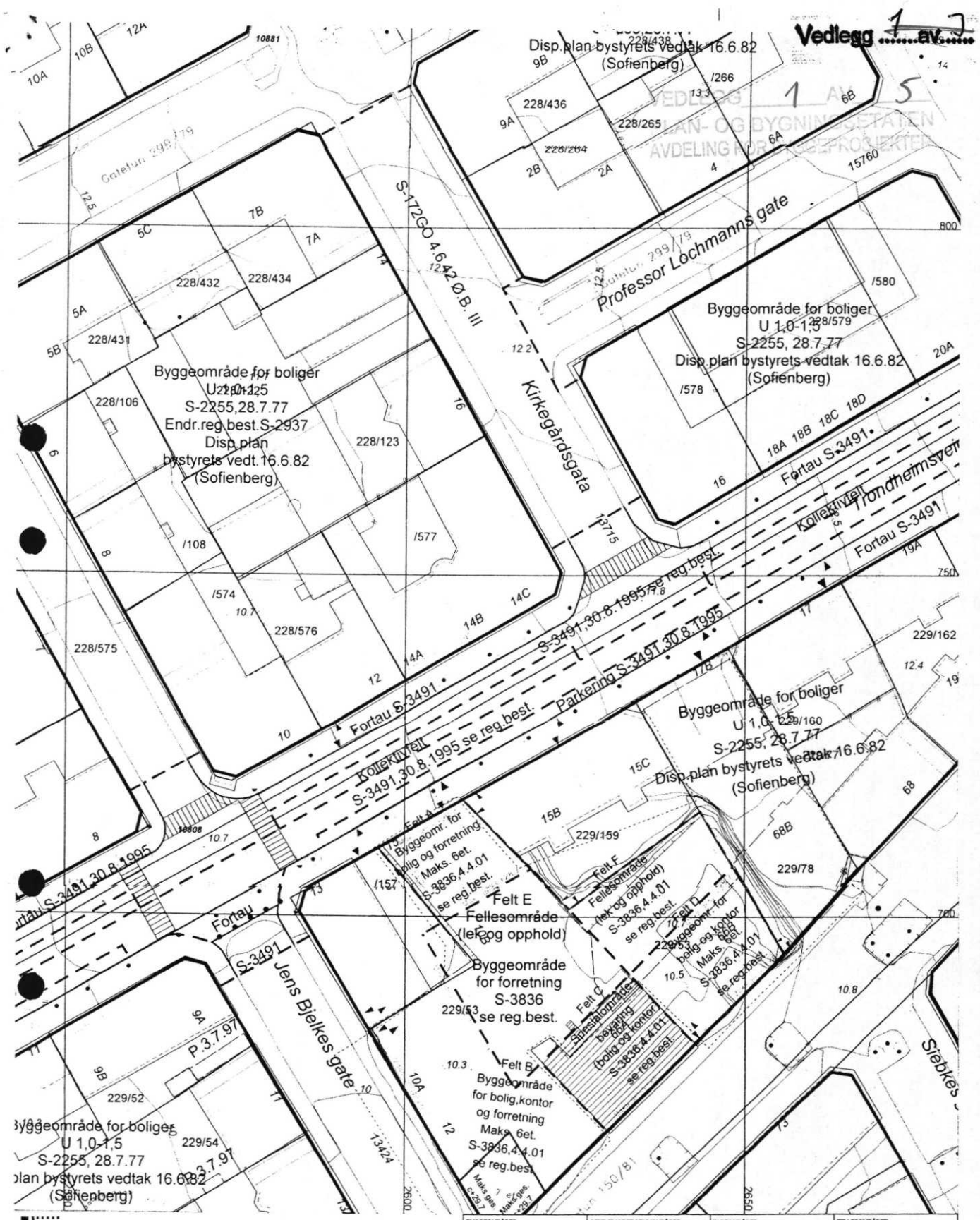
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
228	577		4, 12, 23-27.	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
22/8-2006	Berit Danielsen	Plan- og bygningsetaten

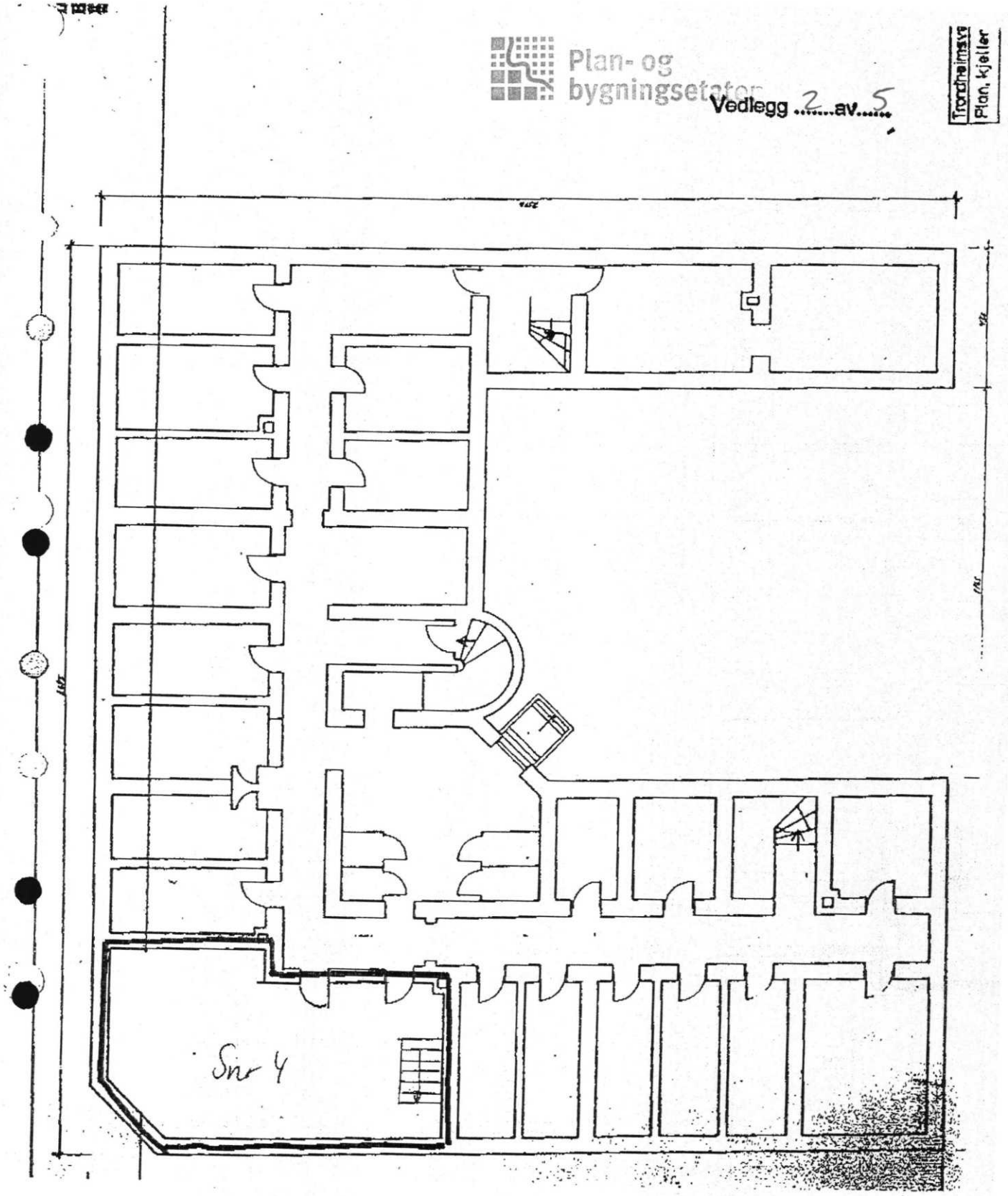
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

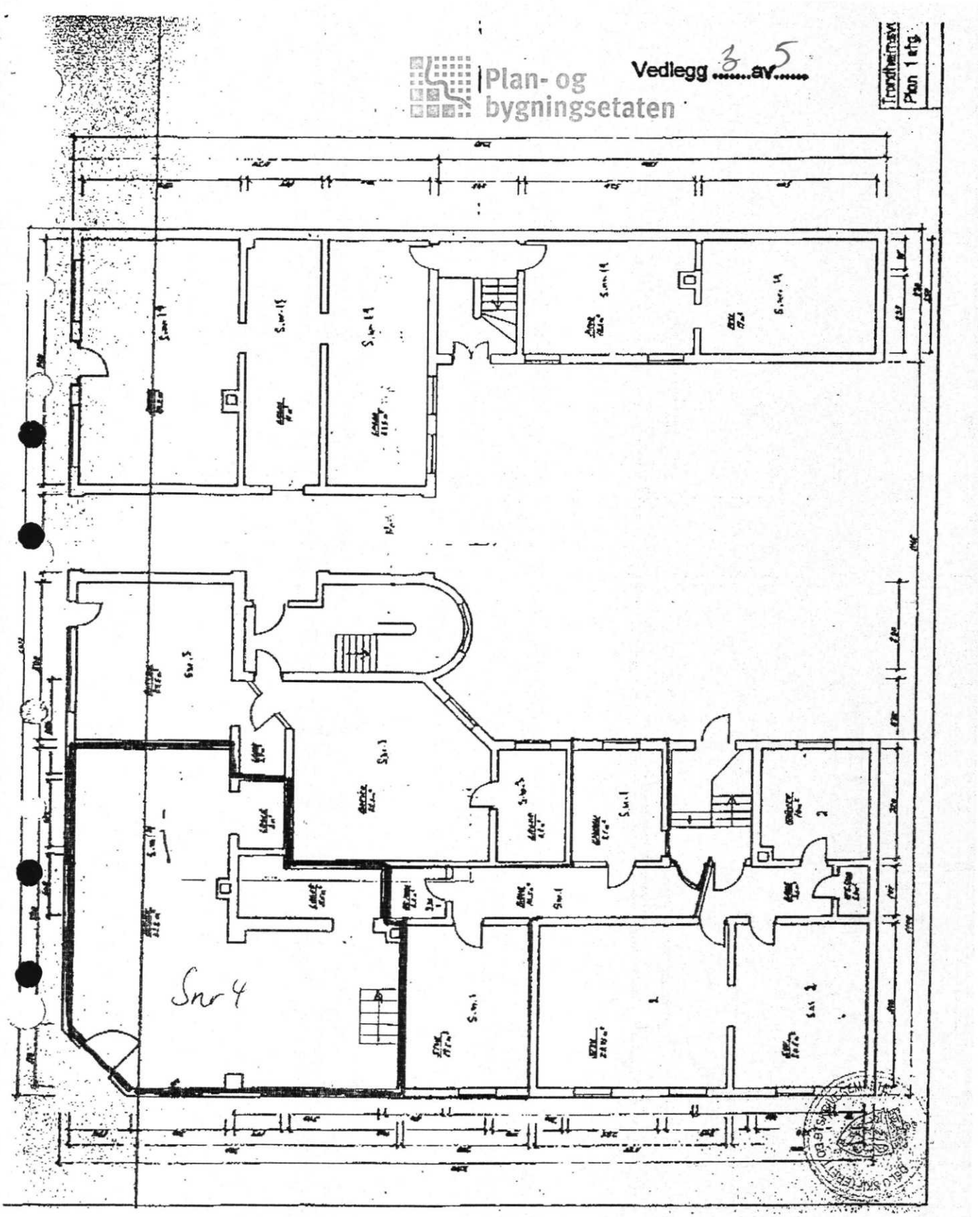
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Vedlegg 1 av 2
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Professor Lochmanns gate
Kirkegårdsgata
S-172GO 4.6.42 Ø.B. III
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best.S-2937 Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Fortau S-3491
Kollektivfelt
S-3491,30.8.1995 se reg.best.
Parkering S-3491,30.8.1995
Trondheimsveien
Felt A Byggeområde for bolig og forretning Maks. 6et. S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt E Fellesområde (lek og opphold)
Felt F Fellesområde (lek og opphold) S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt D Byggeområde for bolig og kontor Maks. 6et. S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt C Spesialområde bevaring bolig (bolig og kontor) S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt B Byggeområde for bolig,kontor og forretning Maks. 6et. S-3836,4.4.01 se reg.best.
Byggeområde for forretning S-3836 se reg.best.
Jens Bjelkes gate
Siebkes
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer: 411342
Referanse:
Objektnummer: 1
Bruker: AKL
Målestokk 1:500
Dato 13.12.2004
KDP-5,KDP-4,KDP-13
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
BYGGEOMRÅDER
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
FARESONER
FELLESOMRÅDER
SPESIALOMRÅDER
FRIOMRÅDER
LANDBRUKSOMRÅDER
STREKSYMBOLER
Byggegrense
Planens begrensning
Kommunedelplangrense
Markagrense
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no
Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjenester

Plan- og bygningsetaten
Vedlegg ..2...av...5.
Trondheimsv. Plan, kjeller



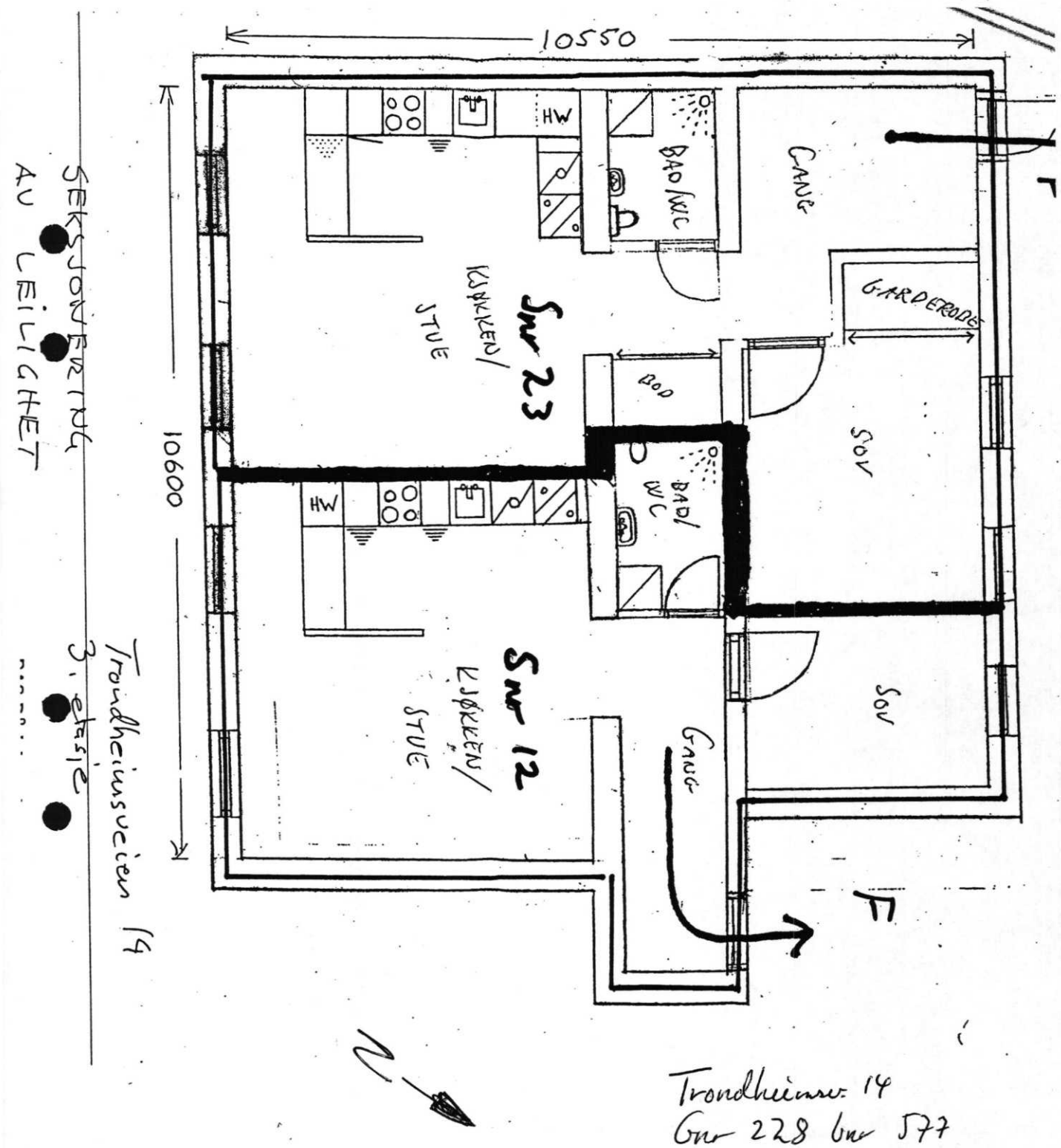
Trondheimsv. 14
Gnr 228 bnr 577
Oslo
Plan = Kjeller



Trondheimsv. 14
Gnr 228 Bnr 577
Oslo
Plan 1. etg.

Vedlegg 2 av 5

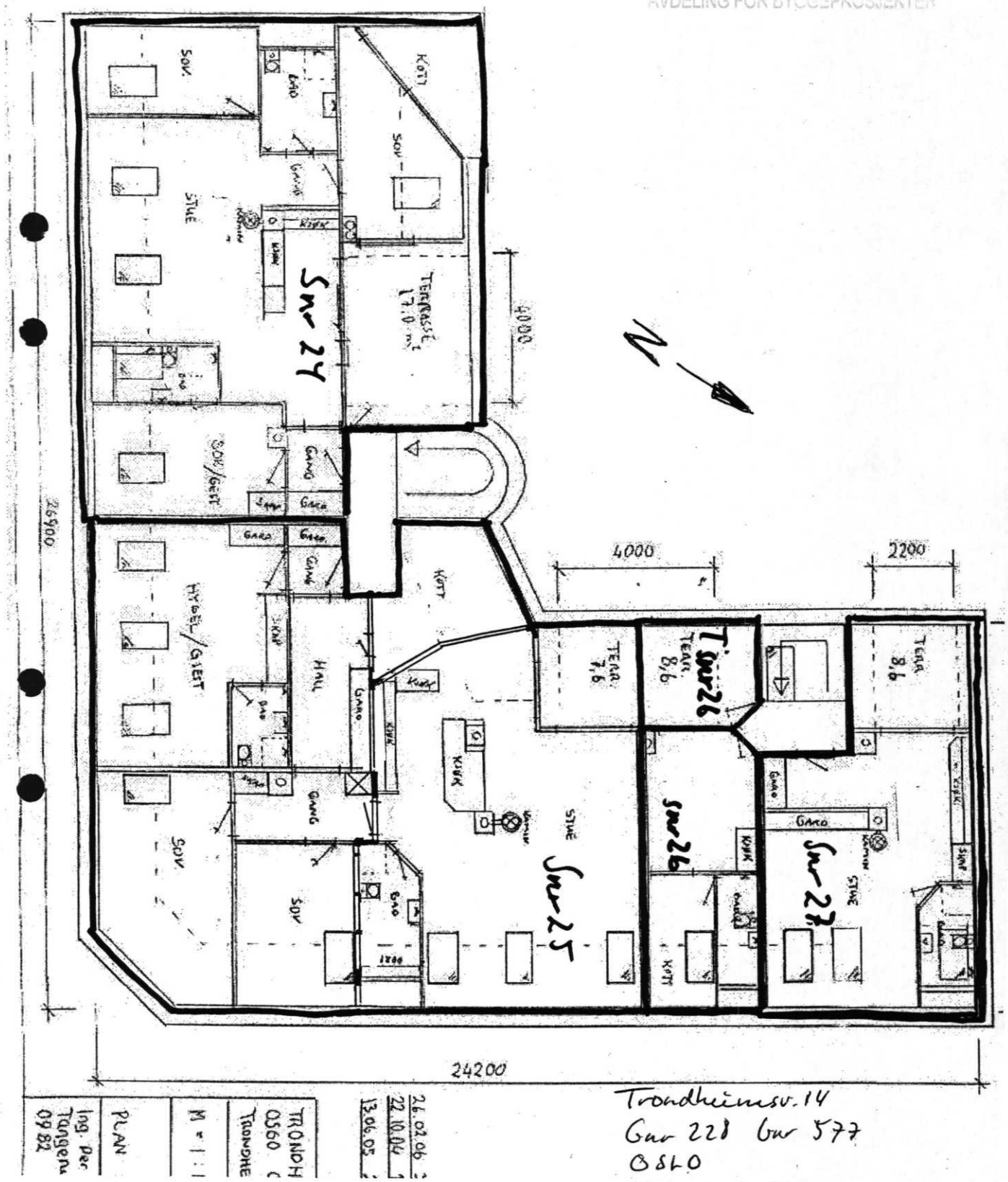
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Trondheimsv. 14
Gnr 228 bnr 577
Oslo
Plan: del av 3. etg

Vedlegg ...5... av ...5...

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



TRONDH 0560 (TRONDHE	26.02.06	Trondheimsv. 14	
M 1 : 1	22.10.04	Gnr 228 Bnr 577	
PLAN	13.06.05	OSLO	
Ing. Per Tangen 0982		Plan: Loft	

enova

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 14B, 0560 OSLO**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282664**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80579020**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **577**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1878**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **240,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 618 kWh**

Trondheimsveien 14B, 0560 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Trondheimsveien 14B, 0560 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Trheims m. 14.

7/1878.

Jo.

Jamagahio.

B 54 - 3 Tegninger. Mjen: 976 - 584 - 637
78

Bygningsanmeldelse.

352 N. F
KRISTIANIA

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 14 Fredensborgveien ska. opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 1338 □ Alen

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 412 □ Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Familiebeboelseshus med Bjelker

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 25 Alen 20 Alen

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høider (§ 44) 1 2 5 Al 2. 3 4) 4 Alen 20 "

Fundamenteringen (§ 25) Grunden muret paa Fladekiller og mu
1 : 1 i Kalk

Overmaade Hr Skadingeniører til Afsyning af
de i 37 13, 14 og 15 paatvivlede Bestemmelser.

Chr. 7/8. 78.

Fjordpasset af Thronhjemsveien ved Midtlien sees den omvandrede Grund betegnet ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Kirkegaardsgaden ved Stedet hvor dens Skjæringspunkt med Kirkegaardsgaden befinder, - førstnævnte Punkt beliggende paa Cotten 33,0, sidstnævnte Punkt beliggende paa Cotten 37,0. - Fjordpasset af Kirkegaardsgaden ved Midtlien sees samme Grund betegnet ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Thronhjemsveien ved Nordre Side af dens Skjæringspunkt med Sverdrupsgade ved Gades Sydside, - førstnævnte Punkt beliggende paa Cotten 37,0, sidstnævnte Punkt beliggende paa Cotten 40,0.

Forbygningen ville langs den omvandlede Grund Facaden komme til at ligge indtil 6 Tommer høiere end Gaseregulerbestandige Midtlien.

Bygningen og Kjælderen maae forsynes med de i Loven nedbudne Rædsler, som maae gives et Fag til Klosset af samme 1 Fod. paa 60 Fod. Bygningen maae ikke efter det paa Fjordsiden gjorte Rids: Kontoplæsningerne (af glaserede Sten) maae, hvor de gaa gjennem Kjælderen, lægges i Cement. Grundmurene Fortsættelse med Kjælderingerne skee vare forsynes med Vandtætte Kjammer, saavel for Vand som Klosk, skee ogsaa i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjælderrummene maae ogsaa ikke ligge mindre end 12 Tommer høiere end Kjælderrummets Bund.

Alle, hvis Ting forkjøres.

Chr. Skadingeniørkontor 21de Aug 1878.

Chr. Sundt

Bygningen kan opføres uden der paa hver Fortommelighed Adgang til den ældre Hovedtrappe og maa dette Trappeparti ogsaa opføres af Ir. Rens Lystbetjente Skadingeniørens Bestemmelser Chr

Bygningsmateriale, § 26 2 Sten 1½ Sten og 1 Sten efter Tegningen

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Som Almindelig og efter Teg

Tagtækning, § 35 Pap, eller Sten.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 58)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Klædboder paa Loftet

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Bryggerhus og Vedboder

Trappeantal (ildfaste), § 41 3 — Heraf 1 Ildfast

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 9 Stk. 12 Piber

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64 2 — Stk efter vedlagt Tegning med Luftkjørsler, 6" over Gaardens Niveau Stalvæg med cementeret Bund og Vandskabsmuret i Skurvæggen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Adresse: **Innredning av dusjbad og w.c. i 2.etasje.**

Trondheimsveien 14.	Matr.nr.	Lnr. 60/1479, HF.

Byggherre
Ernst Johansen,
Trondheimsveien 14.

Oslo 5.

Ansvarshavende
Snekkermester P.Syvertsen,
Mariboes gt.11,

Oslo 1.

Dato **KR/kl.**

23. august 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

Kaare Regbo.

C 15 - 16 000 - 1175/62 - R. A. -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning klosett- og dusjrom i 1.,2.,3. og 4. etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Nr.
Trondheimsveien 14		69/2979

Byggherre

K.L. Johansen
Trondheimsveien 14

OSLO 5

Ansvarshavende

Tømmermester Arne Andersen
Vallerudveien 16

1473 SKÅRER

KR/AMB
Dato
16. oktober 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

(a). C-16. 6000. ANDVORD. 22604/70. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Trondheimsveien 14.	69/2979.	~~1-2-3.~~ 4-5-6.
Arbeidets art: Innredn. klosett- og dusjrom i 1.,2., 3. og 4.etg.	Innlevert 9/9-69.	
Bygningens art		
Byggherre: K.L. Johansen, Trondheimsveien 14, Oslo-5.		
Byggemelder: " " "		

Dato 3.11.69. KLH/GL

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

Brannvesenets betingelser av 27.10.69 må følges, konferer vedlagte gjenpart.

Nødgjennomgangsluken i 4. etg. må lydisoleres.

"Byggeregler for Oslo nr. 1" må følges, og rommene må ventileres i samsvar med gjeldende regler.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann og kloakkvesen .

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

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

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
ben

K. L Hansen

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

Skj. B 16 E. 10 000. Andvord. 2006/69

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 14B (ligger mot Kirkegårdsgata), 0560 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 577, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260060

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Alexander Moltubak Løken

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 900 39 404

E-post: alexander.loken@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.
