PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

TRONDHEIMSVEIEN 111D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

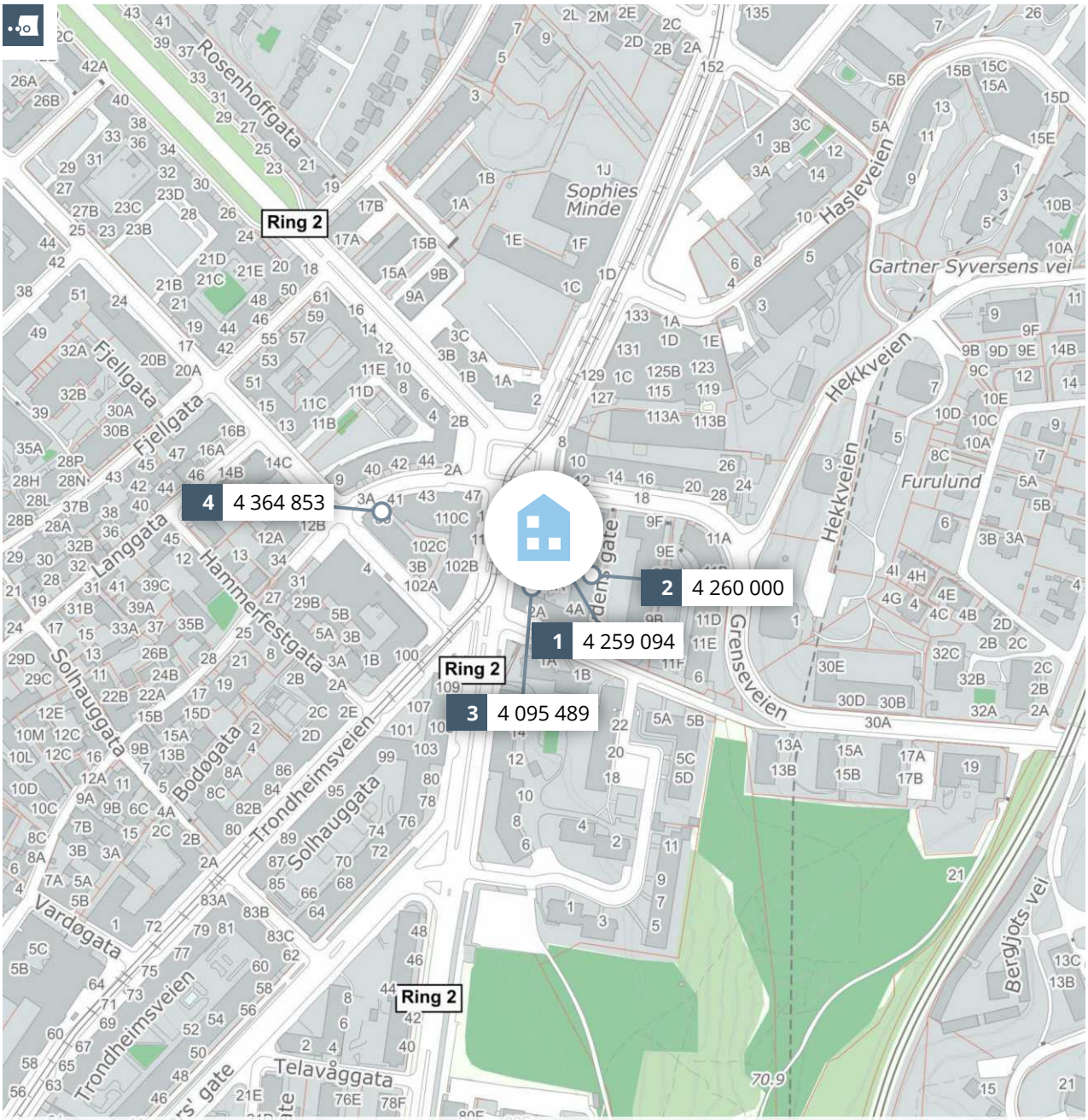
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEIEN 111 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 26.02.2026

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: Sander Egerhei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsveien 111 D, 0565 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 226 BNR 64 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 9

Verdivurdert til

3 900 000

83 118	3 983 118	107 652
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1933

Fellesutgifter	4 696
Formue	16 054
Soverom	1
Etasje	5

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trondheimsveien 111 D 37 m² 1932 4. etg 1 sov	11.05.2025	3 890 000	**4 175 000**	84 094	4 259 094	**115 111**
2 Frydens gate 4 B 40 m² 1936 5. etg 1 sov	27.05.2025	4 250 000	**4 260 000**	0	4 260 000	**106 500**
3 Trondheimsveien 111 A 40 m² 1933 2. etg 1 sov	09.10.2025	4 100 000	**4 000 000**	95 489	4 095 489	**102 387**
4 Dælenenggata 3 A 40 m² 1958 3. etg - sov	03.02.2026	4 150 000	**4 350 000**	14 853	4 364 853	**109 121**

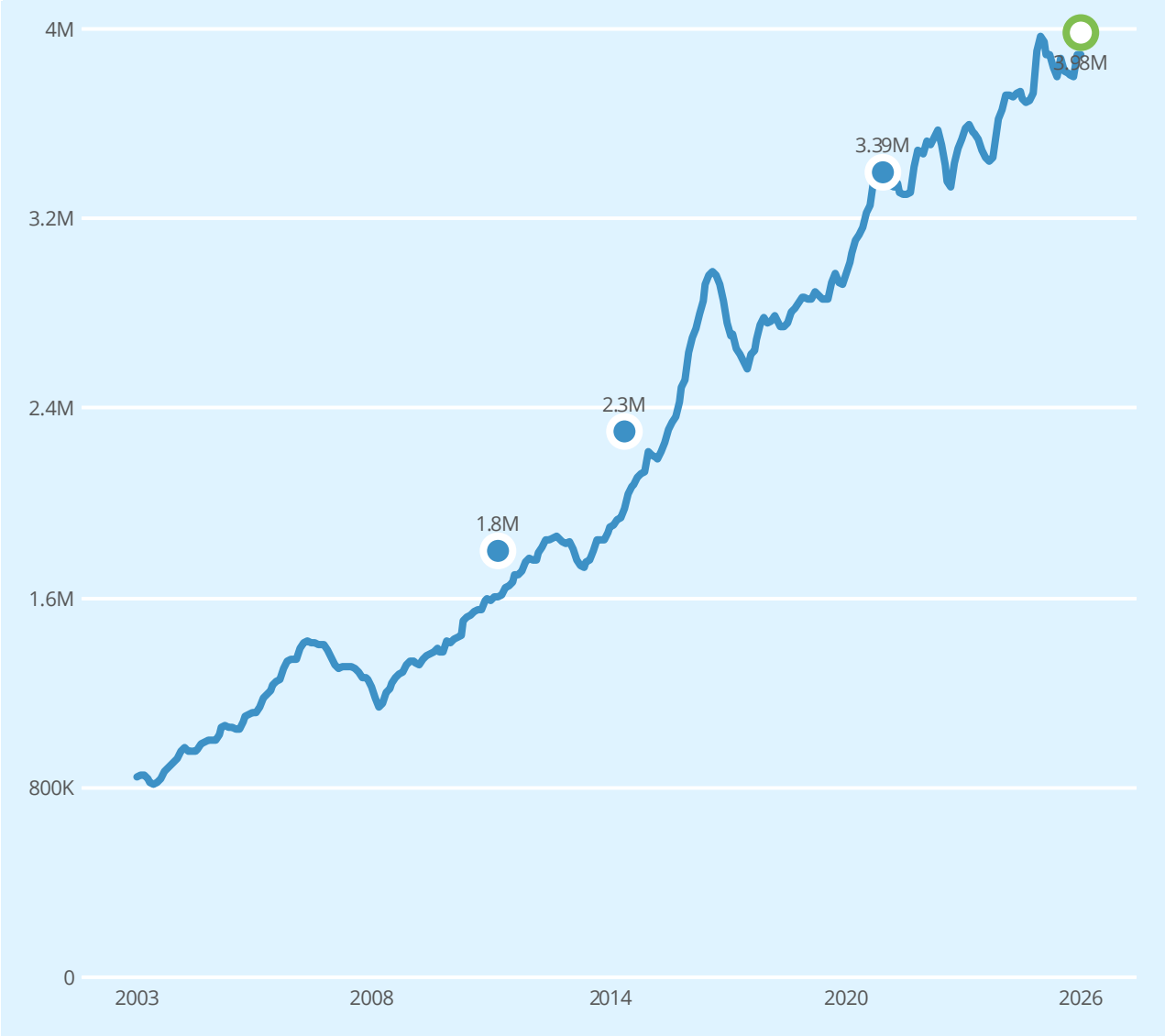
Meget pen toppleilighet med fin utsikt. Vinduer fra 2020. Ingen dok. avg. eller forkjøpsrett. Perfekt førstegangskjøp!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.03.2021	26.04.2021	15.07.2021	3 300 000	3 235 000	159 655	3 394 655	
25.02.2020		25.02.2020	-	3 150 000	-	3 150 000	3
02.12.2014	09.12.2014	04.02.2015	1 950 000	2 200 000	102 205	2 302 205	
04.11.2011	14.11.2011	05.03.2012	1 580 000	1 680 000	119 000	1 799 000	

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

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 9 grunnkrets nå

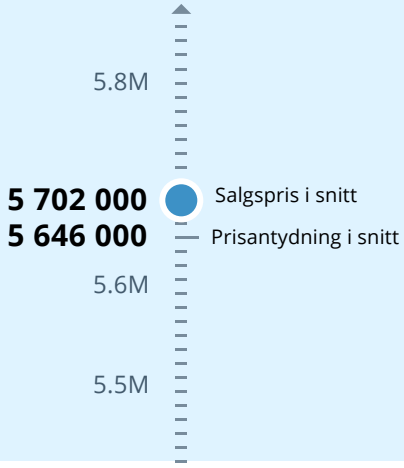
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 9 grunnkrets siste 6 mnd

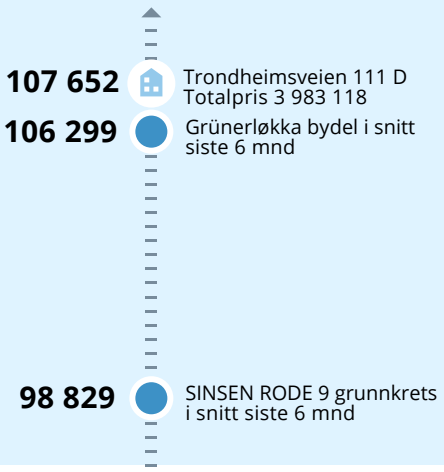
19
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
66
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Leilighet

Trondheimsveien 111 D, 0565 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 64

Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2629 **Referansenummer:** YP1354

Foretak: OP Arnesen AS **Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Carl Berners Plass i bydel Grünerløkka.

Arkitekturen er tidstypisk for funksjonalismen.

Leiligheten har fin utsikt og ligger i 5. etasje som er toppetasjen.

Boligen består av entré, bad/wc, kjøkken, stue og sovealkove.

I tillegg kommer 2 boder på til sammen 7 m².

Takhøyden i leiligheten er på 2,62 m.

Det er opplyst om El-tilsyn uten avvik i 2023.

Det er i tillegg opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Nytt dusjkabinett og servantseksjon i 2025.
- Nymalte vegger i stue og alkove i 2025.
- Nytt speilskap med lys i 2023.
- Nye vinduer i regi av Borettslaget i 2020.
- Ny kjøkkeninnredning i 2019.

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Før øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

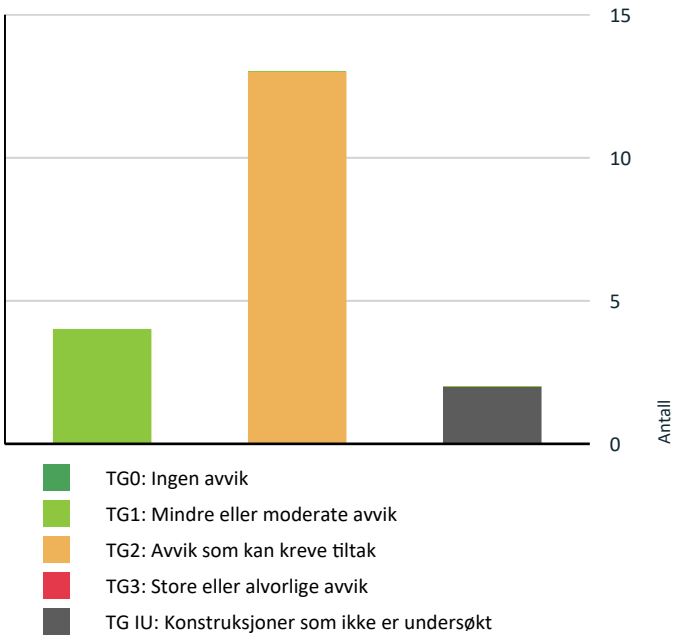
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret ved at kjøkkenet er flyttet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1933

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Bygård over 5 etasjer, loft og kjeller oppført som kvartalsbebyggelse.
Arkitekturen er tidstypisk for funksjonalismen.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader er pusset og malt. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2020.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av laminat og vinylbelegg.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Det er opplyst om nymalte vegger i stue og sovealkove i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe gulvknirk i entrè. Eier opplyser at enkelte gulvlister mangler og at det ikke er lagt gulv helt inn under komfyren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong med oppforet tregulv i leilighetene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i entrè og 20 mm i stuen. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i eldre bygårder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

TG 2 Innvendige dører

Malt glatt dør til badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i regi av Borettslaget i 2000.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.
Eier opplyser om nymalte vegger i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i enkelte fuger og at enkelte silikonfuger slipper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. På grunn av dusjkabinettet var det ikke mulig å kontrollere fallforhold på badegulvet men det ble målt tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i enkelte fuger og at enkelte silikonfuger slipper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst i Tilstandsrapporten fra 2021 om sluk av plast.
Sluket og membranløsningen er antatt fra 2000. Eventuell smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år og sluk av plast på ca. 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlig hjelpesluk under servantseksjonen. Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og eventuell membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det må fortsatt benyttes dusjkabinett slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusjkabinett.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speilskap med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det er opplyst om nytt dusjkabinett og servantseksjon i 2025 samt nytt speilskap med lys i 2023.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon men det bør etableres spalte for til-luft under dør.

5. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og heltre benkeplater. Nedfelt kompositt oppvaskkum og flisplater mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri med spylefunksjon.
LED-benkebelysning.
- Integrert oppvaskmaskin.
- Frittstående komfyr, kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør, plastrør og forkrommede rør. Hovedstoppekran er plassert på badet. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1996 er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er 20 år og vurderingen er basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er radiator i stuen og på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Fordelingskurser er sikret med automatsikringer.
Det er 2 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 40 A.
Fjernavlest måler.
Eier opplyser om El-tilsyn uten avvik i 2023.
Det er i tillegg opplyst om ny stikkontakt for vaskemaskin på badet og ny taklampe i sovealkoven samt at det foreligger samsvarserklæring.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



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

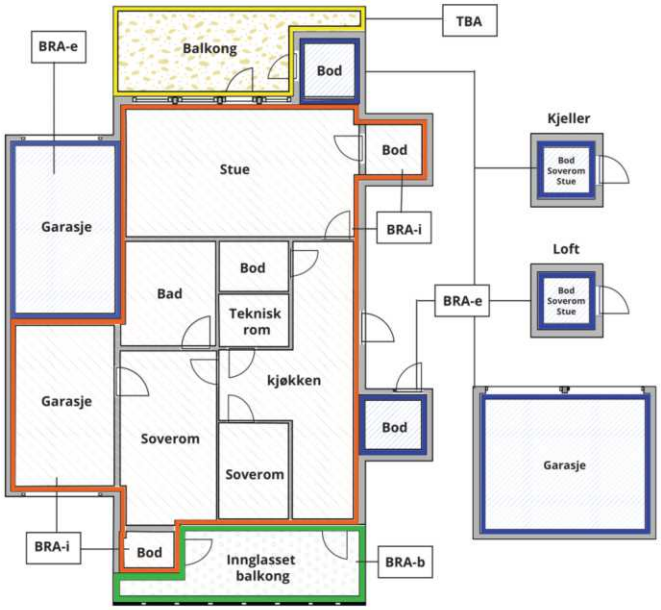
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	37			37	
Loft		4		4	
Kjeller		3		3	
SUM	**37**	**7**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, bad/wc, stue, kjøkken, sovealkove		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder loftsbod på 4 m² og kjellerbod på 3 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret ved at kjøkkenet er flyttet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	37	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Arne Christian Nenseth Gjærum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	64		0	1295.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trondheimsveien 111 D, 0565 OSLO

Hjemmelshaver
TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG	955235886		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Gjærum Arne Christian Nenseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Carl Berners Plass i bydel Grünerløkka.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1296 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	23.02.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.02.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Komplett

Oppdragsnr.
306260046

Selger 1 navn
Arne Chr Nenseth Gjærum

Gateadresse
Trondheimsveien 111D

Poststed	Postnr
OSLO	0565

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260046

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	God Rørservice AS: Lagt opp rør til nytt baderomsmøbel, samt lagt opp sluk og kran/uttak til vaskemasking Elvern AS: Lagt opp stikk (tenkt til vaskemaskin), samt koblet lys påmontert speilskap. Egeninnsats: Fjernet gammel baderomsinnredning, malte fliser, monterte speilskap, samt satt opp og koblet (med fleksirør) til nytt dusjkabinett
Arbeid utført av	God Rørservice AS og Elvern AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elvern AS: Lagt opp stikk på baderom (tiltenk vaskemaskin), samt koblet lys til speilskap. Egeninnsats: Byttet lampe på sovealkove.
Arbeid utført av	Elvern AS

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

Beskrivelse	Ja, i 2023 hadde Eliva periodisk tilsyn uten noen funn.

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

Beskrivelse	Eier har selv lagt gulv og listet i stue, sovealkove og kjøkken. Eier har selv også montert spilevegg på soverom.

Document reference: 306260046

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260046

Tilleggskommentar

Oktober 2025 ble stue sparklet og malt av Diamondss Construction AS. Det ble ikke lagt lister i området som er skjult under seng på sovealkove da nytt gulv ble lagt. Sluk på bad (ikke avløp fra toalett) har tidvis vært noe tregt, men dette har løst seg med bruk av Mudin. Ikke vært noe problem siste 6 måneder.

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: 306260046

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Christian Gjærum	f357e66f7eab4db1f0503b9b1ab073eac004ff3f	23.02.2026 08:19:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260046

- 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

Trondheimsveien 111D

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 236 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	14 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass T i Grenseveien Linje 21, 28	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 17	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	3 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km

BARNEHAGER

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	4 min 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Carl Berner	1 min
Coop Mega Carl Berner	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

Carl Berner Torg	2 min
Apotek 1 Carl Berner Torg	2 min
Vinmonopolet Carl Berner	5 min

SPORT

Lindeberglia Ballbinge	7 min
Sofienberg ungdomsskole	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	5 min

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

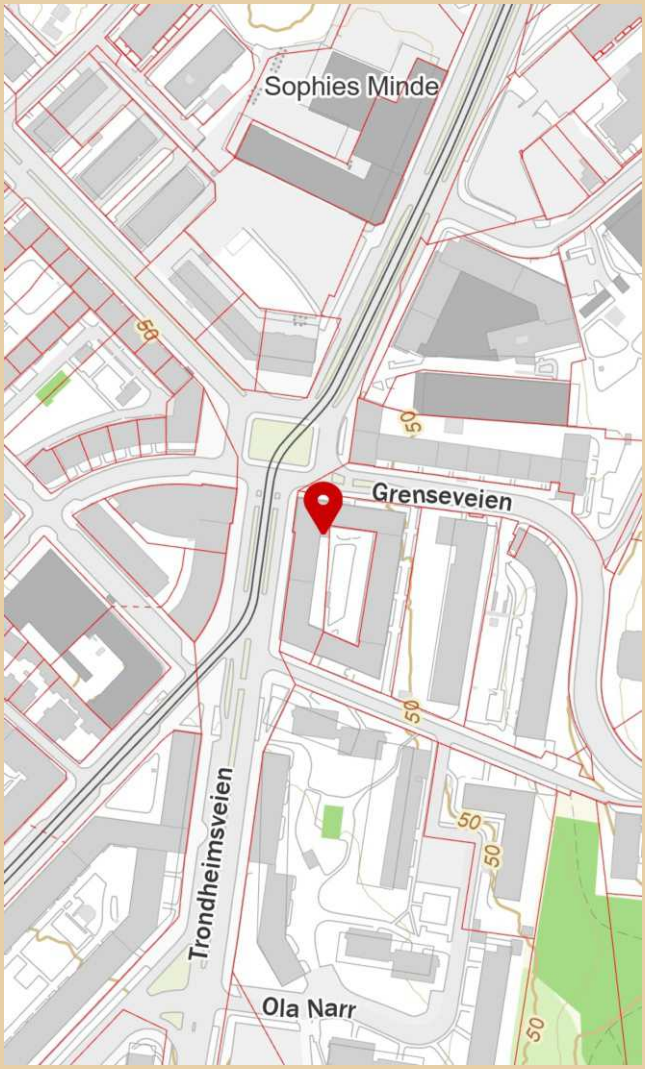
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk



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

Trondheimsveien 111D

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 236 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	14 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass T i Grenseveien Linje 21, 28	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 17	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	3 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km

BARNEHAGER

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	4 min 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Carl Berner	1 min
Coop Mega Carl Berner	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

Carl Berner Torg	2 min
Apotek 1 Carl Berner Torg	2 min
Vinmonopolet Carl Berner	5 min

SPORT

Lindeberglia Ballbinge	7 min
Sofienberg ungdomsskole	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	5 min

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

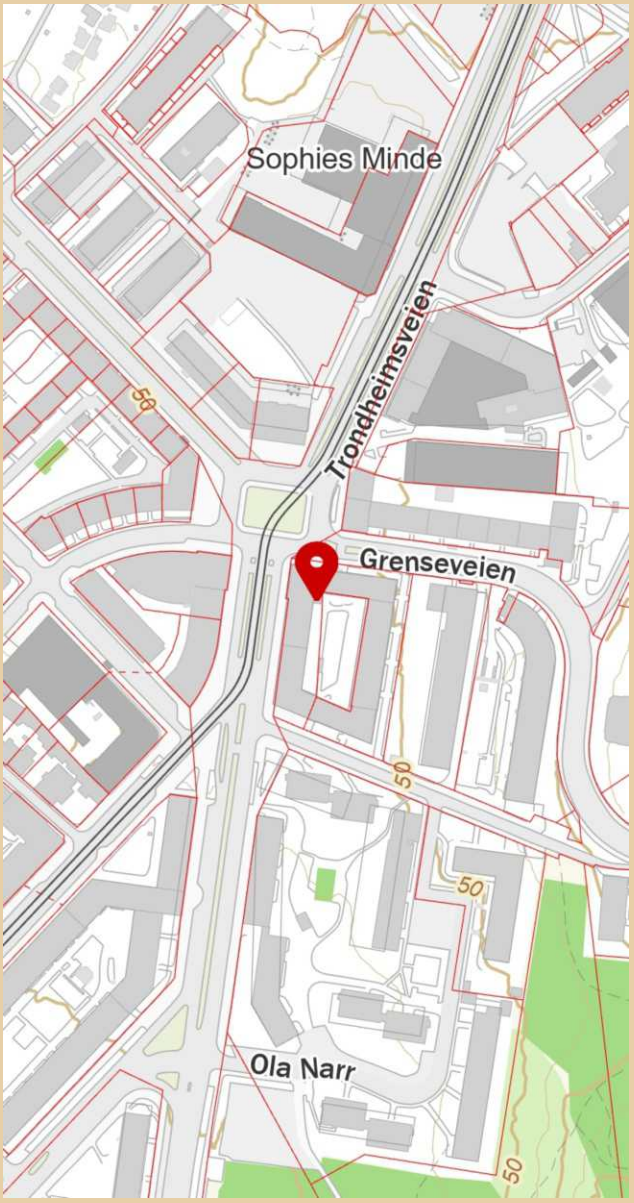
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk



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

Trondheimsveien 111D

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 236 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	14 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Frydens gate 1 - 11511	1 min
Frydens gate 1 - 11510	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass T i Grenseveien Linje 21, 28	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 17	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	3 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km

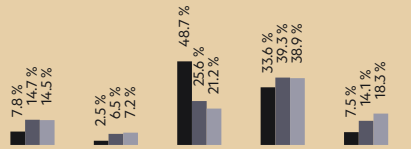
BARNEHAGER

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	4 min 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Carl Berner	1 min
Coop Mega Carl Berner	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

SPORT

Lindeberglia Ballbinge	7 min
Sofienberg ungdomsskole	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	5 min

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

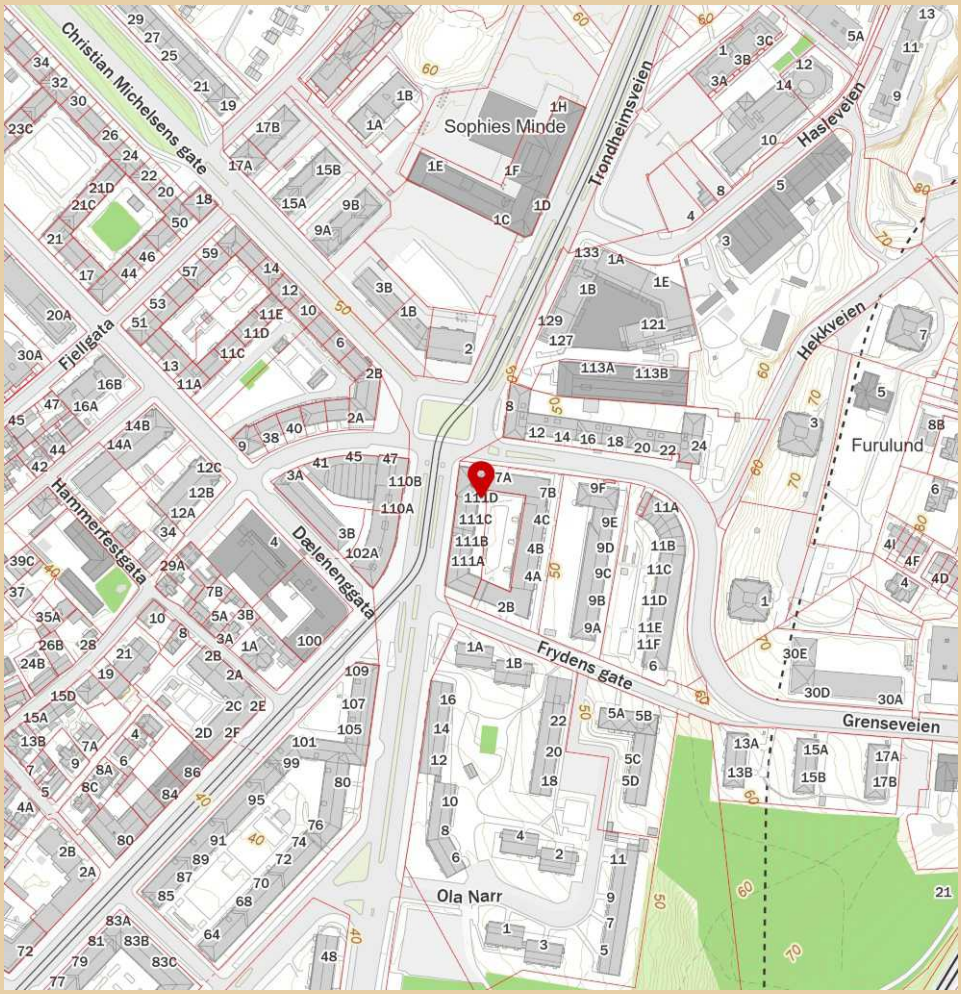
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 111D, 0565 OSLO**	
Dato for energimerking **24.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262881**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80560273**
Gårdsnummer **226**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0503**



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 **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **243,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 084 kWh**

Trondheimsveien 111D, 0565 OSLO

Detaljering

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

Trondheimsveien 111D, 0565 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5015
TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

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 12. mai kl. 12:00 og lukker 15. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5015

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. Tilføyelser til dagens ordensregler
7. Endring av dagens ordensregler punkt 10.
8. Forslag om nytt punkt 11 i ordensreglene - Forbud mot engangsgrill i bakgården
9. Forslag om nytt punkt 5-4 i vedtektene: Forsikringssaker og ansvar
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

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

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Turid Skråmo 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5015 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf
2. 5017 Årsregnskap 2023 for Sameiet Trondheimsveien 111.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-.

Sak 6

Tilføyelser til dagens ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å gjøre følgende tilføyelser til dagens ordensregler:

Tilføyelse til punkt 3:
Brannbalkonger skal utelukkende benyttes i nødstilfeller ved evakuering.

Tilføyelse til punkt 7:
Det er ikke tillatt å hensette møbler eller annet inventar i fellesarealer. Sko, skohyller og lignende skal ikke plasseres utenfor inngangsdøren, men oppbevares inne i leilighetene. Gjenstander etterlatt i fellesarealer vil bli fjernet og kastet på andelseiers bekostning. Videre har alle andelseiere ansvar for jevnlig tilsyn og vedlikehold av brannvarslere og brannslukningsutstyr i egen leilighet, og må sørge for at disse fungerer og kontrolleres i henhold til gjeldende krav.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til tilføyelser i ordensreglene.

Vedlegg

3. 5015 Husordensregler.pdf

Sak 7

Endring av dagens ordensregler punkt 10.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styre foreslår å endre punkt 10 i dagens ordensregler fra:

10. Oppussing:
- Ved oppussing skal ikke støyende arbeid foregå utover tidene satt opp i husordensreglene
- Det er ikke lov å flytte eller fjerne radiatorene
- Ved stengning av vann skal dette varsles i god tid ved oppslag i oppgangene, og vannet må ikke være borte lenger enn 3 timer
- Andelseier er ansvarlig for å påse at ingen bærevegger fjernes
- Ved behov for container eller I-sekk, skal dette avklares med styret
- Det skal tas hensyn til øvrige beboere, og fellesareal skal holdes fri for byggemateriale

Foreslås endret til:

10. Oppussing:
- Ved oppussing skal **støyende arbeid kun foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og 19.00**
- Det er ikke lov å flytte eller fjerne radiatorene
- Ved stengning av vann skal dette varsles i god tid ved oppslag i oppgangene, og vannet må ikke være borte lenger enn 3 timer
- Andelseier er ansvarlig for å påse at ingen bærevegger fjernes
- Ved behov for container eller I-sekk, skal dette avklares med styret
- Det skal tas hensyn til øvrige beboere, og fellesareal skal holdes fri for byggemateriale

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring i ordensreglene.

Sak 8

Forslag om nytt punkt 11 i ordensreglene - Forbud mot engangsgrill i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å sikre et trygt og trivelig miljø for alle beboere. For å redusere brannfare og miljøpåvirkning foreslår styret å innføre et forbud mot bruk av engangsgrill i bakgården.

Det foreslås derfor å tilføye et nytt punkt 11 i dagens ordensregler med følgende ordlyd:

11. Det er ikke tillatt å benytte engangsgrill i bakgården.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring i ordensreglene.

Sak 9

Forslag om nytt punkt 5-4 i vedtektene: Forsikringssaker og ansvar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har felles bygningsforsikring som dekker skader på bygningsmassen. Ved bruk av denne forsikringen påløper det normalt en egenandel som belastes enten borettslaget eller den enkelte andelseier.

Det er viktig å være klar over at forsikringspremien vanligvis økes årlig, og at deler av denne økningen er basert på antall og omfang av innmeldte skader. Det er derfor ikke ønskelig å belaste forsikringen unødvendig – særlig ikke for skader hvor utbedringskostnadene er lavere enn egenandelen.

For å sikre at forsikringspremien ikke øker mer enn nødvendig, foreslår styret at alle skader først skal meldes til styret. Styret vil deretter vurdere om saken skal meldes til forsikringsselskapet, eller håndteres på annen måte uten å involvere forsikringen.

For å unngå eller minimere tilfeller der andelseiere selv melder inn skader direkte til forsikringsselskapet, foreslår styret en vedtektsendring som fastslår at hele egenandelen vil belastes andelseiere som melder saker direkte til forsikringsselskapet uten å ha avklart dette med styret på forhånd. Videre ønsker styret å klargjøre andelseiers ansvar i forbindelse med forebygging, reparasjon og håndtering av skader.

Styret foreslår derfor at følgende bestemmelse innlemmes i vedtektene som punkt 5-4:

5-4 Forsikringssaker og ansvar
(1) Alle andelseiere plikter å melde fra til styret om skader eller hendelser som kan være aktuelle å melde til borettslagets forsikringsselskap.

(2) Det er kun styret som kan sende inn forsikringssaker på vegne av borettslaget.

(3) Dersom en andelseier selv melder en sak direkte til forsikringsselskapet uten godkjenning fra styret, vil andelseieren bli belastet hele egenandelen.

(4) Andelseiere plikter å gjøre det de kan for å forhindre, begrense og stanse eventuelle skader på eiendommen. Igangsetting av reparasjon før tillatelse er gitt av styret eller forsikringsselskapet, vil normalt ikke bli dekket av borettslaget eller forsikringsselskapet. I slike tilfeller må andelseier selv dekke alle kostnader.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring av vedtektene og innlemming av nytt punkt 5-4..

Vedlegg

4. 5015 Vedtekter.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomite o.l.

(2) Funksjonstiden for de som velges kan være opptil to år og de kan gjenvelges

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer

Turdi Skråmo og Vegard Solberg Aasgaaard ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år. Hana Hajdarevic er foreslått som varamedlem og Heidi Voldstad er foreslått som nytt styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Heidi Voldstad

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

- Hana Hajdarevic,

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I løpet av året har styret arbeidet aktivt for å ivareta borettslagets interesser og sikre et godt bomiljø for beboerne. Alle henvendelser fra beboere er blitt fulgt opp, og styret har hatt tett dialog med både renholdstjenesten og vaktmester for å sikre at oppgavene utføres tilfredsstillende.

For å opprettholde og forbedre fellesfasilitetene har borettslaget investert i en ny tørketrommel til vaskerommet. Videre er det montert nye rasfare-skilt for å øke sikkerheten på eiendommen. Styret har også gjennomført en befaring av loftet for å vurdere mulig utbygging. Etter en grundig vurdering, inkludert råd fra fagfolk, har styret konkludert med at en utbygging ikke vil være økonomisk lønnsom under gjeldende regelverk, ettersom det vil kreve installasjon av heis og sprinkelanlegg i alle enheter. Styret har derfor besluttet å ikke gjøre videre undersøkelser rundt loftsutbygging eller salg av dette til enkeltleiligheter på den nåværende tidspunkt, da eventuelle fremtidige endringer i regelverket kan gi borettslaget en bedre økonomisk gevinst ved en mulig utbygging og salg.

Det har også vært befaring i forbindelse med vedlikehold av brannbalkonger og sprekker i bygget. Arbeidet med utbedring er planlagt gjennomført denne våren. Styret har videre hatt løpende oppfølging av leietakeren "Bob the Bagel" for å sikre at virksomheten overholder sameiets retningslinjer.

Den årlige brannrunden i fellesarealene er blitt gjennomført, og årets dugnad ble vellykket avholdt. Styret er også i forhandlinger om mulig reklameplassering på taket, og saken ligger nå til behandling hos kommunen. Tidsperspektivet for en avklaring er fortsatt usikkert.

Styret vil fortsette sitt arbeid med å sikre en god drift av borettslaget og følge opp saker som bidrar til et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

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 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving fra et næringslokale som har benyttet borettslaget sine avfallsbeholdere, samt innkreving for fremleie av lokaler.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avregning av lån og fordeling av kostander i sameiet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentekostnader på lån i sameiet og renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Innkreving for internett er justert ned etter forhandlinger med Telia.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**175 621**	**432 846**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		591 434	349 974
Tillegg for nye langsiktige lån	17	4 164 669	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 961 771	-320 881
Red. annen langs. gjeld	19	-260 754	-259 485
Endring egenkapital i fellesanlegg	13	28 335	-26 833
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**561 913**	**-257 225**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**737 534**	**175 621**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	808 901	323 304
Kortsiktig gjeld	-71 367	-147 683
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**737 534**	**175 621**

TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 835 555	2 506 904	2 828 000	2 783 000
Andre inntekter	3	27 658	21 978	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 863 213**	**2 528 882**	**2 828 000**	**2 783 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-11 984	-10 546	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-130 256	-123 872	-131 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-19 256	-47 394	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-85 131	-52 748	-26 000	-56 000
Kommunale avgifter		0	-382	0	-194 000
Kostnader sameie	13	-1 162 460	-1 249 813	-1 430 000	-933 000
Energi/fyring		0	0	0	-536 000
TV-anlegg/bredbånd		-49 200	-266 678	-98 000	-52 000
Andre driftskostnader	9	-136 780	-122 551	-123 000	-138 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 680 642**	**-1 959 559**	**-1 914 575**	**-2 154 500**
DRIFTSRESULTAT		**1 182 571**	**569 323**	**913 425**	**628 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 218	1 837	0	0
Finanskostnader	11	-596 355	-221 186	-238 000	-277 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-591 137**	**-219 349**	**-238 000**	**-277 000**
ÅRSRESULTAT		**591 434**	**349 974**	**675 425**	**351 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	0		
Reduksjon udekket tap		591 434	349 974		

TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	49 580	49 580
Tomt		183 750	183 750
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	732	29 067
Aksjer og andeler	14	844	844
SUM ANLEGGSMIDLER		**234 906**	**263 241**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 480	210
Forskuddsbetalte kostnader		12 620	70 005
Andre kortsiktige fordringer	15	91 050	0
Driftskonto OBOS-banken		696 751	253 088
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**808 901**	**323 303**
SUM EIENDELER		**1 043 807**	**586 544**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	16	-5 874 571	-6 466 005
SUM EGENKAPITAL		**-5 870 471**	**-6 461 905**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 641 303	4 438 405
Borettsinnskudd	18	233 737	233 737
Annen langsiktig gjeld	19	1 967 871	2 228 625
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 842 911**	**6 900 767**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 446	52 607
Leverandørgjeld		9 484	838
Påløpte renter		5 437	24 233
Annen kortsiktig gjeld		0	70 005
SUM KORTSIKTIG GJELD		**71 367**	**147 683**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 043 807**	**586 545**
Pantstillelse	20	12 597 615	15 987 615
Garantiansvar	13	3 238 271	3 641 009

Oslo, 28.04.2025 (regnskapet er digitalt signert)

Styret i Trondheimsveien 111 Borettslag

Turid Skråmo Vegard Solberg Aasgaard Hana Hajdarevic

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	2 745 806
TV/Internett	89 749
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 835 555**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	27 158
Nøkler	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**27 658**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.
NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 984.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 256
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 256**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-30 024
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 262
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 358
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 488
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-85 131**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-52 068
Container	-9 290
Renhold ved firmaer	-60 732
Andre fremmede tjenester	-7 889
Andre kontorkostnader	-555
Bank- og kortgebyr	-2 828
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 418
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-136 780**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 888
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 477
Andre renteinntekter	853
SUM FINANSINNTEKTER	**5 218**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-280 104
Andre rentekostnader	-316 251
SUM FINANSKOSTNADER	**-596 355**

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	49 580
SUM BYGNINGER	**49 580**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.226/bnr.64
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 62,5 % av Sameiet Trondheimsveien 111.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111 og utgjør kr 3.238.271
Selskapets andel i Sameiet Tronheimsveien 111 vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden i posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg"
og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Trondheimsveien 111 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap fra i fjor

NOTE: 14

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Carl Berner Forretninger AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 4 Pålydende: 186 Balanseført verdi: 744
Den samlede aksjekapital i Carl Berner Forretninger AS er på kr 100 440.

Selskapet eier aksjer i Oslo og Omegn Boligforvaltning AS. Denne invisteringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi kr 100.
Den samlede aksjekapitalen i Oslo og Omegn Boligforvaltning AS er på kr 100 000.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer; Gjensidige tilbakebetaler 2025	51 190
Til gode fra sameiet vedr. avregnet lån 2024	39 860
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**91 050**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2001	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere	3 439 824	
Nedbetalt i år	241 920	
		-518 256
OBOS-BANKEN		
OBOS01		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2022	-3 835 297	
Nedbetalt tidligere	157 068	
Nedbetalt i år	3 678 229	
		0
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-4 164 669	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	41 622	
		-4 123 047
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 641 303**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-6 122
Opprinnelig 1985	-222 915
Opprinnelig 1990	-8 700
Korrigert innskudd	4 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-233 737**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andel lån i TVNSE selskap 5017 - 1OB940	
Opprinnelig 2004	-3 153 500
Nedbetalt tidligere	2 965 140
Nedbetalt i år	188 360

		0
Andel lån i TVNSE selskap 5017 - OBOS01		
Opprinnelig 2016	-2 834 952	
Nedbetalt tidligere	794 687	
Nedbetalt i år	72 394	
		-1 967 871
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		**-1 967 871**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	233 737
Pantelån	4 641 303
TOTALT	**4 875 040**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 580
Tomt	183 750
TOTALT	**233 330**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KCU7E-F51C7-4TY1G-8PU56-4WC5H-Z2SUV

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 11:41:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KCU7E-F51C7-4TY1G-8PU56-4WC5H-Z2SUV

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 TRONDHEIMSVEIEN 111
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 378 116	1 230 444	1 378 000	2 138 000
Andre inntekter	3	172 112	309 594	547 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 550 228**	**1 540 038**	**1 925 000**	**2 138 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 829	-6 222	-10 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-33 126	-31 848	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	5	-12 206	-4 430	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-4 629	-74 639	-47 000	-47 000
Forsikringer		-249 424	-233 321	-250 000	-274 000
Kommunale avgifter	7	-400 180	-343 147	-393 000	-463 000
Kostnader sameie		0	-34 067	0	0
Energi/fyring	8	-727 449	-642 810	-530 000	-669 000
Andre driftskostnader	9	-161 085	-127 068	-100 000	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 596 929**	**-1 497 552**	**-1 368 000**	**-1 617 000**
DRIFTSRESULTAT		**-46 701**	**42 486**	**557 000**	**521 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	218 563	164 646	0	0
Finanskostnader	11	-217 198	-164 199	-191 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 365**	**447**	**-191 000**	**-215 000**
ÅRSRESULTAT		**-45 336**	**42 933**	**366 000**	**306 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	42 933		
Fra opptjent egenkapital		-45 336	0		

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	3 075 293	3 394 520
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 075 293**	**3 394 520**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	16 250
Driftskonto OBOS-banken		164 149	276 746
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**164 149**	**292 996**
SUM EIENDELER		**3 239 442**	**3 687 516**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 171	46 507
SUM EGENKAPITAL		**1 171**	**46 507**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 076 293	3 395 520
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 076 293**	**3 395 520**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 699	96 764
Påløpte renter		20 054	1 098
Annen kortsiktig gjeld	14	137 225	147 627
SUM KORTSIKTIG GJELD		**161 978**	**245 489**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 239 442**	**3 687 516**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.01.2024 (regnskapet er digitalt signet. Se dato for signatur i det digitale dokumentet)
Styret i Sameiet Trondheimsveien 111:
Turid Skråmo Knut Thorstensen Daniel Zorrilla Zamora

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.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 378 116
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 378 116**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte kostnader fra 2022 til Borettslag og C.B Forretninger as	172 112
SUM ANDRE INNTEKTER	**172 112**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 829.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 206
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 206**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger, nøkler og låser	-4 629
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 629**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-230 104
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-169 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-400 180**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-84 531
Elektrisk energi, målerid -53178108	-642 918
SUM ENERGI / FYRING	**-727 449**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 234
Vaktmestertjenester	-51 948
Renhold ved firmaer	-8 343
Snørydding	-32 496
Andre fremmede tjenester	-48 750
Andre kontorkostnader	-250
Bank- og kortgebyr	-2 069
Øreavrunding	5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-161 085**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	741
Renter Oslo kommune vedr. vann/avløp	922
Renter på lån som er fordelt til s5015 og s 5016	216 900
SUM FINANSINNTEKTER	**218 563**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på pantelån	-216 900
Renter på leverandørgjeld	-298
SUM FINANSKOSTNADER	**-217 198**

NOTE: 12
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne s 5015 og s 5016	3 075 293
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**3 075 293**

NOTE: 13

LANGSIKTIG GJELD

OBOSbanken 10B940		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetid 25 år		
Opprinnelig 2016	-3 865 540	
Nedbetalt tidligere	924 185	
Nedbetalt i år	231 389	
		-2 709 966
OBOS-banken OBOS01		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetid 25 år.		
Opprinnelig 2004	-3 710 000	
Nedbetalt tidligere	3 255 835	
Nedbetalt i år	87 838	
		-366 327
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-3 076 293**

NOTE: 14

KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, energi desember 2023	-126 664
Gjeld til eierne s 5015 og 5016	-10 561
SUM KORTSIKTIG GJELD	**-137 225**

ORDENSREGLER FOR BEBOERE OG NÆRINGSDRIVENDE

I TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

1. Det skal være ro i bygningen etter kl. 22.00. Ingen må forstyrre hverandre med unødvendig bråk. Lørdager og dager før helligdager skal det være ro fra kl. 16.00. I denne tiden, og søn- og helligdager er det ikke tillatt å borre, hamre, og banke eller annen støy. Det er heller ikke tillatt å spille støyende musikk. Forøvrig skal musikkanlegg, radio og TV brukes hensynsfullt og avdempet.

2. Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen. Kjøring skal begrenses til henting og bringing, og motoren skal alltid slås av. Overtredelser vil bli påtalt, gjentatte overtredelser vil bli behandlet etter vedtektene §3.

3. Fasadene skal ha ett enhetlig preg, det er derfor ikke tillatt å plassere noe på balkongen, henge ting fra vinduene, sette opp blomsterkasser, montere markise, m.v.

4. Plener og beplanting skal beskyttes. Det er ikke tillatt å lage gangveier over plenen. Gårdsplassen skal holdes ryddig, og er ikke lagerplass.

5. Avfall (mat-, husholdningsavfall, m.v.) skal pakkes forsvarlig og legges i søppelkassene. Beboerne og forretning- ene har 4 kasser hver til disposisjon, og plikter å følge anvisningene. Det er ikke tillatt å legge avfall utenom kassene, og heller ikke utenom søppelskuret. Kasserte gjenstander m.v. kan kastes når container blir satt opp, 1 gang i året.

6. Inngangsdørene skal være låst hele døgnet. Ingen må slippe inn uvedkommende. Også loft og kjellerdører skal være låst. Det er ikke tillatt å sette opp dørene. Slukk alltid lyset etter deg når du forlater loft og kjeller.

7. På grunn av brannfaren bør alle forsøke å holde god orden i loft- og kjellerboder. Loft og kjellerganger skal være ryddige.

8. Laget har en egen ordning for bruk av vaskeri og tørkebåser m.v. som skal følges. Det er ikke tillatt å lufte sengetøy, tepper, o.l. ut gjennom vinduet.

9. Dyrehold kan tillates etter særskilt søknad til styret, såfremt dette ikke er til ulempe for andre beboere.

10. **Oppussing:**

- Ved oppussing skal ikke støyende arbeid foregå utover tidene satt opp i husordensreglene
- Det er ikke lov å flytte eller fjerne radiatorene
- Ved stengning av vann skal dette varsles i god tid ved oppslag i oppgangene, og vannet må ikke være borte lenger enn 3 timer
- Andelseier er ansvarlig for å påse at ingen bærevegger fjernes
- Ved behov for container eller I-sekk, skal dette avklares med styret
- Det skal tas hensyn til øvrige beboere, og fellesareal skal holdes fri for byggemateriale

Følger du ordensreglene, medvirker du til å gi både deg selv og dine naboer et godt bo miljø.

Styret for Trondheimsveien 111 S/E
14. oktober 1985

Sist endret på generalforsamling 26.05.2010
Sist endret på generalforsamling 07.07.2016

Vedtekter
for
Trondheimsveien 111 Borettslag
org. nr. 955 23 5886

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Trondeimsveien 111 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomite o.l.

(2) Funksjonstiden for de som velges kan være opptil to år og de kan gjenvelges

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Vedtektene er sist endret på generalforsamlingen:
06.03.2024

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 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 5015 **Selskapsnavn:** TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

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

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Turid Skråmo 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 75 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Tilføyelser til dagens ordensregler

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til tilføyelser i ordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av dagens ordensregler punkt 10.

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring i ordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om nytt punkt 11 i ordensreglene - Forbud mot engangsgrill i bakgården

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring i ordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om nytt punkt 5-4 i vedtektene: Forsikringssaker og ansvar

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring av vedtektene og innlemming av nytt punkt 5-4..

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Heidi Voldstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hana Hajdarevic,

**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 TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955235886
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 12:00 til 15. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

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:**
> Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Turid Skråmo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Tilføyelser til dagens ordensregler

Styret foreslår å gjøre følgende tilføyelser til dagens ordensregler:

Tilføyelse til punkt 3:
Brannbalkonger skal utelukkende benyttes i nødstilfeller ved evakuering.

Tilføyelse til punkt 7:
Det er ikke tillatt å hensette møbler eller annet inventar i fellesarealer. Sko, skohyller og lignende skal ikke plasseres utenfor inngangsdøren, men oppbevares inne i leilighetene. Gjenstander etterlatt i fellesarealer vil bli fjernet og kastet på andelseiers bekostning. Videre har alle andelseiere ansvar for jevnlig tilsyn og vedlikehold av brannvarslere og brannslukningsutstyr i egen leilighet, og må sørge for at disse fungerer og kontrolleres i henhold til gjeldende krav.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til tilføyelser i ordensreglene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av dagens ordensregler punkt 10.

Styre foreslår å endre punkt 10 i dagens ordensregler fra:

10. Oppussing:
- Ved oppussing skal ikke støyende arbeid foregå utover tidene satt opp i husordensreglene
- Det er ikke lov å flytte eller fjerne radiatorene
- Ved stengning av vann skal dette varsles i god tid ved oppslag i oppgangene, og vannet må ikke være borte lenger enn 3 timer
- Andelseier er ansvarlig for å påse at ingen bærevegger fjernes
- Ved behov for container eller I-sekk, skal dette avklares med styret
- Det skal tas hensyn til øvrige beboere, og fellesareal skal holdes fri for byggemateriale

Foreslås endret til:

10. Oppussing:
- Ved oppussing skal **støyende arbeid kun foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og 19.00**
- Det er ikke lov å flytte eller fjerne radiatorene
- Ved stengning av vann skal dette varsles i god tid ved oppslag i oppgangene, og vannet må ikke være borte lenger enn 3 timer
- Andelseier er ansvarlig for å påse at ingen bærevegger fjernes
- Ved behov for container eller I-sekk, skal dette avklares med styret
- Det skal tas hensyn til øvrige beboere, og fellesareal skal holdes fri for byggemateriale

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring i ordensreglene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om nytt punkt 11 i ordensreglene - Forbud mot engangsgrill i bakgården

Styret ønsker å sikre et trygt og trivelig miljø for alle beboere. For å redusere brannfare og miljøpåvirkning foreslår styret å innføre et forbud mot bruk av engangsgrill i bakgården.

Det foreslås derfor å tilføye et nytt punkt 11 i dagens ordensregler med følgende ordlyd:

11. Det er ikke tillatt å benytte engangsgrill i bakgården.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring i ordensreglene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om nytt punkt 5-4 i vedtektene: Forsikringssaker og ansvar

Borettslaget har felles bygningsforsikring som dekker skader på bygningsmassen. Ved bruk av denne forsikringen påløper det normalt en egenandel som belastes enten borettslaget eller den enkelte andelseier.

Det er viktig å være klar over at forsikringspremien vanligvis økes årlig, og at deler av denne økningen er basert på antall og omfang av innmeldte skader. Det er derfor ikke ønskelig å belaste forsikringen unødvendig – særlig ikke for skader hvor utbedringskostnadene er lavere enn egenandelen.

For å sikre at forsikringspremien ikke øker mer enn nødvendig, foreslår styret at alle skader først skal meldes til styret. Styret vil deretter vurdere om saken skal meldes til forsikringsselskapet, eller håndteres på annen måte uten å involvere forsikringen.

For å unngå eller minimere tilfeller der andelseiere selv melder inn skader direkte til forsikringsselskapet, foreslår styret en vedtektsendring som fastslår at hele egenandelen vil belastes andelseiere som melder saker direkte til forsikringsselskapet uten å ha avklart dette med styret på forhånd. Videre ønsker styret å klargjøre andelseiers ansvar i forbindelse med forebygging, reparasjon og håndtering av skader.

Styret foreslår derfor at følgende bestemmelse innlemmes i vedtektene som punkt 5-4:

5-4 Forsikringssaker og ansvar
(1) Alle andelseiere plikter å melde fra til styret om skader eller hendelser som kan være aktuelle å melde til borettslagets forsikringsselskap.

(2) Det er kun styret som kan sende inn forsikringssaker på vegne av borettslaget.

(3) Dersom en andelseier selv melder en sak direkte til forsikringsselskapet uten godkjenning fra styret, vil andelseieren bli belastet hele egenandelen.

(4) Andelseiere plikter å gjøre det de kan for å forhindre, begrense og stanse eventuelle skader på eiendommen. Igangsetting av reparasjon før tillatelse er gitt av styret eller forsikringsselskapet, vil normalt ikke bli dekket av borettslaget eller forsikringsselskapet. I slike tilfeller må andelseier selv dekke alle kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomite o.l.

(2) Funksjonstiden for de som velges kan være opptil to år og de kan gjenvelges

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer

Turdi Skråmo og Vegard Solberg Aasgaaard ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år. Hana Hajdarevic er foreslått som varamedlem og Heidi Voldstad er foreslått som nytt styremedlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Voldstad (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Heidi Voldstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hana Hajdarevic, (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hana Hajdarevic,

Protokollen er digitalt signert av Christofer Hoff /s/ og Turid Skråmo /s/

V E D T E K T E R

for

Carl Berner Forretninger A/S

Endret på ekstraordinær generalforsamling 10.11.2003
Endret på ordinært årsmøte 23.5.12

§ 1

Selskapets navn er Carl Berner Forretninger A/S.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

Selskapets formål er:

Eie og bestyre seksjon nr. 2 av gnr.226, bnr.64, Trondheimsveien 111 i Oslo, hvor utleie til aksjonærene av de lokaler aksjene uløselig er knyttet til, skal skje til selvkost.

§ 4

Selskapets aksjekapital er kr. 100.440 – Hundretusen fire hundre og førti kroner - fordelt på 540 aksjer a kr. 186,- fullt innbetalt og lydende på navn og fordelt med 4 A-aksjer og 536 B-aksjer. Hver av A-aksjene gir 134 - etthundreogtrettifire - stemmer og hver av B-aksjene gir 1 - en - stemme.

A- og B-aksjer har samlet hver for seg 50% av selskapets stemmer.

Hvis en A-aksjonær erverver B-aksjer i selskapet, kan A-aksjonæren ikke utøve stemmerett for B-aksjene. De øvrig B-aksjonærer har i så fall til sammen fortsatt 50% av stemmene, idet stemmeretten for A-aksjonærenes B-aksjer fordeles forholdsmessig på de øvrige B-aksjonærer i forhold til deres aksjebesittelse.

Hvis en A-aksjonær erverver mer enn halvparten av B-aksjene i selskapet, faller stemmerettsbegrensningen i 3.ledd bort.

§ 6

Aksjene er uløselig bundet til leiekontrakten til de lokaler de er knyttet til.

Overdragelse av aksjer kan bare skje sammen med leiekontrakten.

Overdragelse og/eller framleie krever selskapets skriftlige godkjennelse, som bare kan nektes på saklig grunnlag.

De øvrige aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved salg av aksjer.

Med 2/3 flertall kan generalforsamlingen motsette seg overdragelse til selskap eller personer som kan sette de eksisterende forretningers næringsgrunnlag i fare.

§ 7

Selskapets styre skal ha 3 medlemmer.

Ett av styremedlemmene med personlig varamann skal til enhver tid være valgt blandt B-aksjonærene.

§ 8

Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av juni Den skal behandle:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
2. Anvendelse av overskudd/dekning av underskudd i.h.t. den fastsatte balanse, og utdeling av utbytte.
3. Andre saker som i.h.t. lov høre under generalforsamlingen.
4. Valg av styre.
5. Valg av revisor.

§ 9

Styrets formann velges av generalforsamlingen.

§ 10

Selskapet skal inngå sameieavtale med

TRONDHJEMSVEIENS BORETTSLAG,

som er eier av seksjon nr.1 i g.nr.226, b.nr.64.

Sameiebrøkene skal være lik forholdet mellom den totale boligleie og forretningsleie i TBL ved inngåelsen av avtalen, dvs. h.h.v. 625/1000 del og 375/1000.

§ 11

Selskapet tegnes av styret.

Styret kan meddele prokura.

§ 12

Forøvrig vises til den enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

Oslo, den 14. oktober 1985

ORDENSREGLER FOR BEBOERE OG NÆRINGSDRIVENDE

I TRONDHEIMSVEIEN 111

1. Det skal være ro i bygningen etter kl. 22.00. Ingen må forstyrre hverandre med unødvendig bråk. Lørdager og dager før helligdager skal det være ro fra kl. 16.00. I denne tiden, og søn- og helligdager er det ikke tillatt å borre, hamre, og banke eller annen støy. Det er heller ikke tillatt å spille støyende musikk. Forøvrig skal musikkanlegg, radio og TV brukes hensynsfullt og avdempet.

2. Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen. Kjøring skal begrenses til henting og bringing, og motoren skal alltid slås av. Overtredelser vil bli påtalt, gjentatte overtredelser vil bli behandlet etter vedtektene §3.

3. Fasadene skal ha ett enhetlig preg, det er derfor ikke tillatt å plassere noe på balkongen, henge ting fra vinduene, sette opp blomsterkasser, montere markise, m.v.

4. Plener og beplanting skal beskyttes. Det er ikke tillatt å lage gangveier over plenen. Gårdsplassen skal holdes ryddig, og er ikke lagerplass.

5. Avfall (mat-, husholdningsavfall, m.v.) skal pakkes forsvarlig og legges i søppelkassene. Beboerne og forretning- ene har 4 kasser hver til disposisjon, og plikter å følge anvisningene. Det er ikke tillatt å legge avfall utenom kassene, og heller ikke utenom søppelskuret. Kasserte gjenstander m.v. kan kastes når container blir satt opp, 1 gang i året.

6. Inngangsdørene skal være låst hele døgnet. Ingen må slippe inn uvedkommende. Også loft og kjellerdører skal være låst. Det er ikke tillatt å sette opp dørene. Slukk alltid lyset etter deg når du forlater loft og kjeller.

7. På grunn av brannfaren bør alle forsøke å holde god orden i loft- og kjellerboder. Loft og kjellerganger skal være ryddige.

8. Laget har en egen ordning for bruk av vaskeri og tørkebåser m.v. som skal følges. Det er ikke tillatt å lufte sengetøy, tepper, o.l. ut gjennom vinduet.

9. Dyrehold kan tillates etter særskilt søknad til styret, såfremt dette ikke er til ulempe for andre beboere.

Følger du ordensreglene, medvirker du til å gi både deg selv og dine naboer et godt bo miljø.

Styret for Trondheimsveien 111 S/E
14. oktober 1985

Sist endret på generalforsamling 26.05.2010

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260046 . Vår ref.: 5015-1-503 Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Trondheimsveien 111 Borettslag
Organisasjonsnr:	955235886
Andelseier:	Gjærum, Arne Christian Nenseth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	503
Adresse:	Trondheimsveien 111 D, 0565 OSLO
Andelsnummer:	38
Gnr.	226
Bnr.	64
Borettsinnskudd:	Kr. 4 048,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 687835.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
E-post til styret: trondhjemsvn@styrerommet.no Borettslaget benytter elektroniskkommunikasjon med eierne. Alle eiere/beboere må registrere mobilnummer og e-post på Vibbo.no. Oppdatert fellesgjeld i megleropplysninger gjelder kun for lånene som er tatt opp i borettslaget. Borettslaget hefter i tillegg for 71,5 % av lån nr. 9820.75.23186 i (s.5017) Trondheimsveien 111 Sameie, der borettslaget er en av to seksjoner. Borettslaget har 4 Aksjer i Carl Berner Forretninger AS (s.5016). Se vedlagt regnskap for mer informasjon. Tilkobling av elektriske installasjoner på felles ventilasjonsanlegg er ikke tillatt av flere naturlige årsaker. Kostnad for å fjerne eventuelle monterte installasjoner vil bli belastet andelseier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11467105
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	264 958,00
Innfrielsesdato:	01.11.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208289543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%

Restsaldo	4 063 946,00
Innfrielsesdato:	28.02.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	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: 4 695,55,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	106,00	
Felleskostnader	4 589,55	

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:	334,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 731,-
Annen formue:	16 054,-
Gjeld:	119 593,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11467105
Restsaldo:	5 087,43
Kapitalkostnader:	5 194,57
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208289543
Restsaldo:	78 031,15
Kapitalkostnader:	455,54
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 83 118,58,-, 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 Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Turid Skråmo, e-post:trondhjemsvn@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

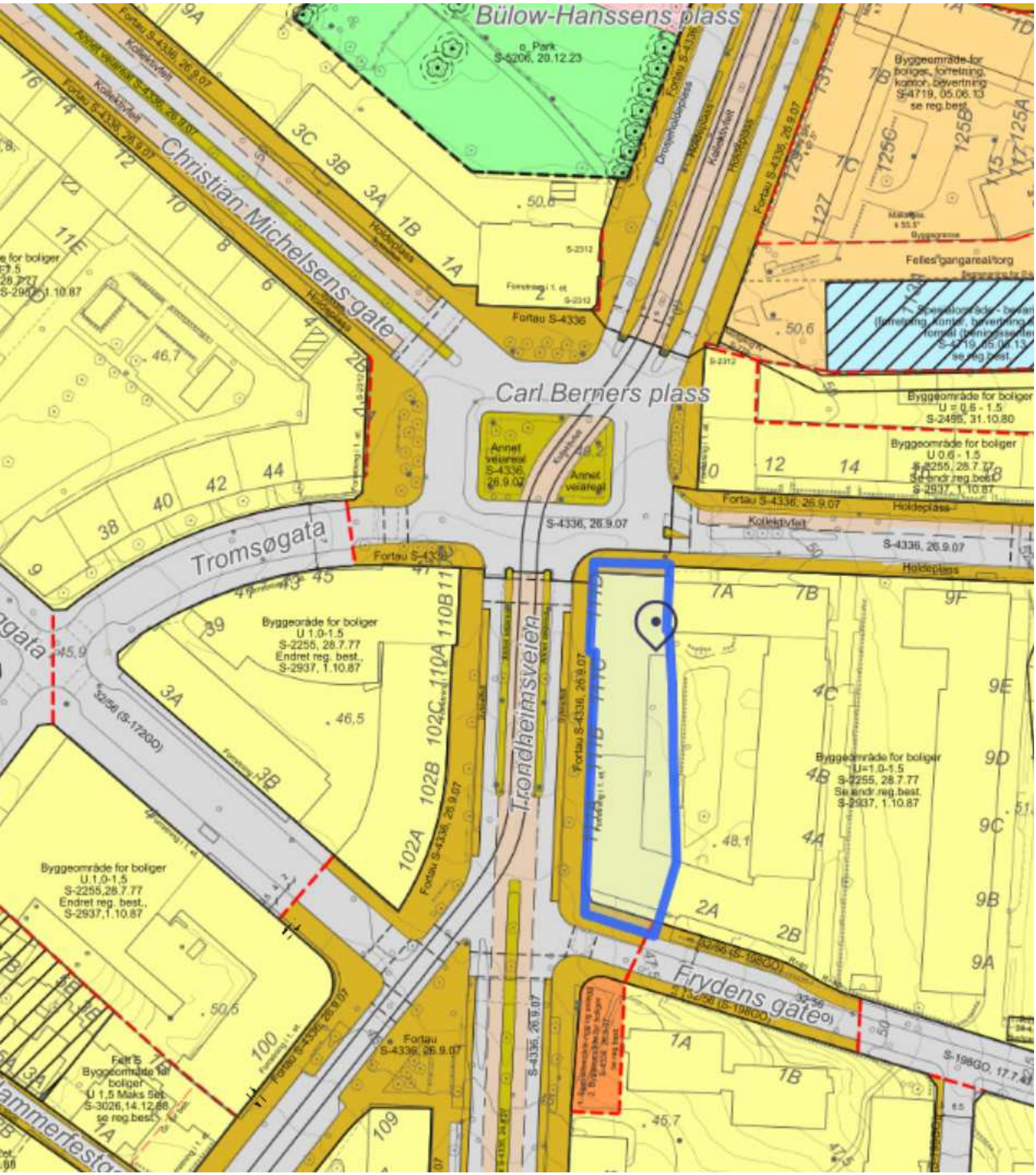
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering 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


Bülow-Hanssens plass
Christian Michelsens gate
Carl Berners plass
Tromsøgata
Trondheimsveien
Frydens gate
Fortau S-4336
Annet vegareal
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best.,
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.6 - 1.5
S-2495, 31.10.80
Felles gangareal/torg
Holdeplass
Kollektivfelt

Trondheimsvn 111-111E

+Gunsevn. 12-26

Jnr. 201/1929

Vaaingshus

Anmeldelse
til Tegninger

ND 1201/1929

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 107 Trondhjemsveien

Innlevert 21 aug. 1929 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, ~~samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.~~

Oslo den 22 aug. 1929 A. Hellaas

Opmn. chefen jr. nr. 796
mott: 24. AUG. 1929

Overendes hr. reguleringssjefen.
Den prosjekterte bebyggelse ligger
107 Trondhjemsveien, men er tomten bebygd
ogsaa med den forandringen som
situasjonsplanen viser og vil tomten få
matr. nr. 107 Trondhjemsveien.

Oslo opmålingsvesen 24/8 1929

Reg. chefen jr. nr. 1152
mott: 24. AUG. 1929

1152/29

M/SC

Tilbakesendes herr b y g n i n g s c h e f e n.

Regulerings - og byggelinjer på bl. 2. vist med rødt. Høideforholdet er vist med blått. De påskrevne tall er forslag til høider som vil bli fremlagt i reguleringsrådet på første møte. Approbasjon bør ikke gis før høidene er vedtatt.

Oslo reguleringsvesen den 27. august 1929.

1201/29

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo 28/8. 29

O. Klaagnæs.

Tilbakesendes Oslo bygningsråd.

Åpningen mellem vangene i de 2 overlystrapper må gjøres mindst 1,5 m². Der må anlegges area overalt hvor butikkgulvene ligger for dypt i terrenget. Gulvene i værelserne over portinnkjørslene må gjøres dobbelte (tregulv med stubbeloft eller på annen godkjendt måte) og med luftrum mellem begge gulv. Søppelforbrenningsanlegget må særskilt anmeldes. Der må settes nettingrammer foran kjellervinduerne. Entréerne må skaffes tilstrekkelig lys og ventilasjon. De gjeldende regler for innredning av W.C.rum må befølges, når undtas kravet om direkte lys. Der bør innsettes bidet i baderummene.

Skal butikkene brukes til forhandling av næringsmidler, må saken påny oversendes helserådet.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser befølges.

Oslo Helseråd 6. september 1929.

Efter bemyndigelse

V

Dc 13-15

+ 16 brandvesenets bemerkninger

N. d. til innstilling.

Oslo 7/9. 29

O. Klaagnæs.

Tilbakesendes Hr. byggeinspektøren.

Der tillatelse ikke kan gis i henhold til § 57 fra:

A. § 89 3 – for at de 2 hjørneparseller er mere enn 300 m².

B. § 89 2 – for at trappehusene ikke er mere enn 3 etasjer

C. jfr. 74 1 – for etasjeantallet, idet den ene hjørneparsell er søkt 5 ~~[illegible]~~ etasjer.

D. Forskriften § 49 4, jfr. lovens 87 2 – for kjøkkenbalkene.

Der tillatelse byggeinspektøren ikke kan gis fra

E. § 71 3, idet hjørneparsellens gjennomsnittlige bredde er mere enn 15 mtr.

Videre bemerker:

1. Lovens krav er ikke anvendt enkelte av forskriftene å bli tilfredsstillende gjennomført.
2. Tegninger må anholdes av kjøpere
3. De av reguleringsplanen angitte gatelinjer må godkjennes av reguleringsmyndighet
4. Gatenavn må godkjennes
5. Der må redegjøres for forskjellige konstruksjoner.
6. Kloakk og kjellergulvets beliggenhet må godkjennes av kommunearkitekten.
7. Fundamenteringsforholdene må godkjennes.
8. Trappehusvegger, trappehusbærende og trappeløpenes bredde må utføres i hht. lovens bestemmelser.
9. Ildfaste brannmurer utføres som fellesgavl må denne ha minimal 1½ st. bygningen, hvorhos forskriftens bruk. erkl. må avgis. I motsatt fall må der anvendes 1½ stens brannmur for hver bygning.
10. Der må redegjøres for gjennomsnittlige konstruksjoner

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

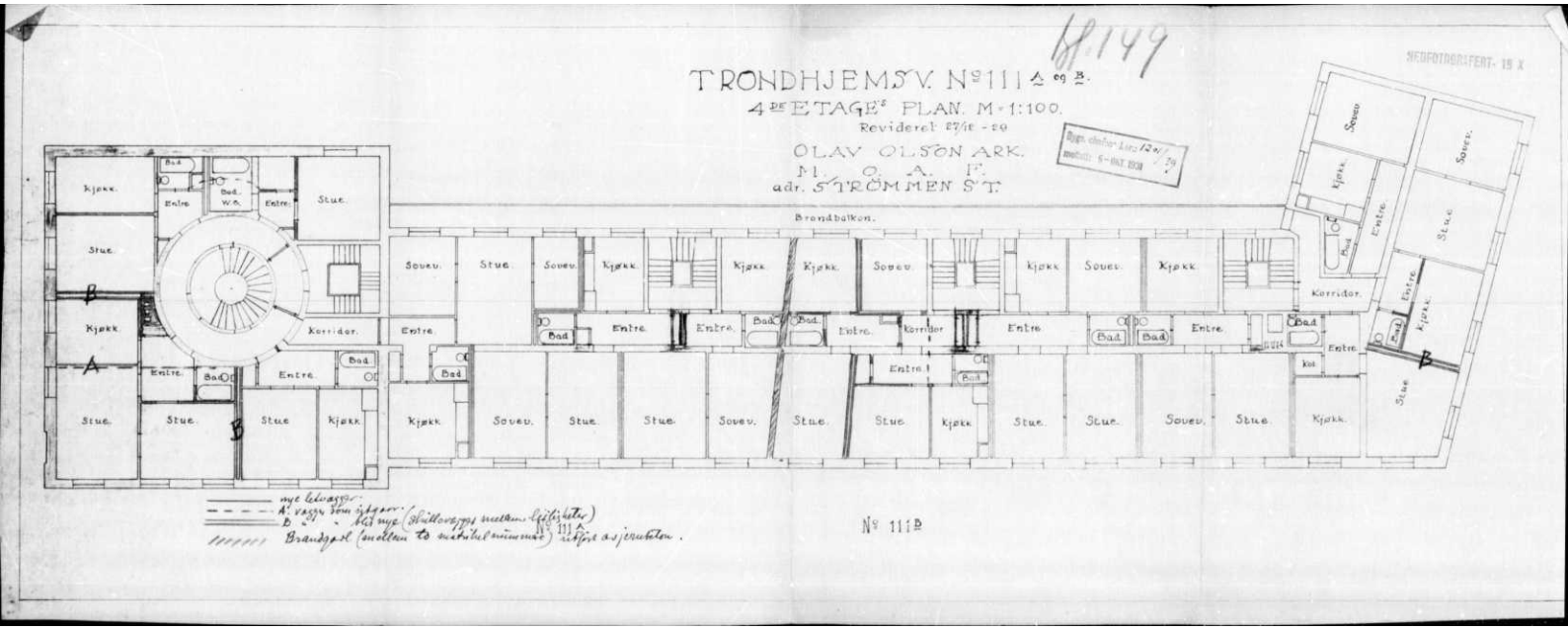
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


TRONDHJEMSV. Nº 111 A og B.
4DE ETAGE'S PLAN. M = 1:100.
Revideret 27/12 - 20
OLAV OLSON ARK.
M. O. A. P.
adr. STRØMMEN S.T.
Brandbalkon.
Korridor.
Entre.
Bad.
Kjøkk.
Stue.
Sovev.
Bad. W.C.
Kjøk.
Kjøkken
Nº 111 A
Nº 111 B

TINGLYST
14 DES 1992
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 60176

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Tom Medalen	Rådhusgt. 23 B, 0158 Oslo	42 95 12

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	226	64		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Trondhjemsveien borettslag — Fødselsnummer:

Doknr: 60176 Tinglyst: 14.12.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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) ☐ 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)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ 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).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Bolig	625/1000	21		
2	Næring	375/1000	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1000/1000	Sum teller skal stemme med nevner		

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

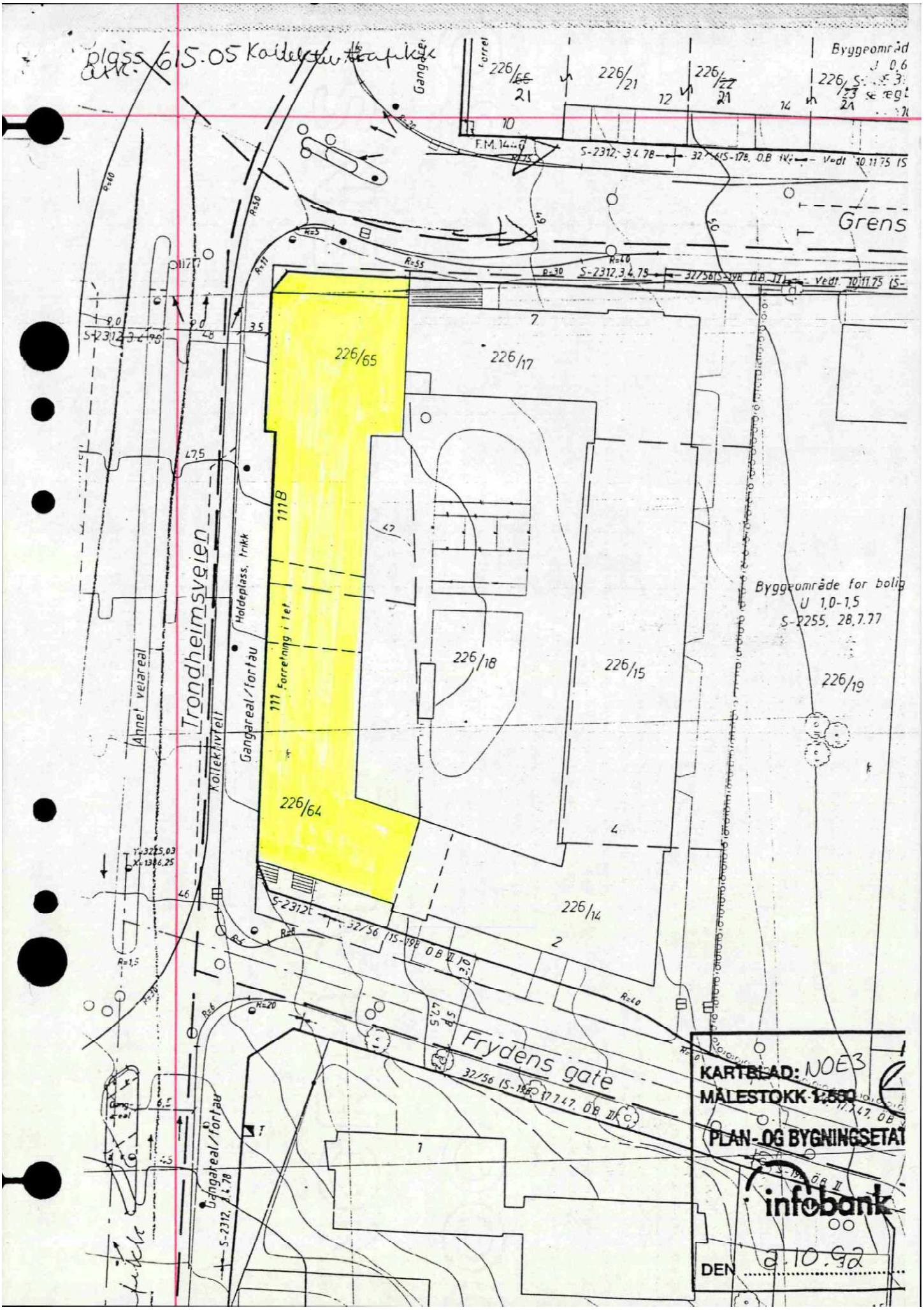
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

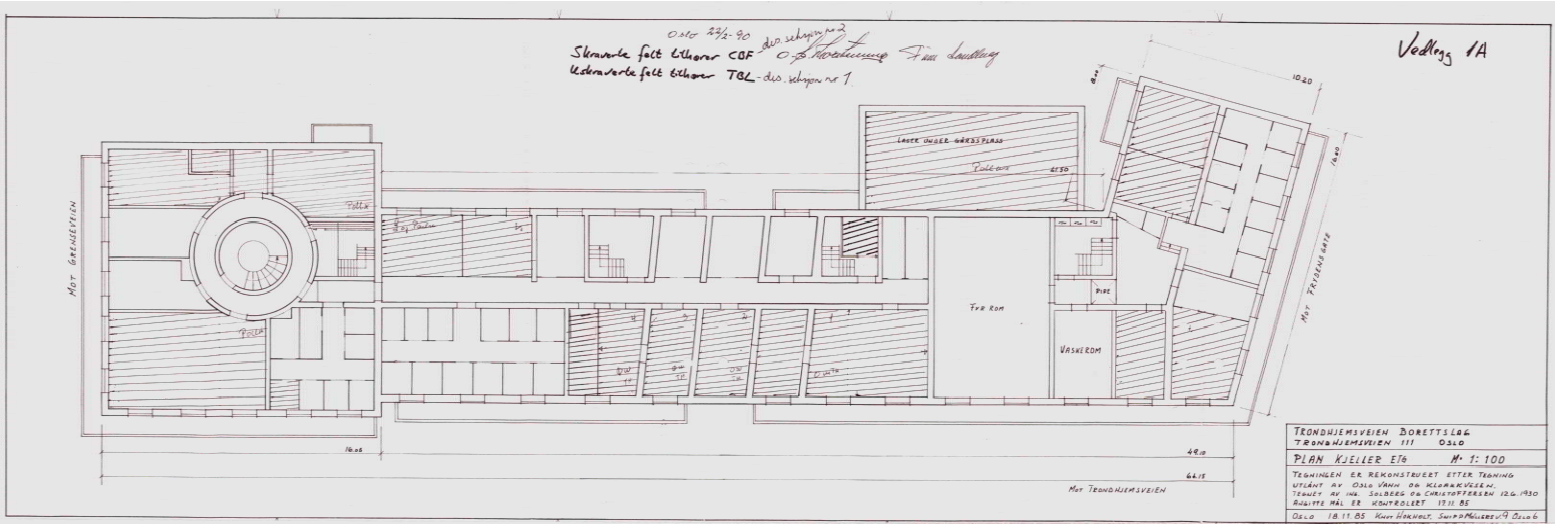
7. Supplerende tekst

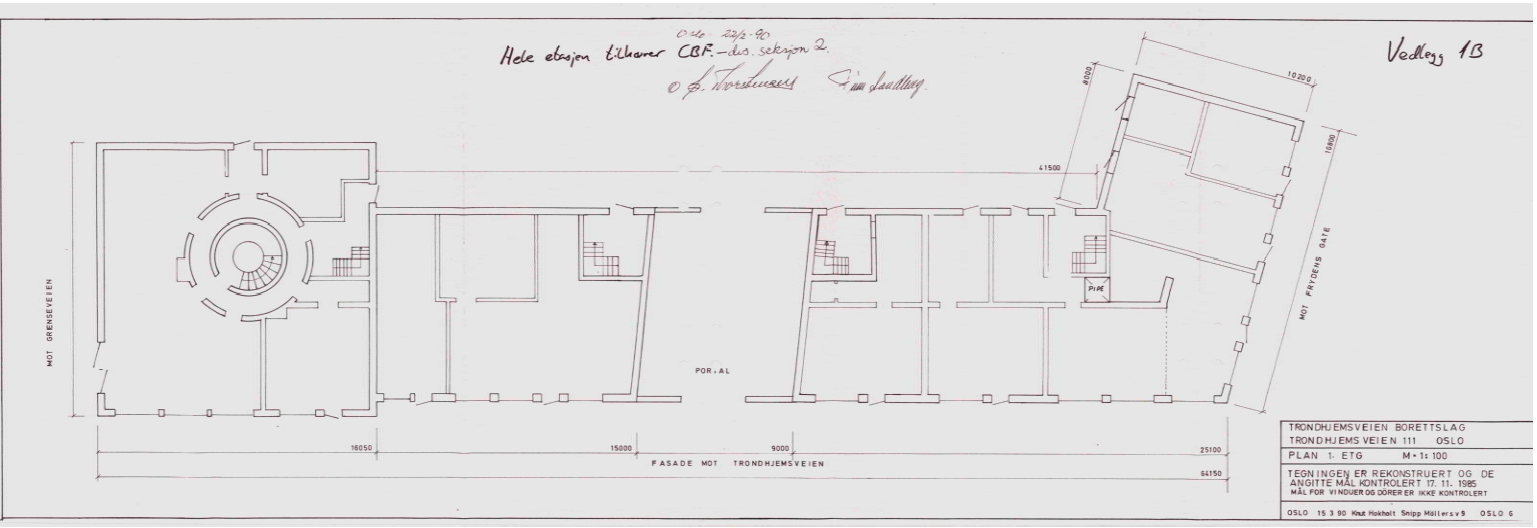
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
29.oktober 1992	for Trondhjemsveien borettslag Alfred Grubstad
Sted	
Oslo	Jorunn Kjær

Tinglysingsstempel

ok
25/11-92
OL


plass for 15.05 Kollektivtrafikk
Gangareal/fortau
Byggeområd
226/65
226/17
226/18
226/15
226/19
226/64
226/14
Trondheimsveien
Kollektivfelt
Gangareal/fortau
Holdeplass, trikk
Annet vegareal
111 Forretning i 1 et.
111B
Byggeområde for bolig
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Grens
Frydens gate
KARTBLAD: NOE3
MÅLESTOKK 1:500
PLAN- OG BYGNINGSETAT
infobank
DEN 2.10.92


Vedlegg 1A
Oslo 22/2-90
Skraverte felt tilhører CGF
Ukraverte felt tilhører TGL
MOT GRENSEVEIEN
MOT TRONDHJEMSVEIEN
MOT FREDENSGATE
FYR ROM
VASKEROM
PIPE
TRONDHJEMSVEIEN BORETTSLAG
TRONDHJEMSVEIEN 111 OSLO
PLAN KJELLER Et6 M: 1:100
TEGNINGEN ER REKONSTRUERT ETTER TEGNING UTLÅNT AV OSLO VANN OG KLOAKKVESEN. TEGNET AV ING. SOLBERG OG CHRISTOFFERSEN 12.6.1930
ANGITTE MÅL ER KONTROLLERT 17.11.85
OSLO 18.11.85 KNUT HERHOLT, SNIPPMØLLERVEIEN 9 OSLO 6


Vedlegg 1B
MOT GRENSEVEIEN
MOT FREYDENS GATE
PIPE
POR. AL
FASADE MOT TRONDHJEMSVEIEN
16050
15000
9000
25100
64150
41500
10200
TRONDHJEMSVEIEN BORETTSLAG
TRONDHJEMSVEIEN 111 OSLO
PLAN 1. ETG M = 1:100
TEGNINGEN ER REKONSTRUERT OG DE ANGITTE MÅL KONTROLERT 17. 11. 1985
MÅL FOR VINDUER OG DØRER ER IKKE KONTROLERT
OSLO 15 3 90 Knut Hokholt Snipp Møllersv 9 OSLO 6

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 111D, 0565 Oslo
Gnr. 226, Bnr. 64, Snr. 1, andelsnr. 38 i TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260046

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett
Saksbehandler: Sander Egerhei
Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673
E-post: sander.egerhei@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.
