PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

TRONDHEIMSVEIEN 169

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

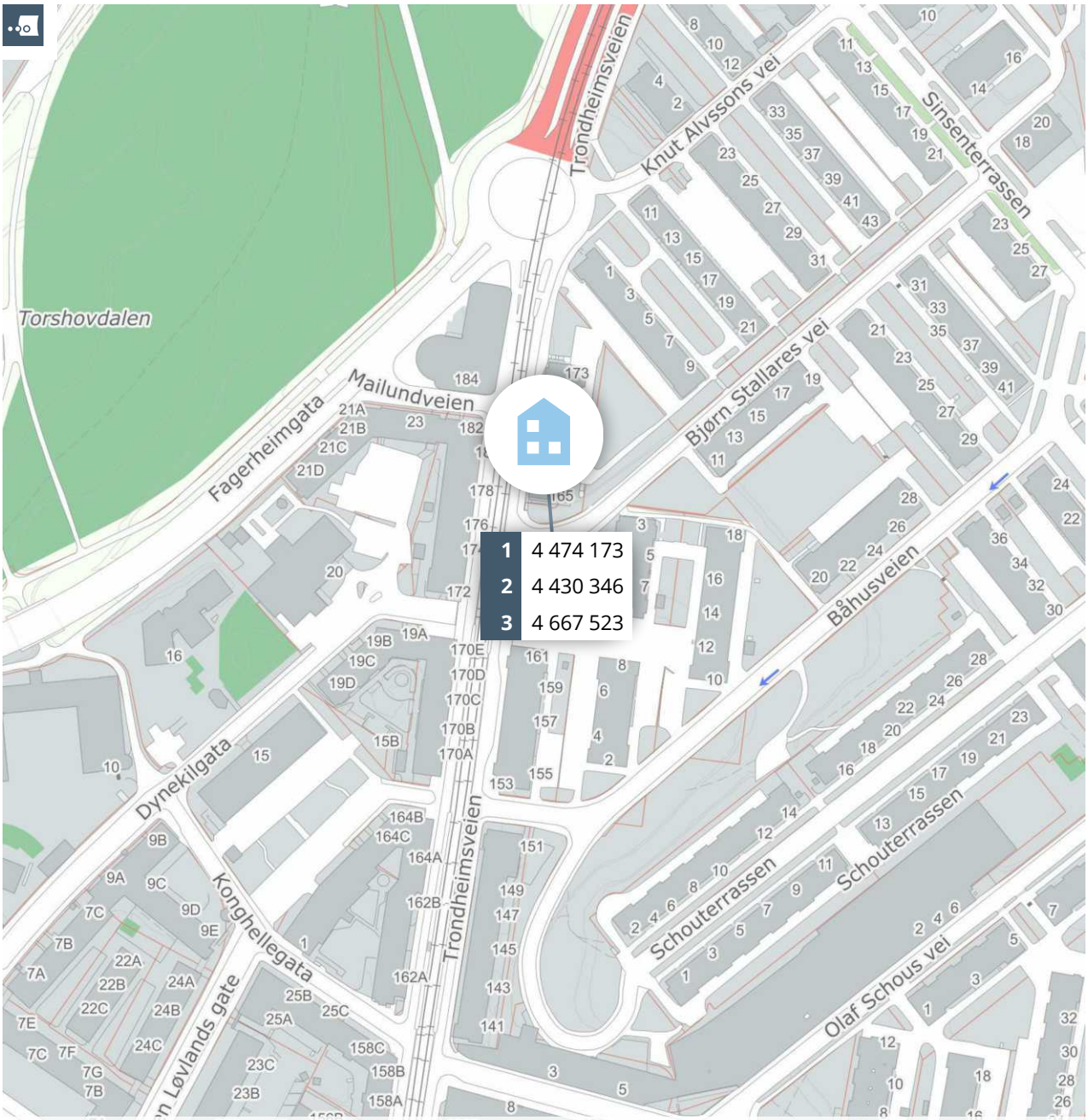
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Ferdigattest og byggetegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEIEN 169

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 22.06.2026

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: Sarvajuthan Mahalingam.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsveien 169, 0570 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 83 BNR 153 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 4

Verdivurdert til

4 390 000

174 173	4 564 173	101 426
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	4 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	5 167
Formue	19 572
Soverom	1
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trondheimsveien 169 44 m² 1936 2. etg 1 sov	08.06.2026	4 390 000	**4 300 000**	174 173	4 474 173	**101 686**
2 Trondheimsveien 169 45 m² 1936 4. etg 1 sov	23.01.2026	4 300 000	**4 250 000**	180 346	4 430 346	**98 452**
3 Trondheimsveien 169 43 m² 1936 5. etg 1 sov	26.06.2025	4 490 000	**4 490 000**	177 523	4 667 523	**108 547**

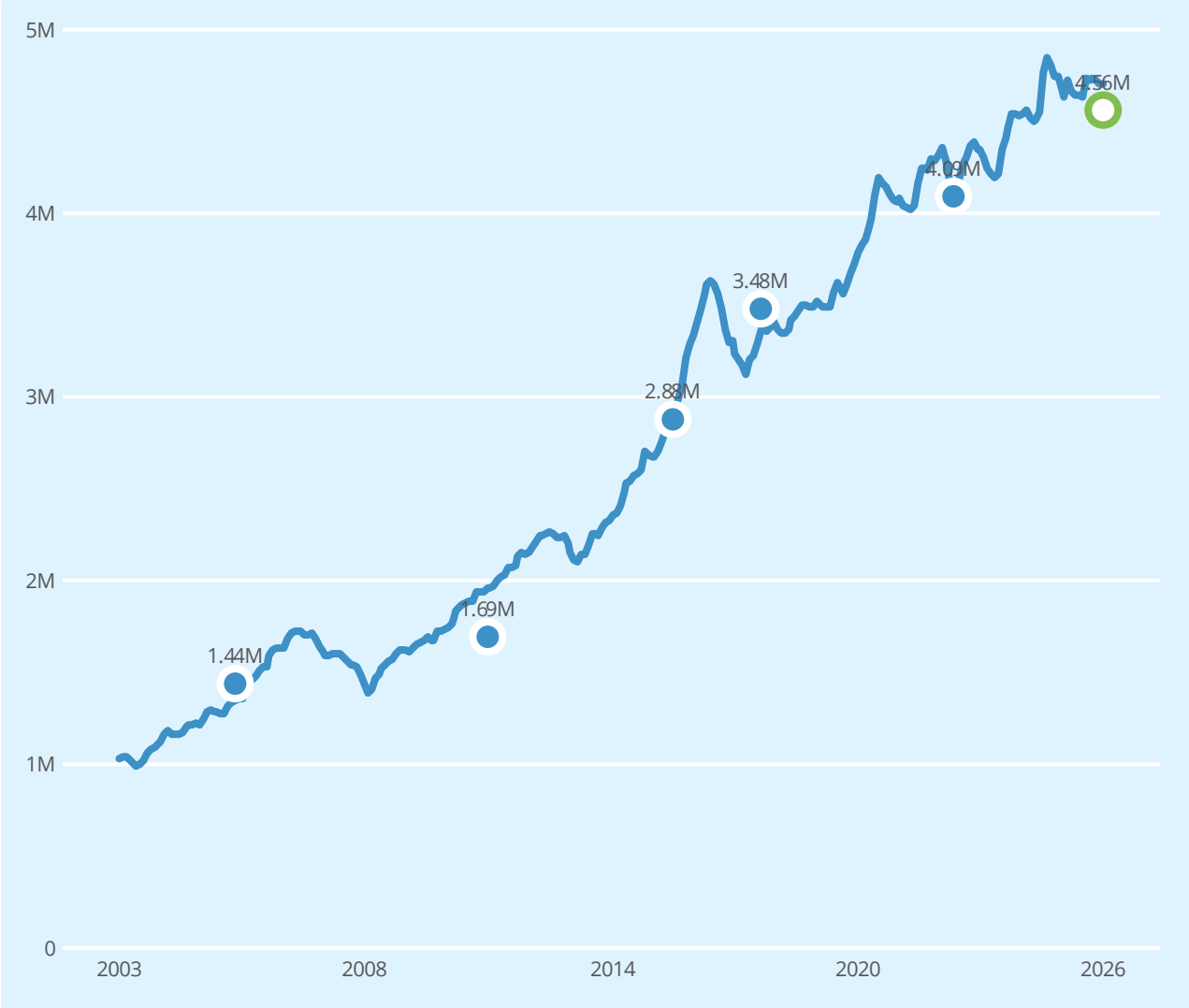
En romslig og pen 2-roms andelsleilighet. Leiligheten har en sentral beliggenhet med stor vestvendt balkong ca. 8,4 kvm. Leiligheten ligger i byggets 5.etasje med gode solforhold og flott utsyn.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.11.2022	25.11.2022	13.01.2023	3 750 000	3 885 000	206 875	4 091 875	
06.07.2018	06.04.2018	06.07.2018	-	3 270 000	210 146	3 480 146	
05.03.2016	14.03.2016	19.05.2016	2 500 000	2 650 000	227 728	2 877 728	
20.09.2011	03.10.2011	25.11.2011	1 590 000	1 600 000	92 497	1 692 497	
17.03.2008		17.03.2008	-	1 385 000	-	1 385 000	2
10.10.2005	10.10.2005		-	1 385 000	56 074	1 441 074	

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

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 4 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

5.0M
4.8M
4 673 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

5.0M
4 898 000 Prisantydning i snitt
4 851 000 Salgspris i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

108 961 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

101 426 Trondheimsveien 169 Totalpris 4 564 173
99 962 SINSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet
Trondheimsveien 169 , 0570 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 153
Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 23.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2729 **Eiendomsverdi ref nr:** KY9770

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert 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 rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet med sentral og populær beliggenhet mellom Sinsen og Rosenhoff i bydel Grünerløkka.

Boligen er en toppleilighet med flott utsikt.

Vestvendt balkong på 8,4 m².

Arkitekturen er tidstypisk for funksjonalismen.

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av entré, bad/wc, bod, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer bod i 1. etasje på 4 m².

Takhøyden i leiligheten er 2,61 m.

Oppvarming med radiatorer og varmt vann 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

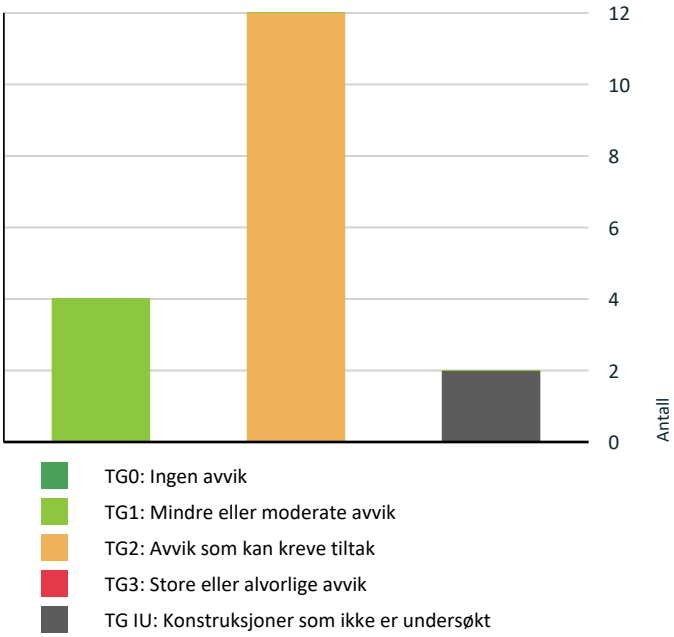
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for eget soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — 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 > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1939

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Boliggård over 5 etasjer og kjeller med opprinnelse fra 1936.
Arkitekturen er tidstypisk for funksjonalismen.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Enkelte skjevheter kan forekomme og er normalt i eldre boliggårder.
Fasader består i hovedsak av teglsteinsforblending. Flatt tak tekket med papp/membran.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2012.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2012.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 8,4 m² med utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkong med tilstandsgrad basert på alder.
Rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av laminat.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble modernisert i regi av Borettslaget i 2004.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte hull etter tidligere oppheng er tettet med silikon.
Det er sprekk i to veggfliser ved nederste feste til dusjveggen ved toalettet. Sprekkene har trolig oppstått ved innfesting av dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Sprekker i fliser bør observeres jevnlig for å vurdere utviklingen.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt noe svakt fall lokalt i dusjen og 20 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel. Funksjonskravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk men ukjent membran/tettesjikt.
Eventuell smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speilskap med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.
Det er enkelte svelleskader på skuffefronter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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 mekanisk ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er opplyst om Harmoni kjøkkeninnredning fra Maxbo installert i 2013. Glatte fronter og laminat benkeplater med pop-up stikkontakter. Planlimt rustfri oppvaskkum og flisplater mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Plass for frittstående 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 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør og plastrør. Felles varmtvann. Stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert over himlingen på badet. Stoppekraner 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

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Avløpsrør fra kjøkkenet er lagt gjennom badet.

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. Avløpsrør gjennom badet medfører noe begrensning ved eventuell oppussing av badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved fremtidig oppussing av badet bør avløp fra kjøkkenet legges i gulvet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Det er kun ventilering via åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er nyere radiator i stuen og eldre radiator på soverommet.

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.

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 4 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 25 A.
Fjernavlest måler.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

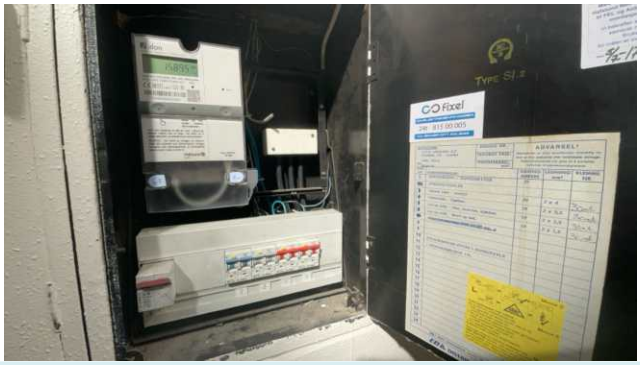
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

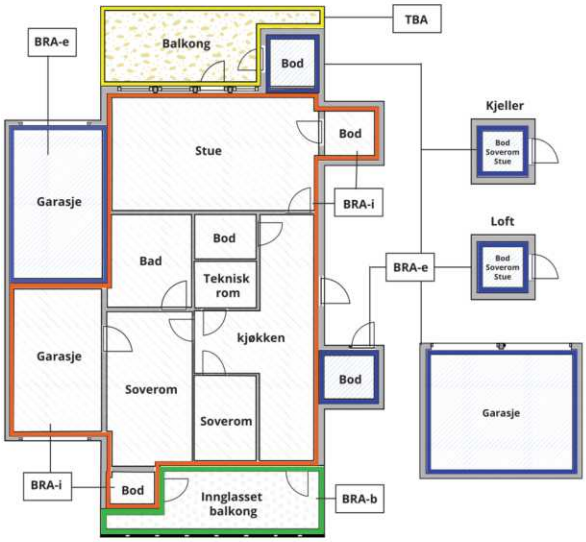
Hva er måleverdig areal?

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	45			45	8
1. Etasje		4		4	
SUM	**45**	**4**			**8**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 4 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 endret ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for eget soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Benjamin Edin Lyche	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	153		0	1894.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trondheimsveien 169, 0570 OSLO

Hjemmelshaver

Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 165-173	953608847		Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	Lyche Benjamin Edin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet mellom Sinsen og Rosenhoff i bydel Grünerløkka.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1895 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	20.05.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KY9770

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260083
Addresse	Trondheimsveien 169		
Postnr.	0570	Sted	OSLO
Selgers navn	Benjamin Edin Lyche		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DnB

Polise/avtalenr.:

32857694

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skade på servant.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Avløpsrør som går fra vasken på kjøkkenet og til sluket på badet er blitt ekstra festet der det går gjennom garderobeskap i gangen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har kun faktura.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.06.2026

Signert av *Benjamin Edin Lyche*

Initialer selger:
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 169, 0570 OSLO**	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314722**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80201222**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **153**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



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 **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 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 **208,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **208,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 180 kWh**



Trondheimsveien 169, 0570 OSLO

Detaljering

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

Trondheimsveien 169, 0570 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: 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 utendørs

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 urbryter på motorvarmer

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

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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: 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.

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

Trondheimsveien 169

Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	6 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Rosenhoff Linje 17	3 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	11 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Dynekilen barnehage (1-5 år) 140 barn	4 min 0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km
Sinsen barnehage (1-6 år) 133 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosenhoff	1 min
Bunnpris Sinsen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	6 min
Apotek 1 Carl Berner	6 min
Vinmonopolet Carl Berner	7 min

SPORT

Rosenhoff	4 min
Torshovdalen	5 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	5 min

«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

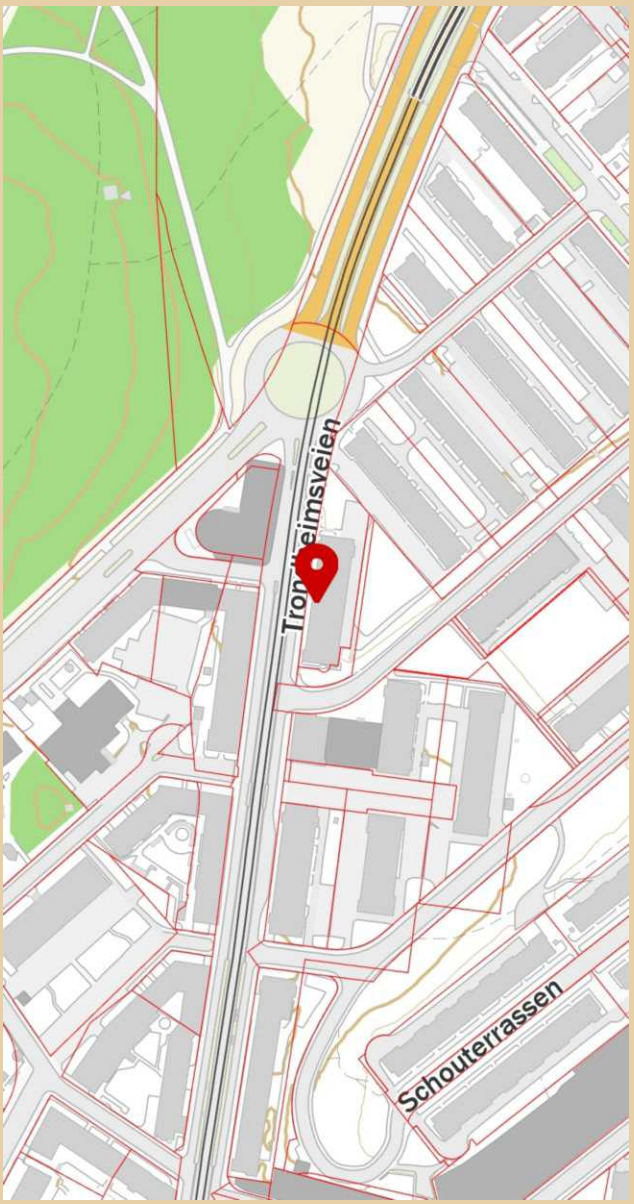
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 165-173

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Trondheimsveien 165-173. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 65 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

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

Ved et eventuelt avslaget, skal det gis melding om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjonen som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde husstand med da han døde.

Godkjenning kan heller ikke nektes når overdragelsen er et nødvendig bytte av boliger, og den tidligere andelseieren skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til styret, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra burettslagslova § 4-11 slik at andelseiere i borettslaget ikke kan gjøre gjeldende forkjøpsrett gjeldende ved overdrageløs av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter/ventilator til felles ventilasjonssjakt eller baderomsvifter på baderom og toalettrom. På kjøkken er det kun tillat med kullfilter, på baderom/toalettrom er det kun tillatt med avtrekksventil.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
-

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikk stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én

andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst én styreleder, tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styret bør være bredt sammensatt med hensyn til erfaring, kjønn, alder og interesseområder.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets varamedlemmer velges for ett år av gangen. På den ordinære generalforsamlingen står halvparten av styrets medlemmer på valg; de hvis mandat er eldst, eller om nødvendig etter loddtrekning. Styrets leder, medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede, og minst 3 stemmer for vedtaket.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Firmategning

Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

6.12 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Forholdet til loven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Husordensregler

1 HUSORDENSREGLENE
Enhver andelseier plikter å ha gjort seg selv kjent med HUSORDENSREGLENE for borettslaget, og at den blir overholdt. Det er andelseiers ansvar og plikt å informere eventuelle fremleietakere om husordensreglene. Se også punkt 14.

2 SØPPEL
Alt søppel fra andelseierne skal sorteres i henhold til de muligheter en til enhver tid har i borettslaget. Aviser, papp og annet papir skal i containeren merket PAPIR, mens annet avfall skal i containeren merket SØPPEL. Alt søppel som skal i avfallscontaineren skal være innpakket i poser før det kastes, søl omkring søppelcontainerne skal ikke forekomme. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelcontainerne.

Dersom søppel hensettes utenfor søppelhuset vil andelseier bli viderefakturert for kostnad knyttet til bortkjøring av søppel, forutsatt at andelseier er mulig å identifisere.

Større avfall må andelseier selv bli kvitt, eller oppbevare i kjellerbod inntil det kan avhendes. Borettslaget leier større container ca. 2 ganger årlig. Dette kunngjøres ved oppslag i alle trappeoppganger.

3 VASKERIET
Vaskeriet skal bare benyttes etter oppsatte tider på vasketavle, og kan kun benyttes av den andelseier som har satt opp sin vaskelås. Gjeldende tider for bruk av vaskeriet er hver dag mellom klokken 07.00 og 23.00.

Den som har siste vask for dagen skal påse at det er ryddig i vaskeriet. Ellers påligger generell orden for alle som benytter vaskeriet.

Alle som benytter vaskeriet plikter å sette seg inn i bruksanvisningen for maskinene, og påse at alle maskiner behandles med forsiktighet. Døren inn til vaskeriet skal til enhver tid holdes lukket.

Luftfilteret i tørketrommelen skal rengjøres av alle som benytter trommelen, også mellom hver gang trommelen benyttes. Dette for å hindre branntilløp.

Beboere som ikke følger bestemmelsene for vaskeriet kan nektes adgang av styret. Se for øvrig til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer for bruk av vaskeriet.

4 TRAPPER, TRAPPEGANGER, KJELLERROM, GÅRDSPLASS, OG VASKERI
..skal ikke være lagringsplass for gjenstander; slik som kasser, møbler, sykler, barnevogner m.m. Sykler henstilles i sykkelrom eller privat kjellerbod. Gjenstander som er plassert utenfor boder og ved trapper uten særskilt tillatelse fra styret, kan fjernes av styret uten varsel. Dette gjelder også tøy som blir henlagt i vaskeriet.

Reklamebrosjyrer og andre trykksaker fra beboernes postkasser, skal ikke ligge igjen i trappeoppgangene, men plasseres i papircontainer i bakgård.

5 BAD, WC, OG RADIATORER
…må behandles forsvarlig slik at skader ikke oppstår. Pass på at radiatorene skrues opp i den

utstrekning som årstid og værforhold skulle tilsi. Sløsing med varmtvann belaster fyrkjelen og skal ikke forekomme.

Enhver endring/utbedring av bad og wc skal utføres av fagfolk. Godkjenning av endring/utbedring skal foreligge fra styret for borettslaget før igangsetting.

6. VASKEMASKINER
Vaskemaskiner skal ikke installeres i leilighetene med mindre dette er godkjent av borettslagets styre. Beboeren blir holdt ansvarlig for enhver skade i strid med denne bestemmelsen. Se også under punkt 12 (d).

7 LUFTING
I den kalde årstid skal vinduene ikke holdes åpne i lengre tid om gangen. Overdreven luftning, og derav sløsing med varmen er forbudt. Luftning må ikke foretas fra leilighetene og ut i oppgangene.

8 BALKONGER
For de leiligheter som har balkong plikter beboeren å holde denne ryddig. Balkongen skal ikke benyttes som oppbevaringsareal. Beboer må fjerne snø og is, og åpninger mellom balkonggulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da skader kan oppstå under vekslende værforhold.

Grilling på balkong er kun tillatt med godkjent elektrisk grill eller godkjent gassgrill. Engangsgrill og kullgrill er strengt forbudt. Gassbeholdere skal av sikkerhetsmessige årsaker ikke oppbevares i bodene.

Balkongbekledning er ikke tillatt. Blomsterkasser må monteres på innsiden av rekkverket. Montering av parabol er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

9 HUSDYR
Det er strengt forbudt å legge ut mat til fugler, eller matrester som kan tiltrekke rotter, eller andre skadedyr. (Jfr. Helserådets bestemmelser).

Husdyr kan kun holdes etter skriftlig søknad til styret for borettslaget. En eventuell godkjenning kan når som helst trekkes tilbake dersom tilstrekkelig grunn er tilstede. Husdyr, hunder/katter, skal ikke luftes på borettslagets grøntområder.

10 PARKERING
Borettslaget disponerer seks parkeringsplasser, som leies ut for ett år av gangen. All annen parkering i bakgården er forbudt. Overtredelse medfører bot og/eller borttauing for eiers egen regning og risiko. Styret kan innvilge begrenset tillatelse for parkering. Dette kan gjøres i tilfeller som for eksempel flytting, utbedring av skader i leiligheter, eller annet som styret finner som rimelig grunn.

Beboere med parkeringsplass får utdelt parkeringsbevis som alltid skal ligge synlig i bilruta. Biler uten synlig parkeringsbevis risikerer å få bilen tauet bort på egen regning.

11 RO OG ORDEN
Det skal være nattero i tidsrommet fra klokken 23.00 til 07.00.

Ved spesielle anledninger, eksempelvis ved fest eller lignende, som varer utover klokken 23.00, skal dette varsles de andre beboerne i oppgangen på forhånd, og om mulig også tilstøtende leiligheter i andre oppganger. Dette gjøres ved å henge opp nabovarsel på tiltenkt oppslagstavle minimum 3

dager på forhånd. Selv om nabovarsel er gitt skal arrangementet holdes på et rimelig støynivå. Ved klage/tilsnakk plikter andelseier å rette seg etter dette.

Overdreven støy eller oppussingsarbeid skal ikke forekomme etter klokken 21.00 på hverdager, klokken 18.00 på lørdager og aldri søndag og helligdager.

12 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

a) Alle søknader/henvendelser til styret skal skje skriftlig, med fullt navn. Andelseier er ansvarlig for selv å lese den informasjon som blir gitt fra styret, samt informere eventuelle leietakere.

b) Hovedinngangsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes stengt, og styret oppfordrer andelseiere om ikke å slippe inn uvedkommende i oppgangen.

c) Næringsvirksomhet / undervisning som er til sjenanse for andre andelseiere er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret.

d) Ved uforsiktig omgang med vann, med påfølgende skade, bærer andelseier selv ansvaret. I minste fall dekker andelseier borettslagets egenandel ved skaden.

e) Ved fraflytting av leiligheten skal samtlige nøkler til leiligheten, hoveddør/kjellerdør, postkasse, vaskerinøkkel, samt luftenøkkel for radiatorer overleveres til ny andelseier. Mangler noen av disse må andelseier selv skaffe disse for egen regning.

f) Brannvarsler og brannslokningsapparat er borettslagets eiendom og skal ikke medtas ved flytting. Brannutstyret skal sjekkes med jevne mellomrom, minst en gang pr år. Batteri skal skiftes minimum 1 gang i året.

g) Ved overtagelse av leilighet har ny andelseier plikt til å merke både dør til leiligheten, kjellerbod, og postkasse med for- og etternavn. Ytre ringeklokke merkes av styret.

h) Ved feil/skader, eller ved fare for skade i leiligheten skal det gis melding til styret snarest mulig.

13 GENERELT

Denne husorden inngår som en del av husleiekontrakten, (jfr. dennes §7 og §14) og enhver beboer er ansvarlig for at den blir overholdt av han selv, hans husstand, og andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig (jfr. husleielovens §§20-22). Leietaker blir erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordenen eller annen mangel på aktsomhet.

Borettslaget Trondheimsveien 165-173

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 02.06.2026, kl 18:00

Sted: På teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@borettslaget.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 tirsdag 02.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/358494476924235?p=SEsxcwxwgbEa2jv9tS
Møte-ID: 358 494 476 924 235
Passord: qg3hw2f8

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Tirsdag 02.06.2026, kl 18:00
På teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd foreslås overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 120 000 kr i ordinært styrehonorar + 25 000 kr i ekstra vederlag til styreleder vedtatt på generalforsamling 2025

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fugleproblematikk

Orienteringssak – fugleproblematikk

Styret mottok våren 2026 en henvendelse med forslag om å behandle fugleproblematikk som sak på årsmøtet. Saken er vurdert til å falle inn under styrets løpende driftsansvar.

Det er iverksatt tiltak, blant annet fugleskremmende installasjoner på taket og informasjon til beboere om at fuglemating ikke er ønsket.

Styret følger utviklingen og vurderer behov for ytterligere tiltak.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder

Styreleder som har fullført sin periode: Henrik Sand

Valgkomiteen har ikke funnet kandidat blant andelseierne og innstiller derfor på gjenvalg av nåværende styreleder for ett år av hensyn til kontinuitet.

Vervet ivaretas av en ekstern person, og det foreslås et tillegg i godtgjørelsen på kr 30.000.

Forslag til vedtak: Henrik Sand velges som styrets leder for 1 år.
(Premiss: kr 30.000 i ekstra vederlag)

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Petter Grunnreis og Marte Hansen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Stina Bang Synnes

Forslag til vedtak: Randi Madla Hegland velges som styremedlem for 2 år.
Siri Rognes velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Jon Marius Hyttebakk og Oskar Martinus Hansen

Forslag til vedtak: Kristian Reistad velges som varamedlem for 1 år.
Eivind Hvistendahl velges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomité består av to personer

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger en valgkomité bestående av to medlemmer for neste periode. Kandidater fremmes fra de oppmøtte på årsmøtet og velges ved flertall.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 29.04.2026

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Styreleder, Henrik Sand
Styremedlem, Marte Heien Hansen

Styremedlem, Petter Grunnreis
Styremedlem, Stina Bang Synnes
Varamedlem, Oskar Martinus Hansen
Varamedlem, Jon Marius Hyttebakk

Årsmelding 2025 for Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Henrik Sand
Styremedlem, Marte Heien Hansen
Styremedlem, Petter Grunnreis
Styremedlem, Stina Bang Synnes
Varamedlem, Oskar Martinus Hansen
Varamedlem, Jon Marius Hyttebakk

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret@borettslaget.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Borettslaget Trondheimsveien 165-173 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953608847. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 65 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Facilltec, beboere skal henvende seg til styret som videreformidler til dem.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Rengjøring gjøres av Speilrent AS og skjer en gang i uken i oppganger og annet fellesareal.

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Trondheimsveien 165-173 har avtale med Globalconnect for leveranse av bredbånd (1000/1000) til alle andeler.
Ved tekniske problemer kan man kontakte GlobalConnect på kundeservice@globalconnect.no eller telefon 08155 for hjelp.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Oppdatert prisliste ligger på borettslagets hjemmeside

Navnelapp til ringeklokke og postkasse ordner beboer selv. Mal ligger på www.borettslaget.no

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Trondheimsveien 165-173 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82869872.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025: Utbedring av rør fyrrom, forefallende arbeid på maskiner vaskeri, bytte av låser, malt rekkverk, installert fiber til alle andeler, bytte rute dør mot bakgård i 171.

2024: Installere vannmåler på fellesinntak, bytte vannkran på vaskeri, bytte lås i 165, bytte av en takhette, gjennomført brannrunde.

2023: Parkeringsplasser utbedret, asfaltert i bakgården, avsluttet takprosjektet, beplantet rundt søppelskur, planlagt og hentet tilbud på innstallering av vannmåler på felles inntak.

2022: Utført utvendige arbeid på taket for å øke levetiden på dagens taktekke, utført service på ekspansjonskar på fyrrommet, ny belysning ute, Utbedring av innvendig tak ifm. med skade skade(armeringskorrosjon) i 15 toppleiligheter.

2021: Maling av trappeoppganger fullført. Ny vaskemaskin fellesvaskeri. Utbedring av trapp i bakgården. Tilstandsvurdering av taket og dagens taktekke(arbeid for å øke levetid planlagt gjennomført 2022). Utbedring av skade(armeringskorrosjon) i en andel og arbeid med å avdekke om andre toppleiligheter var rammet av samme skade som i andelen det først ble oppdaget i(arbeidet fortsetter inn i 2022) Det ble gjort en tilstandsvurdering av fjernvarmeanlegget i form av vannprøve og sjekk av ekspansjonskar.

2020: Maling av trappeoppganger. Utbedring av utvendig trapp ned fra oppgang 165. Utbedringer/utskiftinger av radiatorer i enkelte andeler. Oppmaling av parkeringsplasser.

2019: Lagt planker i trappen rundt sørøstre hushjørne for lettere å trille barnevogner o.l. Utbedring av avvik på elektrisk anlegg i forbindelse med el-tilsyn utført av Elektrikergruppen.

2018: Ny tørketrommel i vaskerom. Ny avtale med kabel-tv leverandør. Nødvendig vedlikehold.

2017: Rehablitert overlysvinduene i oppgangene. Etablert ny sykkelbod i oppgang 169, endret belysning i eksisterende sykkelbod.

2016: Arbeidet med overføring til fjernvarme er ferdigstilt, og borettslaget er tilknyttet fjernvarmenettet.

2015: Nye beslag på avtrekkspiper på taket, oppussing vaskerom, ny grill i bakgården, diverse brannvernstiltak for å tilfredstille brannforskriftene

2014: Utskiftning av nøkkelsylindere i alle oppganger og fellesområder. Innkjøp av ny vaskemaskin til felles vaskeri og nye sykkelstativ i sykkelboden.

2013: Utskiftning av resterende vinduer i borettslaget. Nødvendig vedlikehold av mur mot Trondheimsveien

2012/13: Oppussing av fasade mot bakgård, samt nye balkonger for borettslaget 2012 Asfaltering av innkjørsel.

2011: Nødvendig vedlikehold.

2010: Befaringer i forbindelse med planlagt oppussing. Nye nummerskilt ved oppganger mot bakgård.

2009: Utbedret trapper v/ utgangsdør mot bakgård. Garantibefaring med utbedring av bad. Nye benker og askebegere i bakgården.

2008: Nye beslag på avtrekkspiper på taket. Oppussing vaskeri og styrerom.

2007: Oppussing av alle oppgangene, nye branndører til bodene, nye postkasser og ny belysning inne.

2006: Nye brannslokningsapparater delt ut til beboere.

2005: Nytt callinganlegg.

2005: Oppgradering av fyrrommet: Utskriftning av 2 pumper, ekspansjonstanker og oljebrenner.

2005: Nye søppelhus.

2004: Rehabilitering av våtrom ferdig.

2003: Rehabilitering av våtrom påbegynt.

2002: Fasade (øverste etasje mot hagen) og soppskade i leilighet 167.

2000: Inngangsdører og fyrkjele.

1999: Tak.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter og behandlet rundt 20 styresaker. Styret har hatt hovedfokus på økonomi, tjenestekvalitet, ny avtale på fiber og godt bomiljø.

Styret har gått gjennom faste kostnader og kvaliteten på tjenestene vi kjøper. I 2025 har borettslaget gjennomført overgang til ny leverandør av TV og internett, med fiber inn i leilighetene.

Styret har også gjennomgått avtalen for forretningsførsel, sagt opp eksisterende avtale og innhentet tilbud fra flere aktører. Det er besluttet å inngå avtale med ny forretningsfører fra juli 2026 redusere kostnader og få en mer moderne løsning for kommunikasjon og styrearbeid.

Styret har behandlet henvendelser fra andelseiere, meglere og naboer, samt håndtert enkelte naboklager om støy og brudd på husordensreglene, og satt inn tiltak ved behov. Sammen med vaktmester er det gjort løpende vedlikehold, blant annet mindre reparasjoner, oppfølging etter skadeverk.

I 2025 ble det også gjennomført vårdugnad og høst dugnad med fokus på uteområdene, herunder beplantning og vedlikehold i bakgården.

22.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.05.2026

Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 952 396	3 741 990	3 953 280	3 827 505
Sum		**3 952 396**	**3 741 990**	**3 953 280**	**3 827 505**
Sum		**3 952 396**	**3 741 990**	**3 953 280**	**3 827 505**
Forretningsførsel og revisjon	2	230 319	214 828	223 300	236 700
Lønn og honorar	3	154 035	131 215	151 215	159 740
Vedlikehold	4	66 547	79 248	400 000	450 000
Eksterne tjenester	5	278 092	279 761	300 000	327 000
Kabel-tv og bredbånd		250 770	257 270	240 000	155 220
Forsikring		287 233	244 639	262 000	270 000
Kommunale avgifter		494 676	401 840	400 000	575 000
Brensel og strøm		502 174	552 488	545 000	365 000
Andre driftsutgifter	6	38 006	64 419	51 033	53 300
Sum		**2 301 852**	**2 225 707**	**2 572 548**	**2 591 960**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 650 544**	**1 516 283**	**1 380 732**	**1 235 545**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 650 544**	**1 516 283**	**1 380 732**	**1 235 545**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	32 173	14 708	0	0
Rentekostnad	8	551 664	592 150	565 928	490 532
Andre finansposter	9	22 795	21 048	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-496 696**	**-556 393**	**-565 928**	**-490 532**
Årsresultat	**10**	**1 153 848**	**959 890**	**814 804**	**745 013**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-487 979	-500 408	-536 725	-580 785
Endring i disponible midler	**10**	**665 869**	**459 482**	**278 079**	**164 228**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 12	3 614 674	3 614 674
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 614 674**	**3 614 674**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 420	32 327
Til gode av forretningsfører		0	10
Forskuddsbetalte kostnader	13	439 104	404 846
Andre fordringer		0	550
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 361 354	533 445
Sum omløpsmidler		**1 811 878**	**971 178**
SUM EIENDELER		**5 426 552**	**4 585 851**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	6 500	6 500
Annen egenkapital 1.1		-7 216 290	-8 176 180
Årets resultat	10	1 153 848	959 890
Sum egenkapital	**15**	**-6 055 943**	**-7 209 790**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	9 969 963	10 457 942
Borettsinnskudd	17	923 844	923 844
Sum langsiktig gjeld		**10 893 807**	**11 381 786**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 595	28 893
Leverandørgjeld		489 171	288 844
Påløpne renter		26 364	5 864
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	8 419
Annen kortsiktig gjeld		53 558	81 836
Sum kortsiktig gjeld		**588 687**	**413 856**
Sum gjeld		**11 482 495**	**11 795 642**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 426 552**	**4 585 851**

Oslo 31.05.26
Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Sted:_____, dato:_____

Henrik Sand
Styreleder

Petter Grunnreis
Styremedlem

Stina Bang Synnes
Styremedlem

Marte Heien Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3280 Diverse andre depotmessige inntekter	400	0	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	2 547 240	2 388 161	2 547 456	2 477 903
3602 Leieinntekt	143 268	139 104	143 270	147 565
3607 Renter og avdrag	555 348	523 403	555 374	541 879
3611 Inntekt trappevask	67 860	66 300	68 013	77 000
3613 Salg av nøkler	1 850	850	0	0
3626 a konto renter særfordelt lån	353 953	350 004	354 654	303 883
3627 a konto avdrag særfordelte lån	192 277	193 308	198 713	225 275
3630 Dugnadsbidrag	35 700	34 200	39 000	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	53 800	46 660	46 800	54 000
3690 Andre inntekter	350	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	350	0	0	0
Sum	**3 952 396**	**3 741 990**	**3 953 280**	**3 827 505**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 500	6 125	6 300	6 700
Forretningsførerhonorar	165 108	157 962	165 000	170 000
Annen regnskapsførsel	58 711	50 741	52 000	60 000
Sum	**230 319**	**214 828**	**223 300**	**236 700**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	135 000	115 000	135 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 035	16 215	16 215	19 740
Sum	**154 035**	**131 215**	**151 215**	**159 740**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 758	65 346	400 000	450 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	37 789	5 477	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	2 343	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	6 082	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	0	0	0
Sum	**66 547**	**79 248**	**400 000**	**450 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	2 006	0	0	0
6330 Vaktmestertjenester	142 055	277 204	300 000	250 000
6360 Renhold	73 438	0	0	77 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	25 004	344	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	35 590	2 213	0	0
Sum	**278 092**	**279 761**	**300 000**	**327 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 409	1 409	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	1 003	1 033	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	3 300
7770 Bank og kortgebyrer	4 889	4 404	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	35	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 003	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	6 471	0	0
7790 Andre driftskostnader	28 508	46 994	50 000	50 000
Sum	**38 006**	**64 419**	**51 033**	**53 300**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	30 003	10 318	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 169	4 390	0	0
Sum	**32 173**	**14 708**	**0**	**0**

Note 7 - Renteinntekter

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8135 Rentekostnader ikke fradrag	0	684	0	0
8142 Lånenr 1212.38.21821	335 398	356 028	345 596	304 163
8143 Lånenr 1636.53.19603	122 947	129 446	124 828	111 089
8152 Lånenr 11449013 9	93 320	105 991	95 504	75 280
Sum	**551 664**	**592 150**	**565 928**	**490 532**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	22 795	21 048	0	0
Sum	**22 795**	**21 048**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**557 322**	**97 840**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 153 848	959 890
Avdrag langsiktig lån	-487 979	-500 408
B. Årets endring i disponible midler	**665 869**	**459 482**
C. Disponible midler 31.12	**1 223 191**	**557 322**

Note 11 - Bygninger

Borettslaget er stiftet i 1979. Bygningens anskaffelseskost er kr 3 614 674. Bygninger er ikke avskrevet. Det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse.

Note 12 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 614 674
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 614 674
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 614 674
Antatt levetid i år :	

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	310 794	287 233
1749 Forskuddsbetalte kostnader	128 310	117 613
Sum	**439 104**	**404 846**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 65 andeler á kr 100.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 16 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Utbedring av armering i tak og følgeskade på andeler	Oppussing av fasade mot bakgård med oppføring av nye balkonger	
Lånenummer:	**16365319603**	**12123821821**	**114490139**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2012	2006
Rentesats:	5.25 %	5.25 %	4.281 %
Beregnet innfridd:	30.12.2046	30.08.2042	01.10.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	8 500 000	6 520 000
Lånesaldo 01.01:	2 215 528	6 080 076	2 170 758
Avdrag i perioden:	58 549	228 127	209 722
Lånesaldo 31.12:	**2 156 979**	**5 851 948**	**1 961 036**
Saldo 5 år frem i tid:	1 834 578	4 594 756	301 648

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114490139	9	35 900	323 100
	24	30 716	737 184
	8	30 580	244 640
	24	27 338	656 112
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123821821	42	114 090	4 791 780
	23	46 094	1 060 162
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365319603	9	39 487	355 383
	24	33 785	810 840
	8	33 636	269 088
	24	30 069	721 656

Kommentarer til lån

Sum pantegjeld på kr 9 969 963 er sikret med pant i bygninger, som har en bokført verdi på kr 3 614 674.

Note 17 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd på kr 923 844 er sikret fullt ut med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 165-173.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Styreleder	Henrik Sand (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Petter Grunnreis (sign.)	08.05.2026
Styremedlem	Stina Bang Synnes (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Marte Heien Hansen (sign.)	08.05.2026

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 165-173 som viser et overskudd på NOK 1 153 848. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
21.05.2026

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 for MKE, 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.

Lillestrøm, 21. mai 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 21.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.05.2026 23:37:08

Signaturmetode

Buypass (NO)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00 - På teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Til stede var også styreleder Henrik Sand.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Stina Bang Synnes valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd foreslås overført til opptjent egenkapital.

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 145000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fugleproblematikk

Orienteringssak – fugleproblematikkStyret mottok våren 2026 en henvendelse med forslag om å behandle fugleproblematikk som sak på årsmøtet. Saken er vurdert til å falle inn under styrets løpende driftsansvar.Det er iverksatt tiltak, blant annet fugleskremmende installasjoner på taket og informasjon til beboere om at fuglemating ikke er ønsket.Styret følger utviklingen og vurderer behov for ytterligere tiltak.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder

Styreleder som har fullført sin periode: Henrik Sand

Valgkomiteen har ikke funnet kandidat blant andelseierne og innstiller derfor på gjenvalg av nåværende styreleder for ett år av hensyn til kontinuitet.

Vervet ivaretas av en ekstern person, og det foreslås et tillegg i godtgjørelsen på kr 30.000.

Vedtak:
Henrik Sand ble valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Petter Grunnreis og Marte Hansen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Stina Bang Synnes

Vedtak:
Randi Hegland og Siri Rognes ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Jon Marius Hyttebakk og Oskar Martinus Hansen

Vedtak:
Kristian Reistad og Eivind Hvistendal ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomité består av to personer

Vedtak:
Endre Moe og Kristian Reistad ble valgt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:22.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Henrik Sand
Styremedlem, Stina Bang Synnes
Styremedlem Randi Hegland
Styremedlem, Siri Rognes
Varamedlem, Kristian Reistad
Varamedlem, Eivind Hvistendal

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Stina Bang Synnes (sign.)	04.06.2026

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 165-173		**Vår ref.:**	115/38	**Fødselsdato eier:**	10.08.1995
TRONDHEIMSVEIEN 169		**Type:**	Frittstående borettslag		
0570 OSLO		**Eiere:**	Benjamin Edin Lyche		
Organisasjonsnr:	953 608 847	**Andelsnr:**	38		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 193**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	50
	Særfordelt lån renter	496
	Felleskostnader	3 471
	Renter og avdrag	485
	Særfordelt lån avdrag	370
	Renter og avdrag	222
	Trappevasktillegg	99

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 167**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	50
	Særfordelt lån renter	486
	Felleskostnader	3 471
	Renter og avdrag	485
	Særfordelt lån avdrag	354
	Renter og avdrag	222
	Trappevasktillegg	99

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	174 173	Gjeld siste årsoppg.:	178 591
Klient ajourf. lån:	9 706 169,94	Klient gj. s. årsoppg.:	9 969 963

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114490139, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 28.05.2026: 1 790 924
Andel av saldo: 28 052
Første termin/første avdrag: 01.01.2026 (siste termin 01.10.2031)

Lånenummer: 12123821821, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 196
Saldo per 28.05.2026: 5 777 437
Andel av saldo: 112 637
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.08.2042)

Lånenummer: 16365319603, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 248
Saldo per 28.05.2026: 2 137 809
Andel av saldo: 33 485

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 165-173	**Vår ref.:**	115/38	**Fødselsdato eier:**	10.08.1995	
TRONDHEIMSVEIEN 169	**Type:**	Frittstående borettslag			
0570 OSLO	**Eiere:**	Benjamin Edin Lyche			
Organisasjonsnr: 953 608 847					

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Henrik Sand
Adresse:	Fyrstikkbakken 14A
Postnr/-sted:	0667 OSLO
E-post:	styret@borettslaget.no
Webside:	http://www.borettslaget.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.05.2026

Utestående saldo:	**358,13**		
Felleskostnader:	0	Restanse:	358,13
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	358,13		

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	178 591	Andre inntekter:	861
Annen formue:	19 572	Utgifter:	9 920		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	14 040
Andelsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	38

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1935
Gårds/bruksnr:	83/153
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82869872

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1935	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0501
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	115-031	P-rom	45

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
Tomten er eiet.
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.
Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep. Dette kan ikke legges til grunn ved salg - andelseier må forestå egen oppmåling.
Det er sentralfyring med radiatorer og felles varmtvann.
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri og sikringsskap kan bestilles av styret.
Hovedinngangsnøkkel koster kr 400,- og nøkkel til vaskelås koster 350,- pr august 2025.
Man blir i tillegg ilagt et fakturagebyr fra OBF.
Navnelapp til ringeklokke og navnelapp til postkasse må den enkelte beboer ordne selv. Mal ligger på www.borettslaget.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 165-173	**Vår ref.:**	115/38	**Fødselsdato eier:**	10.08.1995
TRONDHEIMSVEIEN 169	**Type:**	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	**Eiere:**	Benjamin Edin Lyche		

Organisasjonsnr: 953 608 847

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Boligselskapet har et særfordelt balkonglån, uten IN-ordning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

UTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Kortidsutleie over 30 dager pr år er ikke tillatt

SØPPELGEBYR
Dersom søppel hensettes utenfor søppelhustet vil andelseier bli viderefakturert for kostnad knyttet til bortkjøring av søppel iht vedtak på GF 09-05-2017

DUGNADSBIDRAG/-REFUSJON
Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 50,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

P-PLASS
P-plass følger ikke med ved salg. Borettslaget har 6 parkeringsplasser som fordeles etter loddtrekning. Ved frafall blir ledige p-plasser gitt til nestemann på ventelisten. Styret trekker parkeringsplasser i slutten i starten av desember og beboere må sende e-post til styret@borettslaget.no innen 01/12 for å være med i trekningen. Prisen er i 2025 Kr. 650,-/mnd. Overdragelse av p-plass faktureres ny leietaker etter gjeldene priser hos OBF.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Facilitec . Alle henvendelser går gjennom styret.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.
Rengjøring gjennomføres av Speilrent AS, det skjer en gang i uken i oppganger og annet fellesareal.
Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 har tegnet yrkesskadeforsikring for dets ansatte.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Global Connect 1000/1000 til alle andeler.

FELLESUTGIFTER:
Varmtvann og fyring er inkludert, vasking på fellesvaskeri, trappevask, samt fibernett

VEDLIKEHOLD: Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene

Annen informasjon:

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1159-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. L a n g e & H a u f f ,

under 30/9.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus med butikk, Söndre Sinsen, Kv. XX.

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 153,

tomt nr. - *vei* Trondhjemsveien,

tilhørende Brödrene J o h n s e n , Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 11te mars 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

A. W.

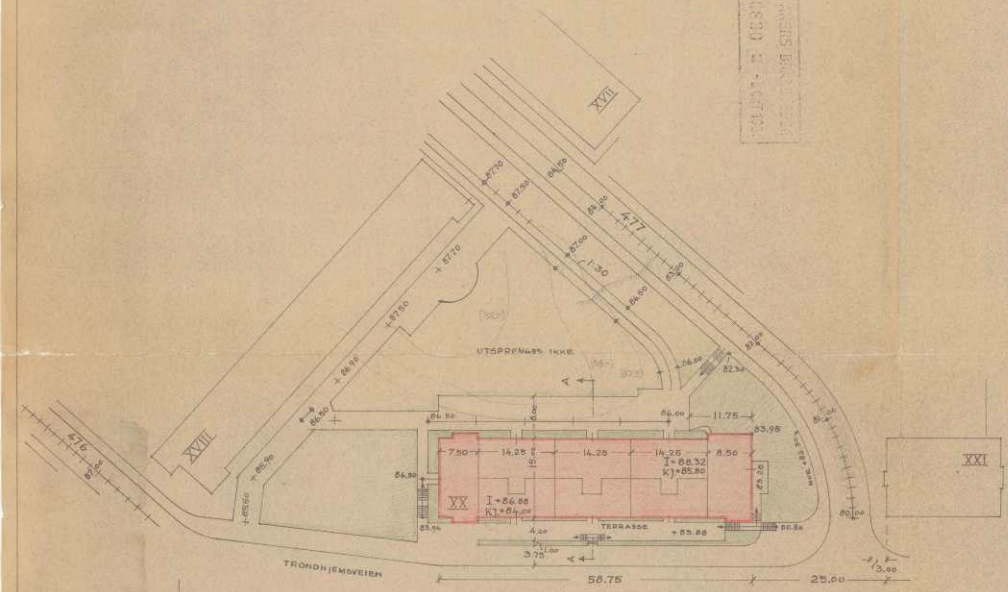
SINSENTERRASSEN A/S.
BRØDR. JOHNSEN MURMESTRE A/S
OSLO 30-9-1935
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. KAUFF - ARKITEKTER

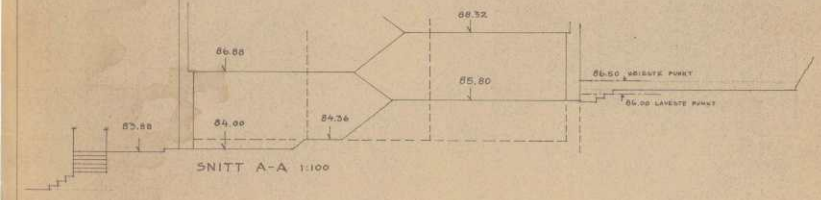
SITUASJON KVARTAL XX

Akers Byggnemnd
06951 4 30 SEP 1935
Antatt tilsag

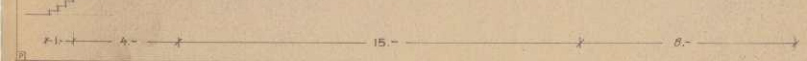
Akers Byggnemnd
06951 - 30 SEP 1935

Akers Byggnemnd
Sak 83 Nr. 123
Tillegg nr. 3 Kv. XX





SNITT A-A 1:100

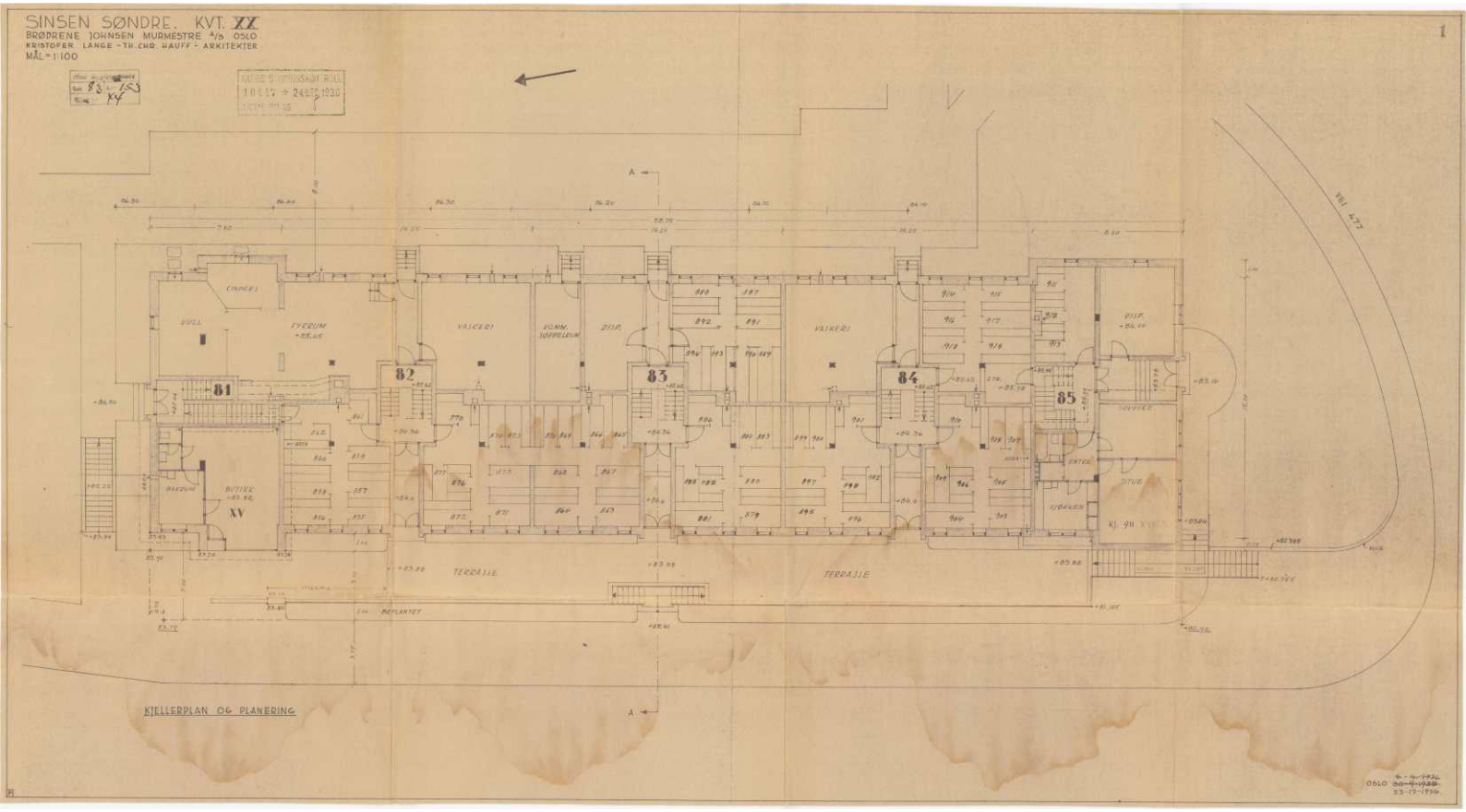


SINSEN SØNDRE. KVT. XX

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S OSLO

KRISTOFER LANGE - TH. CHR. WAUFF - ARKITEKTER

MÅL: 1:100

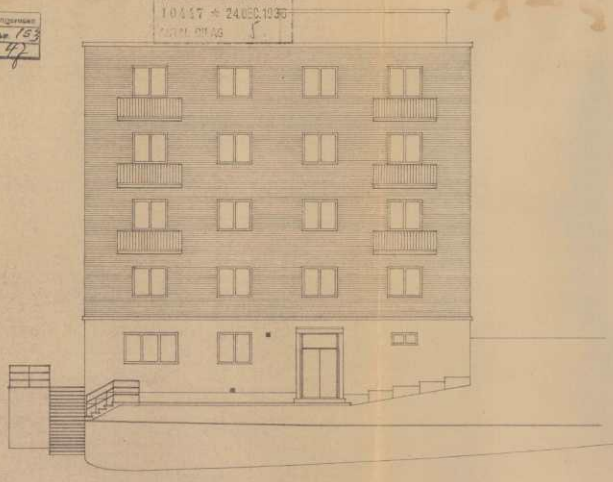


SINSEN SØNDRE. KVT. XX

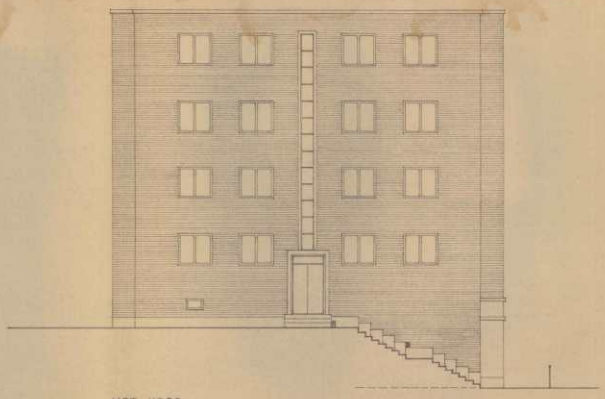
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S OSLO
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER
MÅL = 1:100

Aker Bygningsvesen
Ex. 3 Bd. 153
Tilsluttet

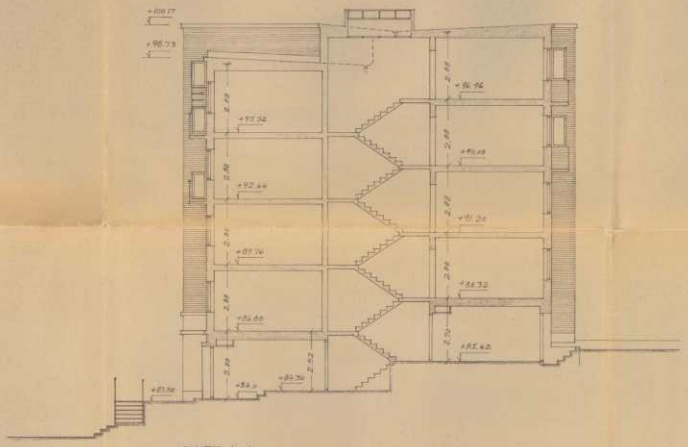
KJØPS BYGNINGSKONTROLL
10417 ✻ 24.DES.1935
OSLO MAG



MOT SYD



MOT NORD



SNITT A-A

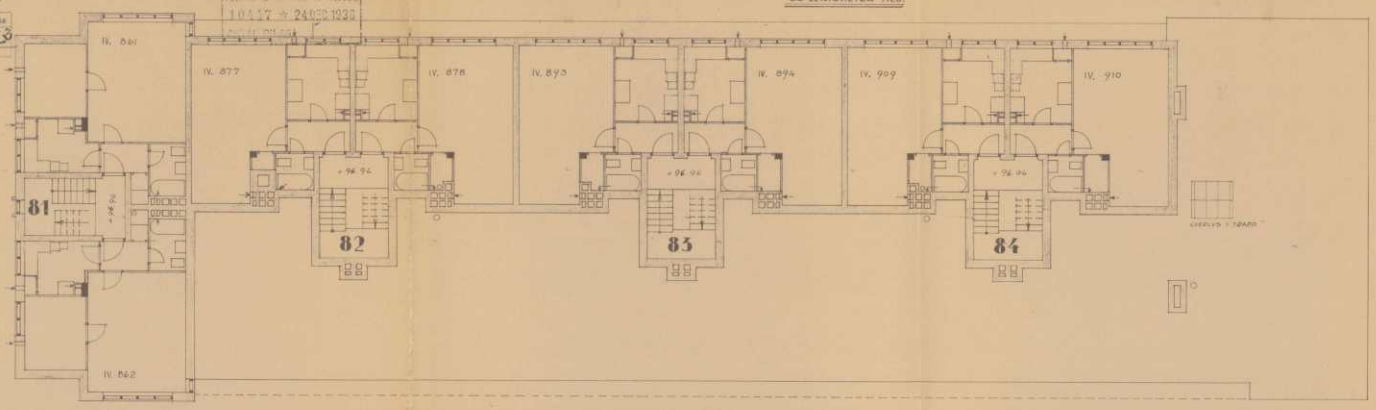
OSLO 30-9-1935
23-12-1936.

SINSEN SØNDRE. KVT. XX

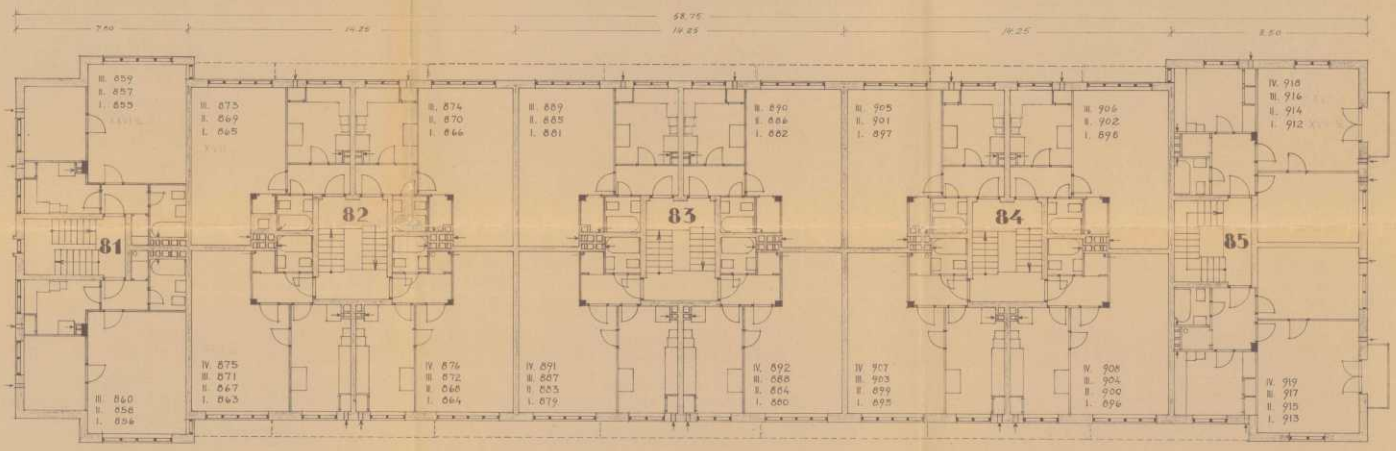
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S OSLO
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER
MÅL = 1:100

BEBYGGET AREAL 903.7 M²
ETASJE M² BRUTTO 3672.0 M²
BUTIKK BRUTTO 52.0 M²

5 TRAPPEOPGANGER (BLOKKER)
17 LEILIGHETER 2 VÆR KJØKK. BAD. WC. M.V.
48 — — 1 " " " " "
65 LEILIGHETER TILS.



4. ETASJE OG TAKPLAN



NORMALETASJE 4 STK

OSLO 30-9-1935
23-12-1936

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nord arkitektur as
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 29.05.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107672-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 165-173	Eiendom:	83/153/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Trondheimsveien 165-173	Adresse:	Postboks 2384, 0201 OSLO
Søker:	Nord arkitektur as	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 165-173

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.03.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107672			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	05.05.2011	3/17
Plan 1. - 3. etasje	A-013	05.05.2011	3/23
Plan 3. - 4. etasje og takplan	A-021	05.05.2011	3/24
Snitt og fasade nord og syd	A-024	05.05.2011	3/25
Fasade øst og vest	A-023	05.05.2011	3/26

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.05.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

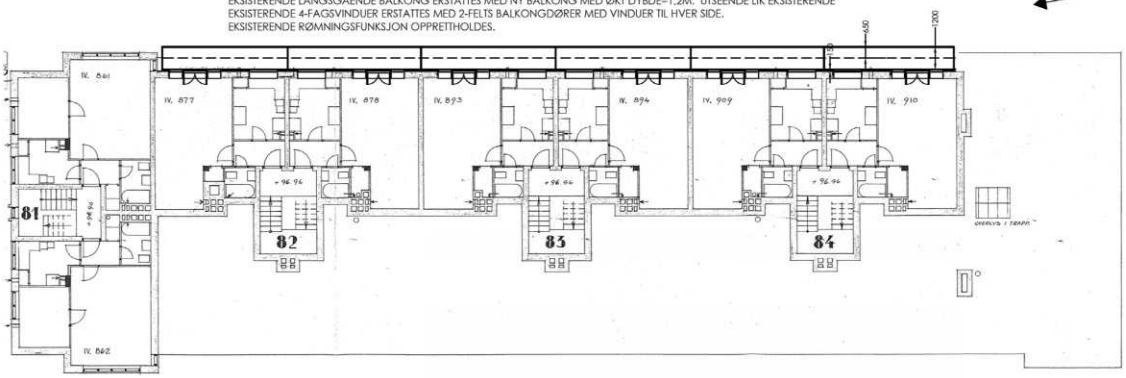
Kopi til:
Borettslaget Trondheimsveien 165-173, Postboks 2384, 0201 OSLO, styret@borettslaget.no

UTSKRIFTSDATO: 2011.06.29

T165-173_FORPROSJEKT_PLANER+FASADER+SNITT_20110502.dwg

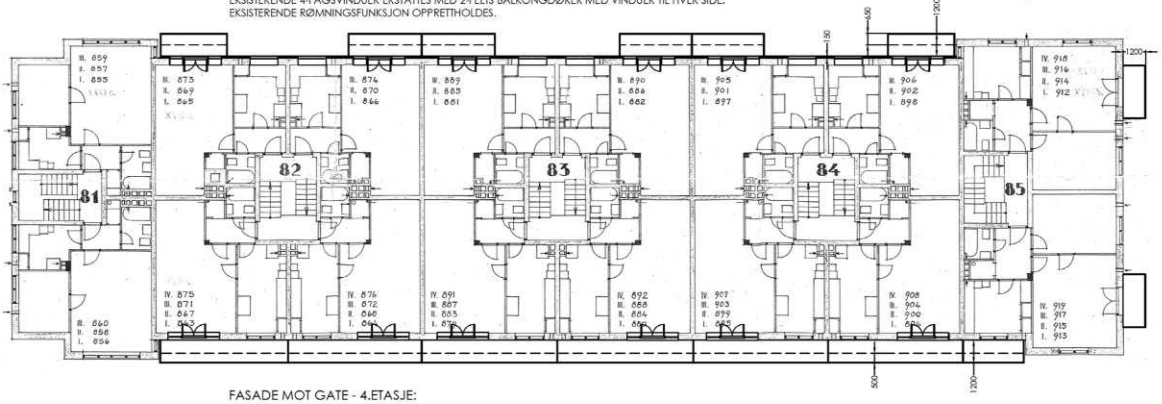
FASADE MOT BAKGÅRD - 4.ETASJE:
EKSISTERENDE PUSSET FASADEDEL ETTERISOLERES INNTIL 150mm MED SYSTEMPUSS.
EKSISTERENDE LANGSGÅENDE BALKONG ERSTATTES MED NY BALKONG MED ØKT DYBDE=1,2M. UTSEENDE LIK EKSISTERENDE
EKSISTERENDE 4-FAGSVINDUER ERSTATTES MED 2-FELTS BALKONGDØRER MED VINDUER TIL HVER SIDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

NORD



FASADE MOT BAKGÅRD - 3.ETASJE:
EKSISTERENDE PUSSET FASADEDEL ETTERISOLERES INNTIL 150mm MED SYSTEMPUSS.
EKSISTERENDE BALKONGER ERSTATTES MED NYE BALKONGER MED ØKT DYBDE=1,2M, UTSEENDE, POSISJON OG BREDDE LIK EKSISTERENDE.
EKSISTERENDE 4-FAGSVINDUER ERSTATTES MED 2-FELTS BALKONGDØRER MED VINDUER TIL HVER SIDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

NORD



GAVLEFASADE MOT SYD - 4.ETASJE:
EKSISTERENDE BALKONGER ERSTATTES MED NYE BALKONGER MED ØKT DYBDE=1,2M, UTSEENDE, POSISJON OG BREDDE LIK EKSISTERENDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

FASADE MOT GATE - 4.ETASJE:
EKSISTERENDE LANGSGÅENDE BALKONG ERSTATTES MED NY BALKONG MED ØKT DYBDE=1,2M. UTSEENDE LIK EKSISTERENDE.
EKSISTERENDE 4-FAGSVINDUER ERSTATTES MED 2-FELTS BALKONGDØRER MED VINDUER TIL HVER SIDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

RAMMESØKNAD
2011

KVAL.SIKRING
5/5-2011

NR	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.
A	FORPROSJEKT	5/5-11	mb

PNR: 2010032 TNR: A-021

GNR 83 / BNR 153
TRONDHEIMSVN.165-173

TEGNING:
NYE PLANTEGN.
3./4.ETG OG TAKPLAN

DATO: 2010.10.15 MÅL: 1:200

MB:ARK AS
TRÅKKA 43 B. N0774 OSLO
TELEFON: 412 85854
E-POST: mb.arkitekter@gmail.com

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 169, 0570 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 153, andelsnr. 38 i BORETTSLAGET TRONDHEIMSV 165-173, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260083

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sarvajuthan Mahalingam

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 988 21 221

E-post: sarvajuthan.mahalingam@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.
