PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN I TRONDHEIMSVEIEN 162 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

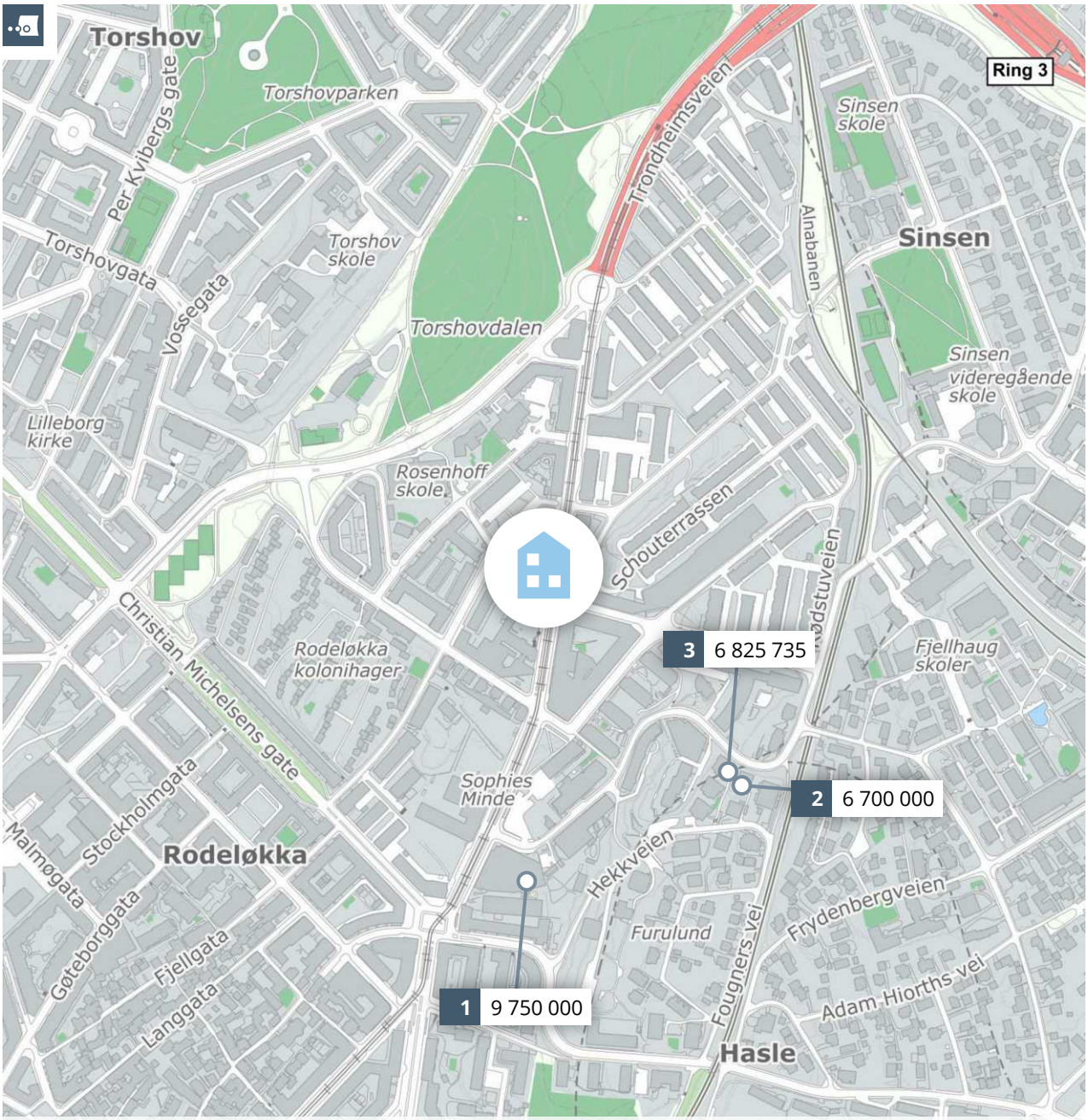
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og originale byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEIEN 162 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 04.08.2026

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: Gøran Sørensen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsveien 162 A, 0570 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 226 BNR 77 FNR 0 SNR 58 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 1

Verdivurdert til

6 490 000

258 621	6 748 621	93 731
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	3 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	5 727
Formue	45 025
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trondheimsveien 121 80 m² 2020 8. etg 2 sov	12.11.2025	10 490 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**121 875**
2 Hekkveien 20 67 m² 1994 3. etg 2 sov	17.09.2025	6 750 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**100 000**
3 Hekkveien 10 C 73 m² 1997 2. etg 2 sov	24.02.2026	6 780 000	**6 780 000**	45 735	6 825 735	**93 503**

Velkommen til en lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Rosenhoff. Leiligheten fremstår velholdt med moderne overflater, en gjennomtenkt planløsning og gode oppbevaringsmuligheter. Boligen ligger i et veletablert og attraktivt område med kort vei til Grünerløkka, Torshov og Carl Berner. I nærområdet finner du et bredt utvalg av dagligvarebutikker, restauranter, kaféer, treningssentre og øvrige servicetilbud.

- Mulighet for kjøp av garasjeplass 400.000,-
- Balkong på 7 kvm
- Gjennomgående planløsning
- Attraktiv og sentral beliggenhet på Rosenhoff
- To soverom av god størrelse
- Heisadkomst
- Gjesteparkering

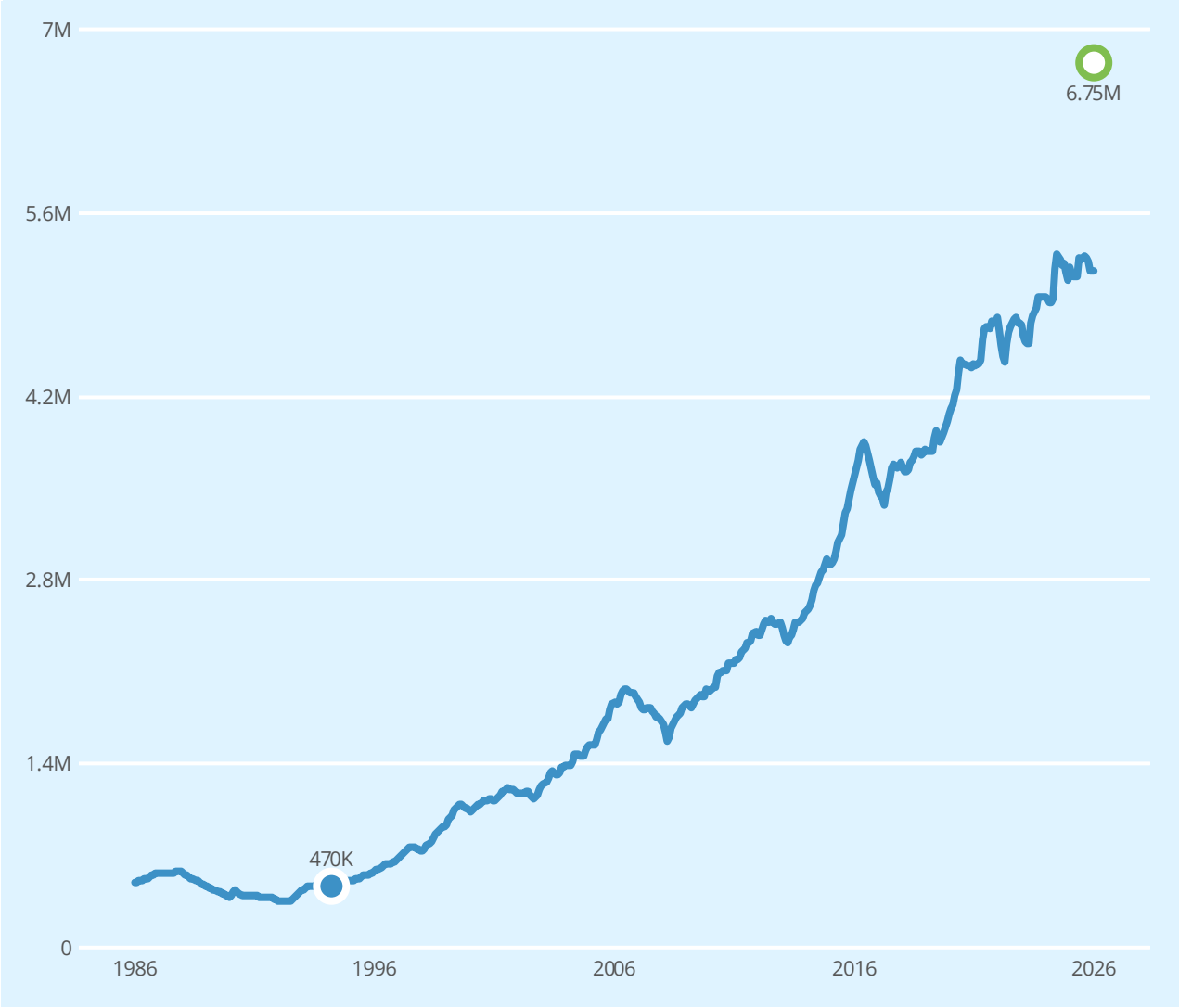
Her bor du i et attraktivt og sentralt område med nærhet til alt byen har å by på, samtidig som du har grønne rekreasjonsområder rett i nærheten.

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	
15.11.2002		15.11.2002	-	1 425 000	-	1 425 000	2
24.02.1995		24.02.1995	-	470 000	-	470 000	
07.06.1993		07.06.1993	-	390 000	-	390 000	3
28.09.1987		28.09.1987	-	880 000	-	880 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

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

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 1 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 734 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

5.1M
5 074 000 Salgspris i snitt
5 047 000 Prisantydning i snitt
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 710 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
105 279 SINSEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

93 731 Trondheimsveien 162 A
Totalpris 6 748 621

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Trondheimsveien 162 A, 0570 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 77, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-2107 **Eiendomsverdi ref nr:** DX1022

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

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

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere og yttervegger i betong, yttervegger kledd med teglstein. Yttertak i valmet konstruksjon tekket med takstein

OPPVARMING:
Elektriske varmekabler på bad og entré/gang.

ROMHØYDE:
Stue: 2,40m
Bad: 2,12m
Soverom: 2,39m

BOD:
Leiligheten disponerer to loftsboder med målbart areal på 1,5kvm og 0,9kvm og gulvareal på 4,2kvm og 1,7kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Ytterdør av tre, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2018.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er ifølge eier pusset opp i ca. 2010/2011.
Fliser på vegger. Panel i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: 2016.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. To stekeovner. Mikro. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran:

Synlige avløpsrør er i plast.

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 117 liter, produsert i 2016.

Sikringer av automatsikringer.

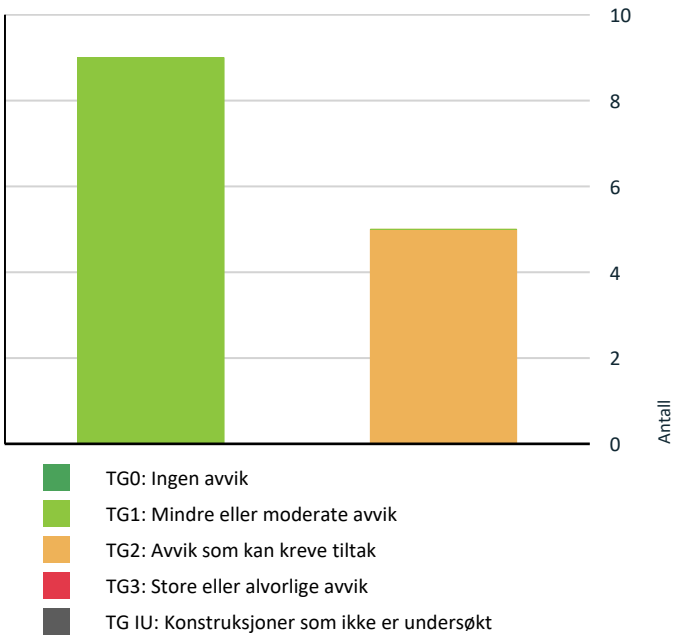
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Gå til side

Det er avvik:

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Det er avvik:

Det mangler vannlås i sluket under befaringen. Vannlås brukes for å hindre at kloakkgass siver ut til rommet. Det bør derfor monteres en vannlås.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Gå til side

Det er avvik:

Det mangler komfyrvakt, som var et krav da strømtilførselen for platetoppen ble montert. Uten vil ikke platetoppen skru seg automatisk av ved røykdannelser eller brann.

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Gå til side

Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør av tre, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i ca. 2010/2011.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Panel i himlingen.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler vannlås i sluket under befaringen. Vannlås brukes for å hindre at kloakkgass siver ut til rommet. Det bør derfor monteres en vannlås.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.



3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: 2016.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. To stekeovner. Mikro. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Fryseskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler komfyrvakt, som var et krav da strømtilførselen for platetoppen ble montert. Uten vil ikke platetoppen skru seg automatisk av ved røykdannelser eller brann.

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran:

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet?
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 117 liter, produsert i 2016.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

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

Sikringer av automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
   Se bilde

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

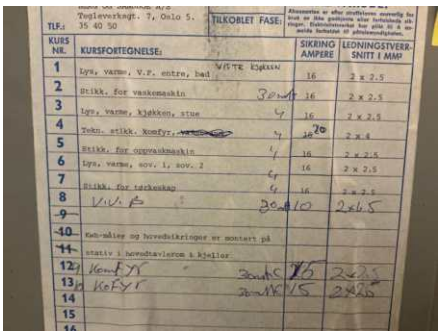
Inntak og sikringsskap

8. 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

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

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







Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet, særlig for barn.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

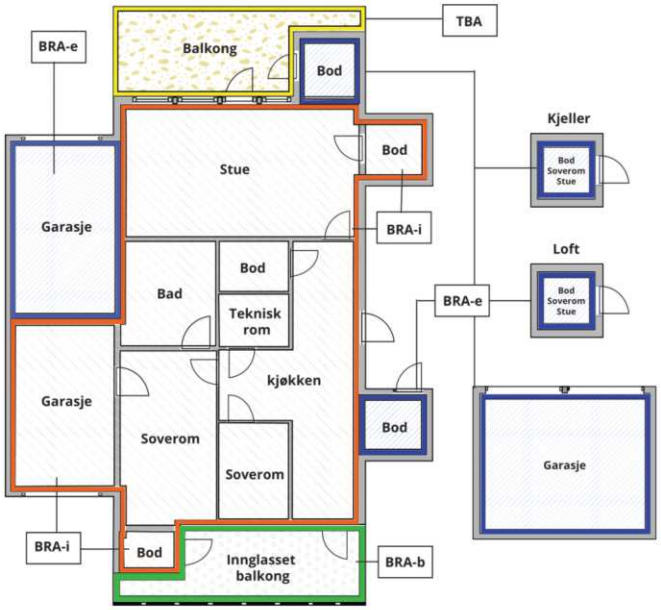
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	72			72	7
Loftsboder		3		3	
SUM	**72**	**3**			**7**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Loftsboder		Bod, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av 3D-skanning/laserskanning. Arealberegningene er basert på innsamlede måledata og etterfølgende bearbeiding av disse. Selv om metoden gir et omfattende og nøyaktig målegrunnlag, kan måleavvik forekomme som følge av begrenset tilgjengelighet, møblering, innredning, skjulte konstruksjoner eller andre forhold på befaringsdagen. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger eller byggesaksdokumenter.
Arealet er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Eventuelle arealavvik tas det ikke ansvar for.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Svein-Arve Schjølseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	77		58	2837 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Trondheimsveien 162 A

Hjemmelshaver
Schjølseth Svein-Arve

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260328
Addresse	Trondheimsveien 162 A		
Postnr.	0570	Sted	OSLO
Selgers navn	Svein-Arve Jr Schjølseth		

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?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har forsikring hos Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

77469627

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Forrige eier har opplyst at badet ble totaloppusset for ca 15 år siden av faglært personell. Utskifting av toalettsete i 2022.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av nye baderomsmøbler i 2024.

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 ved kopi:

DDV-dokumentasjon utarbeidet av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS i forbindelse med utskifting av toalettsete i 2022.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Forrige eier har opplyst at membran ble lagt i forbindelse med ovennevnte totaloppussing av bad for ca 15 år siden.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Forrige eier har opplyst at dette ble gjort i forbindelse med ovennevnte totaloppussing av bad for ca 15 år siden.

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

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

Installert varmekabler på badet i forbindelse med ovennevnte totaloppussing av bad for ca 15 år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent

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

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

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

Taket ble rehabilitert i regi av sameiet i 2025. Takstein og platene under taksteinen ble skiftet ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg sitter ikke på dokumentasjonen, da dette ble utført i regi av sameiet. Henviser til styret for mer informasjon. Takrehabiliteringen ble utført av Consolvo .

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

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

Sameiet byttet ut vinduer i leilighetene for en del år tilbake. Husker ikke årstallet, men det kan ha vært kanskje 10 år siden. Legger til grunn at arbeidet ble utført av faglært personell.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Henviser til styret for mer informasjon.

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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

El-anlegget oppgradert i 2016 ifbm installasjon av nytt kjøkken. Installering av varmematter i gangen i 2017.

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:

Viser til fakturaer fra Montera Elektro & VVS AS og Fagerborg Installasjon AS.

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

Av hvem?:

Se vedlagt samsvarserklæring og elsikkerhetsdokumentasjon. Utført i 2017 av Fagerborg Installasjon AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik notifisert i den ovennevnte samsvarserklæringen.

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

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

Byttet kjøkkenvifte i 2016.

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:

Faktura for kjøkkenvifte vedlagt.

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

Beskrivelse:

Kjenner ikke til konkrete vedtak, men sameiet har en vedlikeholdsplan som kan medføre fremtidige oppgraderinger.

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.

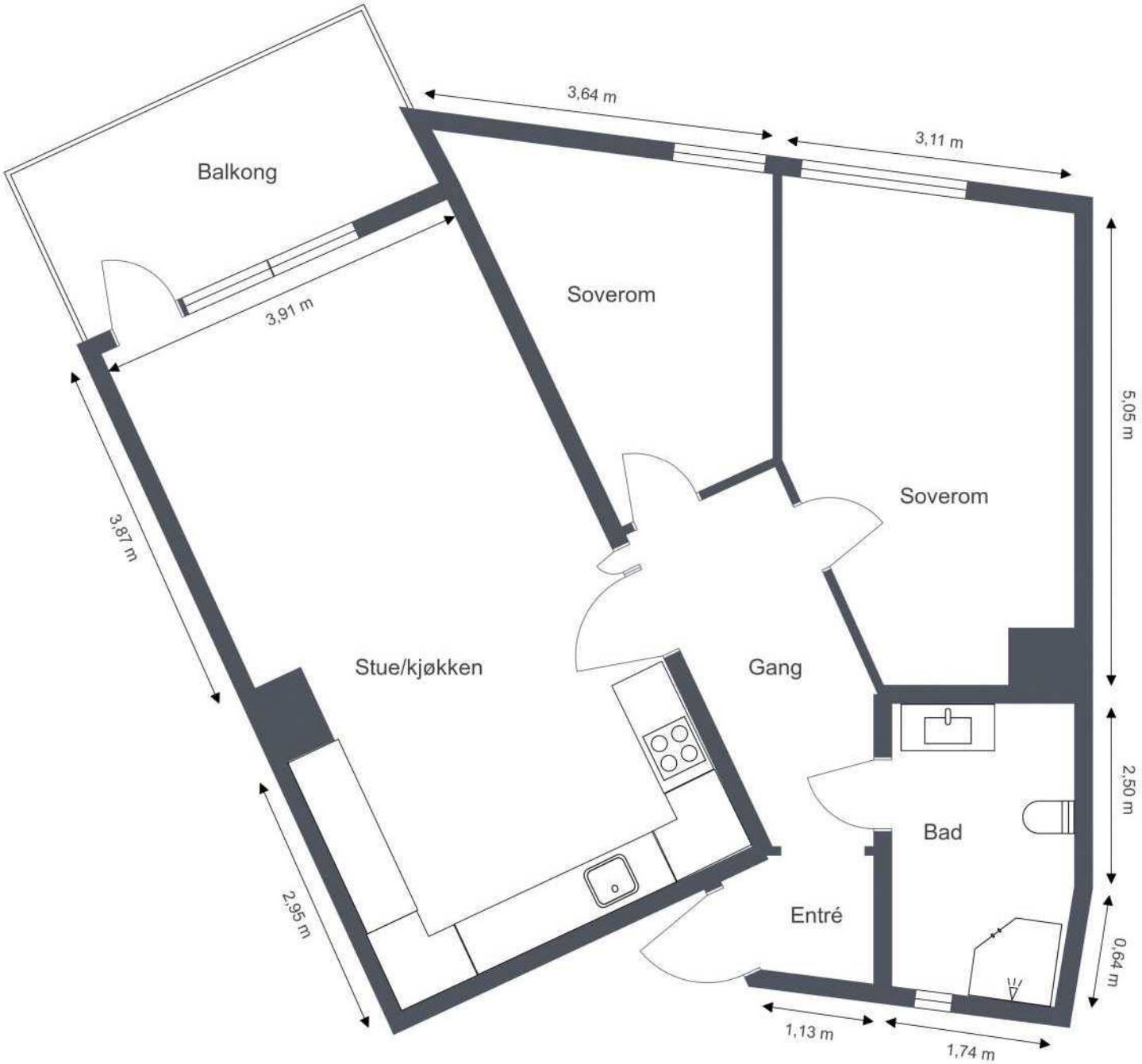
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.05.2026

Signert av *Svein-Arve Jr Schjølseth*

Initialer selger:
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

enova

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 162A, 0570 OSLO**	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308731**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80871317**
Gårdsnummer **226**	Bruksnummer **77**
Seksjonsnummer **58**	Bruksenhetsnummer **H0507**



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 **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **188,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 940 kWh**

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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 162A

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 169 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenhoff Linje 17	1 min 0 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

BARNEHAGER

Dynekilen barnehage (1-5 år) 140 barn	3 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	5 min 0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rosenhoff	3 min
Kiwi Rosenhoff	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	4 min
Apotek 1 Carl Berner	4 min
Vinmonopolet Carl Berner	5 min

SPORT

Rosenhoff	3 min
Torshovdalen	5 min
Fresh Fitness Sinsen	2 min
SATS Carl Berner	2 min

«Rolig, fint, nært det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

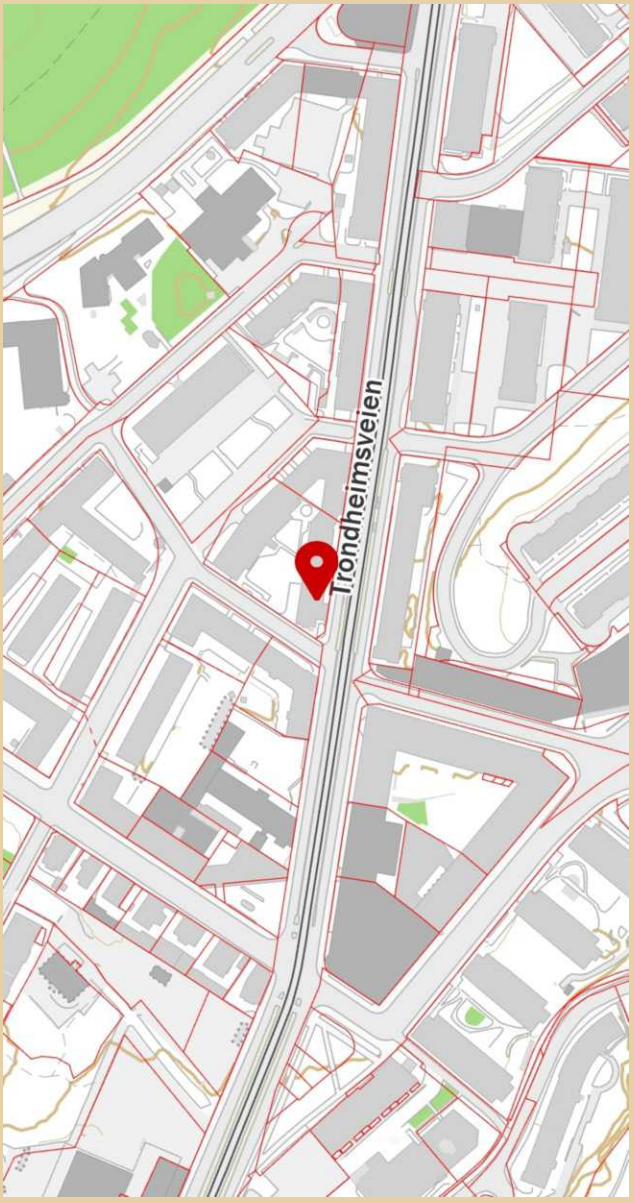
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk



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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Maria Ekensteen
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: maria.ekensteen@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260328 . Vår ref.: 7349-1-058 Dato: 27.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Trondheimsveien 162
Organisasjonsnr:	971276967
Seksjonseier:	Schjølseth, Svein Arve
Medeier:	
Leilighetsnummer:	058
Adresse:	Trondheimsveien 162 A, 0570 OSLO
Seksjonsnummer:	58
Gnr.	226
Bnr.	77

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 77469627.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har i tillegg garasjeplass. Megler må sørge for hjemmelsføring av garasjeandelen i grunnboka (ideell 1/37 del av gnr. 226, bnr. 77, snr 66 i Oslo kommune). Megler MÅ gi beskjed om garasjen selges separat. Det påløper administrasjonskostnader/eierskiftegebyr til forretningsfører per garasjeplass etter gjeldende priser. Faktura sendes megler. Det praktiseres dugnadsgebyr. Det vil i 2024 igangsettes større rehabiliteringsprosjekter i sameiet og det må påregnes økte felleskostnader, låneopptak, og kapitalinnhenting. Ta kontakt med styret for mer informasjon. Totale felleskostnader (alle linjene) øker med 5% fra 01.02.2024. Kapitalinnhenting på kr 5 000 000 med forfall i mars og mai 2024. Beløpet fordeles iht. sameiebrøken.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207662763
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	8 079 678,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208378686
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	9 871 839,00
Innfrielsesdato:	30.01.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 727,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 727,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 610,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 816,-
Annen formue:	45 025,-
Gjeld:	260 021,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207662763
Restsaldo:	116 417,49
Kapitalkostnader:	829,45
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208378686
Restsaldo:	142 203,99
Kapitalkostnader:	906,94
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 258 621,48,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kari-Anne Støkken, e-post: trondheimsveien162@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7349
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Dynekilgata 9-11 (inn i bakgård).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forretningsfører velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Marte Guldahl, sameiets rådgiver i Obos velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Forretningsfører velges som ansvarlig for å føre årsmøteprotokoll.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marte Guldahl foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7349 Revisjonsberetning.pdf
2. 7349 Kommentarer årsregnskap.pdf
3. 7949 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Det har i perioden fra forrige årsmøte vært mye jobb for styret ifm tilbudsprosess, valg av leverandør og oppfølging av gjennomføringen. I tilbudsprosessen var det flere møter med leverandørene som leverte tilbud, og ifm valg av leverandør og oppstart av prosjektet. Styret har også måttet planlegge parkering ifm arbeidene i garasjen, varsle beboere og fordele parkeringsplasser, lage og sette opp skilter samt følge opp dette.

I prosjektperioden har det vært byggemøter hver 14. dag der flere fra styret først har hatt møte med Obos prosjekt og så møte med Consolvo. Det har også blitt gått befaringer, og styret må følge opp rapporter og endringer som kommer ukentlig fra Obos prosjekt. I tillegg til dette har styret fulgt opp økonomi, søkt lån og planlagt utbetaling av lån og nedbetaling av dette.

Møter og befaringer har blitt gjennomført i normal arbeidstid, noe som har medført at styremedlemmer har måtte ta fri fra jobb for å delta.

Som følge av at det har i perioder har vært mye ekstra arbeid, har styret foreslått en høyere godtgjørelse til styret for perioden.

I tillegg til dette har styret fulgt opp den ordinære driften av sameiet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret i sameiet består av 5 medlemmer + et varamedlem. Det skal optimalt sett være noen fra både Konghellegata og Trondheimsveien som sitter i styret.

De siste årene har det ikke vært kandidater fra Trondheimsveien.

Innstilling

Det er flere styremedlemmer på valg, et par medlemmer har meldt at de ikke ønsker å fortsette, mens et par medlemmer stiller sine plasser tilgjengelig, men kan stille dersom ingen andre melder seg.

Det har ikke vært mulig å etablere en valgkomite, men styret har forespurt flere beboere om de kan tenke seg å sitte i styret.

Styret har sendt ut oppfordring om å melde seg til å sitte i styret.

Da vi ikke har fått foreslått nye medlemmer er styrets innstilling av styremedlemmer velges på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Ann-Margreth Christensen

  Har vært styremedlem i flere år og kjenner godt til sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Kari Anne Støkken, Konghellegata 1

Styremedlem: Ann-Margreth Christensen, Nyveien 1170

Styremedlem: Erik Pedersen, Konghellegata 1

Styremedlem: Petter Askim, Konghellegata 1

Styremedlem: Asbjørn Sandal Innerdal, Konghellegata 1

Varamedlem: Ingeborg Eilertsen, Konghellegata 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: trondheimsveien162@styrerommet.no

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Trondheimsveien 162

Sameiet består av 69 seksjoner.

Sameiet Trondheimsveien 162 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276967, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

Gnr. 226, Bnr. 77

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

Sameiet Trondheimsveien 162 har en deltidsansatt vaktmester som utfører sitt arbeid i henhold til sin stillingsbeskrivelse. Styret har jevnlig kontakt med vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter i perioden

Det har vært avholdt ni styremøter i perioden (fra årsmøte til årsmøte). De største sakene som har vært behandlet i styremøtene har vært videre arbeid med vedlikeholdsplanen, og da spesielt rehabilitering av taket,

fasadevask og betongskader. Det har i hovedsak vært fokus på å velge leverandør og oppfølging av prosjektet i perioden samt de løpende sakene som har oppstått.

I tillegg til de ordinære styremøtene som er avholdt har styret hatt faste byggherremøter med OBOS Prosjekt og faste byggemøter med OBOS Prosjekt og Consolvo gjennom hele prosjektperioden hver 14 dag siden desember. I forkant av disse har styret hatt forberedende møter hvor bla endringsmeldinger og kostnader har vært diskutert. I tillegg har det vært flere befaringer med OBOS og gjennomgang av ukentlige prosjektrapporter fra OBOS.

Arbeidet med oppfølging av rehabiliteringen har vært tidkrevende for styret da det ifm byggemøtene går med 2,5-3 timer per møte, et par timer i uken til lesing av rapporter og oppfølging av endringer og andre forhold man må ta stilling til. Da byggemøter holdes mellom kl. 8-10.30 må flere i styret ta seg fri fra jobb for å delta i møtene, og dette må man jobbe inn senere eller ta det som fri. I tillegg til dette har det gått med tid på organisering av parkering ifm garasjearbeidene, varsling av beboere, osv. Med tanke på at varigheten på prosjekt er på 7-8 måneder, har det gått med mange arbeidstimer på flere av styrets medlemmer i perioden.

Forretningsførsel, bank og forsikring

Sameiet bruker Obos AS som forretningsfører. Gjennom dette får sameiet forretningsfører, bank og forsikringstjenester i samme avtale. Obos har vært sameiets forretningsfører og har fulgt opp de forsikringssaker som har vært i perioden. Alle skader meldes Obos forsikring og så følger de opp sakene. Det har vært avholdt ett budsjettmøte mellom styret og forretningsfører i perioden.

Budsjett

Styret har hatt møte med Obos forretningsfører og satt opp budsjett for 2025 samt regnskapsmøte. Budsjettet er utarbeidet basert på de utgifter styret ser for seg og nedbetaling av lånopptaket i fm vinduer fra 2018 og nå rehabilitering av tak og betong. Husleien er justert med økning på *5 %* som følge av økte utgifter og planlagt vedlikehold. Som følge av at det på tidspunkt for oppsett av budsjettet ikke var helt klarlagt hva endelig lånebeløp ville bli, har det ikke vært helt enkelt å sette opp et eksakt budsjett. Selv om kontrakt er inngått og vi har fått en pris på jobben samt Obos prosjekt sin bistand, så er det alltid en viss usikkerhet for at det kan dukke opp uforutsette ting. I tilfellet her, har det dukket opp flere uforutsette ting som gjør at den reserven som var satt av har blitt brukt opp, og det er på tidspunkt for utsendelse av sakspapirer til årsmøtet ikke endelig klart hva endelig kostnad vil bli. Budsjettet kan derfor måtte justeres når prosjektet er ferdig medio juni 2025.

Eksempler på uforutsette ting som har dukket opp, er at pipe på enden mot Konghellegaten var skjev i øvre del og det var risiko for at den kunne knekke og falle ned. Da det ikke produseres keramikkrør lenger, måtte det settes inn helt nytt rør i rør for at pipen skulle bli godkjent for bruk. For nærmere informasjon se punktet under.

Rehabilitering tak og betong

Tilbud på rehabilitering av tak og betong ble mottatt før sommeren og det var da en prosess med leverandørene for å avklare tilbudene og velge leverandør. Styret deltok i flere møter med leverandørene, både befaringer i bygget og gjennomgang av tilbud. Det tok litt tid å få avklart omfang pga. at kostnadene ble ganske høye, og omfanget måtte reduseres. Dette førte til at kontrakt ikke ble inngått før sent på høsten og at arbeidet startet opp i slutten av november. Arbeidene har i hovedsak gått etter planen og Consolvo har på flere områder ligget i forkant av planen. Etter oppstart av arbeidene kom leverandøren frem til at de likevel kunne dele arbeidene i garasjen opp i tre deler slik at ikke alle bilene måtte ut på en gang. Dette gjorde at det ble plass til alle bilene som måtte ut, på gjesteparkeringen. Det har vært med på gjøre byrden for beboerne vesentlig mindre, og slik styret ser det, så fikk vi her den beste løsningen. Resultatet ser også ut til å ha blitt bra.

Det har oppstått en del tillegg som følge av ulike årsaker, enkelte ting skyldes at Obos prosjekt ikke hadde tatt det med i tilbudsforespørsel, mens andre har oppstått etter at man har startet arbeidet og avdekket at det er mer omfattende enn først antatt. Blant annet var pipen på enden av bygningen, ut mot Konghellegata blitt skjev

og det var risiko for at den kunne falle ned. Det har også vært en del mer mengde som måtte graves ut fra garasjen, og det måtte monteres noe mer katodiske strømledninger enn planlagt. På takene har det kommet noe tillegg som følge av at det ikke var lufting. Nå som taket blir nytt blir det mye tettere enn det gamle og både Obos prosjekt og Consolvo anbefalte at det ble bygd inn lufting, selv om det som utgangspunkt ikke ikke var krav til det. På nye tak i dag er det krav om lufting, og vi har gjennom dette da oppgradert taket. Enkelte ledninger og brytere på pipene var litt dårlige, så her har vi fått skiftet bryter og rør til ledningene.

De fleste skader i betongen på svalgangsveggen og på trappehus i Konghellegata er utbedret og det er planlagt å utbedre det som er avdekket i Trondheimsveien også. Her er det sprekker rundt vinduene i trappehuset som må fikses. Det er i tillegg ganske store sprekker i teglsteinen på veggen over Wok'en mot Konghellegata. Obos prosjekt har anbefalt å få en vurdering av omfanget på skadene da det kan være festene til teglveggen har sluppet siden det er så mye sprekker i veggen. Dette er bestilt, men ikke klart på tidspunkt for utsendelse av årsberetning. Styret vil holde beboerne oppdatert om status, men det gjøres oppmerksom på at det her kan komme ekstra kostnader dersom det er mye som må utbedres.

Brannsikring

Det er jobbet videre med tiltak innen brannsikkerhet basert på rapport fra Firesafe som ble gjennomført i 2021. Status er som følger:

Prioritet / Tiltaksgrad

-Brannskille mellom trapperom og loft må kontrolleres for tilstrekkelig brannmotstand - dette er planlagt gjennomført samtidig med brannvarsling

-Ledesystem/utgangsskilt må kontrolleres og byttes der det er behov - dette er planlagt gjennomført samtidig med brannvarsling

-Brennbart materiale eller løsøre i rømningsveier, må fjernes (svalganger, mellomgang) - styret har sendt ut påminnelser til beboerne og sørger for å holde felles rømningsveier ryddet

-Sameie eller brukere mangler internkontrollrutiner i den daglige driften - det er etablert delvis internkontroll

-Stålrør i tredekke på loft er ikke brannisolert - dette er planlagt gjennomført samtidig med brannvarsling

-Anbefaling: Det installeres et heldekkende brannalarmanlegg for hele bygningsmassen (for bygg A, B og C) - det vil installeres brannvarsling på loft og i garasjen i første omgang, og så må det senere vurderes om det skal utvides til alle leilighetene

Det er gjennomført årlig kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparat på fellesområdet samt i leilighetene høsten 2024. Oppsummert så har over flertallet godkjente brannvarslere og brannslukkere. Totalt fikk Norsk brannvern kontrollert 51 av 65 leiligheter mot 55 i 2024. Resultatet viser at det er 5 av de kontrollerte leilighetene som ikke har godkjente brannvarslere eller at den ikke er montert iht. regler, og det er 2 leiligheter som ikke har godkjent brannslukker. Norsk Brannvern har gitt beskjed til alle de som hadde mangler under kontrollen om hva som må utbedres. Tallene viser at det er noe forbedring på enkelte punkter. Styret vurderer at denne kontrollen er nyttig, og at det er et tiltak som er med på å ivareta brannsikkerheten i sameiet.

Autronica har gjennomført årlig kontroll av brannvarslingsanlegget på loftet. Anlegget er gammelt og tilfredsstiller ikke dagens krav. Styret har fått tilbud på nytt brannalarmanlegg, men da taket må skiftes vil det bli mye støv som kan ødelegge detektorene, slik at Obos prosjekt har anbefalt å avvente å montere nytt anlegg til etter at taket er skiftet.

Når det gjelder tiltak som branntetting så er det innhentet tilbud på dette, men da det er tenkt tatt sammen med nytt brannvarslingsanlegg, har det blitt utsatt.

Styret oppfordrer ellers alle beboere som har fått påpekt mangler om å utbedre disse. Spesielt eiere som leier ut leiligheten bes om å ta en ekstra sjekk i leiligheten ift. om de har både røykvarsler og brannslukningsapparat.

Piper og bruk av peis

Enkelte beboere har innimellom problem med røyklukt når andre bruker peis/ovn, mens de som bruker peis/ovn til tider har problem med luft. Dette kan skyldes at varm luft som kommer opp av det ene pipeløpet kan sige ned i det andre da pipene står litt nærme. Det kan også skyldes at beboere ikke bruker ventilasjon og pipevifte korrekt når de tenner opp i ovnen, slik at røyklukt trekker tilbake i piperøret. Det er viktig at de som tenner opp i ovnen både setter på viftemotor (bryter på veggen) og åpner opp luftespalter på vindu før opptenning slik at det kommer inn nok frisk luft.

I forbindelse med rehabilitering av taket ble det innhentet tilbud på nye motorer til pipene. Dette var en opsjon, slik at sameiet kan velge om dette skal gjøres eller ikke avhengig av kostnader og behov. Som følge av høye kostnader for taket og garasjen, har det blitt besluttet å utsette å skifte ut disse.

Heis

Det har i perioden (2024/2025) vært forholdsvis stabil heisdrift i sameiet. Årlig vedlikehold av begge heisene har blitt gjennomført.

Styret registrerer som tidligere år at det ved rehabilitering av leiligheter og flytting er en ganske hard bruk av heisene. Styret vil oppfordre sameierne til å vise hensyn ved bruk av heisene og gjerne dekke med bobleplast når man flytter eller frakter ut materialer fra leiligheter. Vi gjør også oppmerksom på at trappen skal brukes der det er risiko for at heisen kan bli overbelastet eller skades, og vil oppfordre alle beboere til å følge dette for å bevare heisen lengst mulig.

Rotter

Sameiet har i perioder vært noe plaget med rotter i garasjen. Det har de siste årene vært satt inn en rekke tiltak mot rotter og dette har hatt en effekt. Sameiet har avtale med skadedyrfirma som følger opp regelmessig, og de ble kontaktet på nytt for å sette ut tiltak. I forbindelse med rehabilitering i garasjen har vannavrenningen bli gravd opp og det ble avdekket en del hull her. Disse er nå tettet, og det er blitt satt på ekstra børster på dørporten og tettet hull langs porten. Styret håper dette er med på å forebygge rotter.

Dugnader

Det ble i 2024 gjennomført to dugnader. Det var en god del sameiere som deltok på dugnadene, noe som gjorde at vi gjennomført mange oppgaver. Det ble ikke gjennomført spyling av balustradene som følge av rehabiliteringen, og at Olivia renhold har vært sykemeldt. Dugnadene utgjør et viktig bidrag til vedlikehold av sameiets bygning og fellesarealer, som ellers ville måtte kjøpes inn av eksterne, samtidig som det også er sosialt der beboerne gis en mulighet til å møtes og bidra til sameiets drift.

Hage/uteareal

Det har blitt satt opp nye blomster/urtekasser i bakhagen og det planlegges øvrige tiltak for å gjøre bakhagen hyggelig for beboerne.

Renhold

Olivia renhold har vært sykemeldt i hele 2025. Som følge av dette har han skaffet en vikar til sameiet i perioden han er borte. Vi har fått en foreløpig beskjed om at han vil være tilbake før sommeren.

Innbrudd i boder

Etter at rehabilitering på taket startet var det innbrudd i bodene på loftet i Konghellegata i desember. Det var flere boder som ble brutt opp. Som følge av av stillasene og at taket var fjernet ble det stilt spørsmål om de

hadde kommet seg inn via stillasene. Consolvo ble derfor bedt om å sikre området enda bedre for å forebygge nye innbrudd. Til tross for dette så har det vært 5-6 runder med nye innbrudd i bodene, senest i slutten av mars da 6 boder var brutt opp. Det ser ut som de som bryter seg inn har nøkkel til bygget da det ikke er dører som er brutt opp. Styret har sendt ut melding om innbruddene, oppfordret beboere til å holde dørene lukket og låst samt anbefalt sameierne å sikre bod-dørene med FG-godkjente beslag og hengelåser. Styret jobber også med utredning om nytt låssystem for alle fellesdører. De fleste som har hatt innbrudd har meldt det til politiet, men de har henlagt sakene.

Tagging

Sameiets eiendom har i perioden blitt påført flere tagginger. Styret jobber for å få disse fjernet så raskt som mulig så lenge været tillater det (må være over 5 grader).

Julegran

Juletre er bestilt og satt opp. Det ble ingen felles tenning av juletreet for sameiets beboere som følge av at bakgården er stengt pga. rehabiliteringen.

Informasjon

Gjennom styrerommet på Obos sine hjemmesider har sameiet en egen side på Vibbo.no hvor vi har lagt ut en del grunnleggende informasjon om sameiet. Styret prøver å gå mer og mer over til å sende ut informasjon via styrerommet og bygge opp sidene på Vibbo med informasjon om sameiet. Spesielt dersom man skal pusse opp kan man finne nyttig informasjon om hva som er regler og hva man bør være oppmerksom på.

Styret jobber for å holde beboerne oppdatert på en best mulig å effektiv måte.

Alle seksjonseiere som ønsker det kan melde inn at de ønsker elektronisk kommunikasjon, og registrere seg på Vibbo.no. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på Vibbo og dermed ha direkte tilgang til informasjon om sameiet.

Sameiet har også en facebookside der man kan bli medlem og få litt informasjon om sameiet.

Større vedlikeholdsprosjekter

Sameiet har en vedlikeholdsplan, og denne omfatter større vedlikeholdstiltak som må gjennomføres den neste 1-5 årene samt 10-20 årene basert på den tekniske tilstanden til bygg og utearealer.

Basert på anbefalingene fra vedlikeholdsplanen har styret igangsatt arbeid på de mest prekære oppgavene. Ut over disse er det en rekke andre tiltak i vedlikeholdsplanen som vil måtte gjennomføres de nærmeste årene. Tiltakene er omfattende, og vil nok medføre en økning av felleskostnader og behov for å oppta lån for sameiet.

Rehabilitering tak

Arbeidet med å skifte startet i november 2024 og er planlagt ferdigstilt medio juni 2025.

Sprekker i mur / fasade på balkongene

Styret har de siste årene fått utbedret en rekke sprekker i bygget, men det gjenstår ennå en del sprekker og områder der armeringsjernet er synlig. På balkongene har det også de siste årene grodd mose som er vanskelig å få fjernet. Sprekker i betongen utbedres ifm takprosjektet og alle balkongene har blitt spylt og rengjort ifm. rehabiliteringsprosjektet.

Muren på hjørnet i Konghellegaten har de siste årene sprukket opp og beveger seg ut fra husveggen. Dette er også noe som sannsynligvis må utbedres innen kort tid. Det er innhentet tre tilbud på dette, men det er litt ulike vurderinger på hva som bør gjøres. Det er vurdert av Obos at det ikke skal være fare for at muren faller ut, og arbeidet har derfor blitt utsatt til rehabilitering av taket er ferdigstilt.

På svalgangen/balustradene er epoxy belegget flere steder nesten forsvunnet og det er skader i betongen på kanten av svalgangen, som må utbedres. Dette belegget ble lagt for godt over 20 år siden, og det er derfor anbefalt at dette også utbedres. På grunn av kostnader ble det besluttet at dette ikke tas i denne runden, men utsettes til senere da det kan gjennomføres uten stillas.

Brannvarslingsanlegg loft og garasje

Styret har innhentet to tilbud på nytt brannvarslingsanlegg på loftet og i garasjen. Dagens anlegg på loftet er gammelt og det er ikke lenger mulig å skaffe deler til dette. Etter at el-bil lading i garasjen er etablert er det også anbefalt at vi får brannvarsling i garasjen. Tilbudene som er innhentet legger også opp til at anlegget kan utvides til å omfatte leilighetene dersom dette skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt. Da rehabilitering av tak vil medføre ganske mye støv er det anbefalt at man avventer å montere nye brannsensorer til etter at taket er skiftet. Det er planlagt montert nytt anlegg så snart taket er rehabilitert.

Fremtidige planer (de neste 1-5 årene):

Tak - Under arbeid

Fasadevask - betongskader - Under arbeid

Rengjøring av fasader og lokale utbedringer av tegl og betong, herunder balkongkanter - Under arbeid

Skadelige klorider i betong i garasje - Under arbeid

Støttemur på hjørnet Konghellegata – må utbedre for å ivareta sikkerhet

Nødlys - brannvarsling - Planlagt gjennomført etter takrehabilitering

Låssystem, fellesdører og inngangsdører (system er utdatert og deler ikke mulig å erstatte lenger) - Under arbeid

Overvann, kummer og asfaltvedlikehold - Ikke besluttet

Garasjeanlegg, garasjeport, ventilasjon, lys, osv. - Ikke besluttet

Dører, utskifting av alle dører til boliger, inngangsdører oppganger og eldre branndører - Ikke besluttet

Elektrisk anlegg, oppgradere hovedfordelinger og underfordelinger på fellesområder med overspenningsvern og nye jordfeilautomater. Utskiftning av innvendig belysning til LED med bevegelsessensorer - Ikke besluttet

Porttelefonanlegg, utskiftning av porttelefonanlegg i bygget - Ikke besluttet

Rørsystem, alle stigeledninger og rør fra leiligheter (2030-2035) - Ikke besluttet

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8S7Y4-51GD3-EH2L7-Y6GGG-BBSJS-FKWX3

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at arbeidet med rehabilitering av tak og betong startet opp senere enn planlagt, da det var behov for å gjøre mer avklaringer på omfanget enn planlagt som følge av høye kostnader.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at oppstart av rehabiliteringen og dermed låneopptaket ble senere enn planlagt. Lånet har først blitt tatt ut fra mars måned 2025.

Resultat

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

Disponible midler

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

Sameiet hadde ved 31.12 negative disponible midler.
Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved låneopptak på inntil kr 15,7 millioner og en økning av felleskostnader på 10 % fra 1.4.2025, i tillegg til 2% økning fra 1.1.2025. Det ble også gjort en kapitalinnhenting på kr. 5 millioner i 2024 som forberedelse til å dekke kostnadene ved rehabiliteringen. Når prosjektet er ferdigstilt i juni, vil vi ha en endelig sum på prosjektet og dermed sum på lånopptak. Foreløpige beregninger på tidspunkt for utarbeidelse av innkalling til årsmøte viser et estimert behov for et låneopptak på. 10-11 millioner. Dette er usikkert og avhenger av at det ikke oppstår uforutsette behov i resten av prosjektperioden.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 7 561 650.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 13 960 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak og betong samt ordinært vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Da rehabilitering ennå ikke er ferdig, vil det kunne skje endringer i budsjettet når endelig kontraktssum foreligger i slutten av juni 2025.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på foreløpig estimerte felleskostnader. Det ble foretatt en økning på 2% fom 01.01.25. I tillegg økte vi med 10% fom 1.4.2025 som følge av låneopptak. Når endelig lånesum foreligger kan det bli behov for å justere felleskostnadene ytterligere.

Som følge av at arbeidene med rehabilitering av tak og betong har medført betydelig ekstra arbeid for styret, der flere styremedlemmer har måtte ta fri fra jobb for å følge opp prosjektet er det foreslått en økning i styrehonoraret til kr. 250 000,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162
ORG.NR. 971 276 967, KUNDENR. 7349

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 114 825	3 960 001	4 150 000	4 938 000
Ladeinntekter EL-bil		16 562	17 798	15 000	15 000
Andre inntekter	3	1 827	2 635	5 005 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 133 214**	**3 980 434**	**9 170 000**	**4 953 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-137 739	-134 769	-146 000	-146 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-8 315	-9 896	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-130 628	-124 225	-131 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-13 861	-33 618	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 118 092	-547 421	-17 103 000	-13 960 000
Forsikringer		-528 153	-492 447	-542 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-728 152	-625 742	-728 000	-820 000
Energi/fyring		-116 995	-160 658	-250 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-445 076	-424 944	-445 000	-463 000
Andre driftskostnader	10	-132 095	-153 904	-198 000	-187 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 509 104**	**-2 827 624**	**-19 723 000**	**-16 860 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 624 110**	**1 152 810**	**-10 553 000**	**-11 907 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	130 900	86 762	0	0
Finanskostnader	12	-611 180	-553 798	-1 644 000	-1 500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-480 280**	**-467 036**	**-1 644 000**	**-1 500 000**
ÅRSRESULTAT		**3 143 830**	**685 774**	**-12 197 000**	**-13 407 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 143 830	685 774		

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162
ORG.NR. 971 276 967, KUNDENR. 7349

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 559	1 047
Forskuddsbetalte kostnader		213 277	204 443
Driftskonto OBOS-banken		6 249 600	1 750 504
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 640	4 040
Sparekonto OBOS-banken		1 080 574	1 042 882
SUM OMLØPSMIDLER		**7 561 650**	**3 002 916**
SUM EIENDELER		**7 561 650**	**3 002 916**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 542 386	-5 686 216
SUM EGENKAPITAL		**-2 542 386**	**-5 686 216**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 287 939	8 423 895
Annen langsiktig gjeld	15	5 622	5 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 293 561**	**8 429 517**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		331 932	95 239
Leverandørgjeld		1 460 109	85 264
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	6 167	7 566
Påløpte renter		3 260	52 126
Påløpte avdrag		0	10 413
Annen kortsiktig gjeld	17	9 007	9 007
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 810 475**	**259 616**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 561 650**	**3 002 916**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i Sameiet Trondheimsveien 162

Kari-Anne Støkken Erik Pedersen Petter Askim

Ann-Margreth Christensen Asbjørn Brønmo Innerdal

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalinnkalling	4 468 055
Felleskostnader	3 460 445
Kapital	531 930
Seksjonert lokale	389 528
Garasje	220 224
Parkering	37 351
Leie av tilfluktsrom	7 292
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 114 825**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	68
Nettinnbetalinger	100
Nøkler	1 659
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 827**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-88 308
Påløpte feriepenger	-9 007
Arbeidsgiveravgift	-34 872
Yrkesskadeforsikring	-5 552
SUM PERSONALKOSTNADER	**-137 739**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 667, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 315.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 861
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 861**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-563 439
Takomlegging, Consolvo	-2 216 944
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 780 383**
Drift/vedlikehold bygninger	-55 787
Drift/vedlikehold VVS	-8 190
Drift/vedlikehold elektro	-24 176
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 494
Drift/vedlikehold heisanlegg	-155 490
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 460
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 231
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 529
Kostnader dugnader	-2 353
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 118 092**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-445 360
Feieavgift	-10 064
Renovasjonsavgift	-272 728
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-728 152**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-11 887
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 840
Datautstyr	-1 111
Annet driftsmateriale	-3 936
Lyspærer og sikringer	-322
Renhold ved firmaer	-83 624
Andre fremmede tjenester	-1 175
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 667
Andre kontorkostnader	-35
Telefon u/mva	-1 528
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 396
Velferdskostnader	-3 473
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-132 095**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	68 172
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 300
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 428
SUM FINANSINNTEKTER	**130 900**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-601 557
Renter på leverandørgjeld	-623
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-611 180**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-9 472 388	
Nedbetalt tidligere	1 048 493	
Nedbetalt i år	135 956	
		-8 287 939
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 287 939**

NOTE: 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-5 622
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-5 622**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 640
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 527
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 167**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-9 007
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 007**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 7349 **Selskapsnavn:** SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

Organisasjonsnummer: 971276967
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Dynekilgata 9-11 (inn i bakgård).

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Sameiets rådgiver i Obos, Marte Guldahl, foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Marte Guldahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Det velges protokollvitner blant de fremmøtte.

> **Forslag til vedtak:**
> Harry Thomas Cleven er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Styrets innstilling
Styret har foreslått et honorar basert på at det også i 2025/26 har gått med en del tid på å følge opp restanser fra tak og betongrehabiliteringen, og i tillegg har det vært en del arbeid i forhold til å innhente og vurdere tilbud på brannvarsling og nytt nøkkelsystem. Styret bruker også en del tid på å følge opp leverandører og svare ut henvendelser fra beboere.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

✓ Vedtatt.

7. Individuell nedbetalingsmulighet for lån tilknyttet rehabilitering av tak og garasje i OBOS-banken

Fremmet av: Asbjørn Brønmo Innerdal

Siden felleskostnadene har økt betydelig for å betjene lånet tilknyttet rehabiliteringen, kan det være av interesse for enkelte å ha mulighet til å enten innlemme den økte lånekostnaden i sitt private boliglån da det er lavere renter der enn hos OBOS-banken eller innfri lånet helt for å redusere felleskostnadene i tilknytning til leiligheten.

For enkelte eiere som skulle ønske å selge leiligheten sin vil det og kunne være interesse for å redusere felleskostnadene slik at den månedlige kostnaden ikke virker for avskrekkende for evt. kjøpere.

Det vil være helt fritt for hver enkelt eier å velge å benytte seg av denne muligheten eller ikke, men inngår sameiet en slik avtale med OBOS-banken kan hver enkelt eier velge å benytte seg av denne muligheten når det evt. skulle bli aktuelt.

Styrets innstilling
For å etablere en avtale om individuell nedbetaling av ett eller begge lånene sameiet har vil det påløpe kostnader. Styret har vært i kontakt med Obos og fått følgende priser:

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. **Pris kr 25 000,-**. I tillegg påløper det en engangskostnad på **kr 2 000,-** for etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseieren.

Tilknytning av nytt lån til eksisterende avtale. **Pris kr 20 000,-.**

Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret, minimum

kr 8 750,- og maksimum **kr 17 500,-** pr lån, gjelder ikke i etableringsåret. Maksimum årlig administrasjonsgebyr pr selskap på **kr 25 000,-.**

Dersom en beboer ønsker å betale ned sin andel vil det kun være mulig å betale ned hele andelen av fellesgjelden. Man kan ikke dele det opp og f. eks bare betale ned halve andelen. Siden sameiet har to lån, kan man velge andelen knyttet til det ene lånet. Sameiet må dog ta stilling til om man skal etablere slik ordning for begge lånene. Har vi bare ordning på det ene lånet, vil det kun være denne andelen man kan betale ned.

Når seksjonseiers andel av fellesgjelden er nedbetalt vil husleien for denne seksjonseieren bli redusert med denne andelen. Totalt sett vil også sameiets totale gjeld bli redusert som følge av slik nedbetaling.

Det er viktig å være oppmerksom på at selv om seksjonseier har nedbetalt sin del av fellesgjelden, så hefter man fremdeles for den totale restgjelden på samme måte som i dag. Skulle en eller flere andre beboere misligholde sin andel er det en teoretisk mulighet for at man kan måtte dekke en andel av dette. Det vurderes imidlertid som lite sannsynlig at dette skulle inntreffe da det er mange andre tiltak som vil iverksettes før man kommer til dette, men det er viktig å være oppmerksom på at det er en risiko.

Styret er positiv til at det etableres en slik ordning da det vil gi de beboere som ønsker det mulighet for å betale ned sin andel av fellesgjelden. Skal man selge leiligheten er det mange kjøpere som ser lav fellesgjeld som en fordel.

> **Forslag til vedtak:**
> Inngå avtale med OBOS-banken for individuell nedbetalingsordning for lånet som er inngått i tilknytning til rehabilitering av tak og garasje.
>
> ✓ **Vedtatt. 20 stemmer for forslaget.**

8. Sak til årsmøtet - Maling av heishus i Trondheimsveien

På vegne av seksjon 65 og etter fullmakt fra eier Marte Bratland Løvaas, fremmes følgende sak til behandling på det kommende årsmøtet. Fullmakten fra seksjonseier kan fremvises på forespørsel og vil bli medbrakt til møtet.

Forslag:
Sameiet vedtar at begge heishusene skal ha en lik og ferdigstilt utvendig standard. Maling av heishuset i Trondheimsveien skal derfor inngå som et prioritert tiltak i sameiets vedlikeholdsplan.

Begrunnelse:
I forbindelse med nylig utførte vedlikeholdsarbeider ble kun trappehuset i Konghellegata malt, mens trappehuset i Trondheimsveien ble stående uten maling. Dette gir en vesentlig forskjell i visuell og opplevd standard mellom inngangspartiene i sameiet, potensielt også en verdiforskjell. For å ivareta prinsippet om likebehandling etter eierseksjonsloven § 40, samt sikre et enhetlig og godt helhetsinntrykk av sameiets fellesarealer, bør begge trappehus behandles likt.

Det foreslås derfor at styret:

1. Inkluderer maling av heishuset i Trondheimsveien i den formelle vedlikeholdsplanen.
2.

Presenter en overordnet tidsramme og et kostnadsanslag for tiltaket på neste ordinære årsmøte eller i en ekstraordinær orientering til beboerne når tallene foreligger.

Hilsen Kari Bratland

Styrets innstilling
Maling av trappehuset ble vurdert ifm at rehabilitering av betongskader på trappehuset ble utført, men da funnet for kostbart som følge av at det måtte settes opp ekstra stillas da det ikke var satt opp stillas rundt hele trappehuset. I tillegg ville man måtte betale for gateleie og søke om dette. På tidspunktet da beslutning om dette ble tatt var det mange ekstra kostnader som påløp pga uforutsette skader som ikke var tatt høyde for. Obos prosjekt anbefalte også pga. totalkostnadene at vi kun utbedret de mest kritiske betongskadene på trappehuset, blant annet rundt vinduene da det her var risiko for at betong kunne falle ut. Øvrige betongskader på trappehuset vurderte de som ikke kritiske og at det kunne avventes noen år.

Det er på bakgrunn av dette ikke utbedret betongskader på veggen ut mot Trondheimsveien (trikkestoppet) og på del av veggen på nordsiden av bygget. Før maling vil det måtte utbedres.

Styret innhentet tilbud på maling av trappehuset fra Consolvo i oktober 2025, og da oppgir de følgende:

"Det blir for kronglete å kjøre inn en stor lift der pga størrelsen på plassen vi har til rådighet.

Derfor må vi legge til grunn at det blir brukt stillas på denne jobben. Det blir også nødvendig å ta en ny vask for å kunne gi garantier for at overflateproduktene får god nok vedheft. Vi trenger også et spise/skift rom samt toalett fasiliteter, gateleie for deler av kommunal grunn.

Så basert på alle disse faktorene blir prisen på 285 000,- eks mva for ferdig overflatebehandling med 2 strøk.

Det er da ikke medtatt eventuell utbedring av betongskader."

Styrets vurdering

Basert på det tilbudet som er mottatt vil det utgjøre en kostnad på minst kr. 360 000,- inkl. mva. På nåværende tidspunkt med mange andre tiltak, må det vurderes om dette er noe som skal prioriteres.

Styret kan legge inn tiltaket i vedlikeholdsplanen og følger dette opp sammen med de øvrige tiltakene. Det må så prioriteres opp i mot sameiets økonomi og kritikaliteten på de øvrige tiltakene i vedlikeholdsplanen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret inkluderer maling av heishuset i Trondheimsveien i den formelle vedlikeholdsplanen. Styret presenter en overordnet tidsramme og et kostnadsanslag for tiltaket på neste ordinære årsmøte eller i en ekstraordinær orientering til beboerne når tallene foreligger.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem deltar man i den daglige styringen av sameiet. Man har ansvar for å være med på styremøter, arrangere dugnader, bidra til å sette opp budsjett, følge opp regnskap, følge opp vedlikeholdsprosjekter, følge opp vaktmester, følge opp leverandører, være kontaktpunkt ut mot beboerne og se til at ting ser ok ut i sameiet.

Det er styremøter ca. en gang i måneden.

Ved å være en del av styret får man mulighet til å lære en del om drift av sameiet og man kan være med å påvirke hvordan de saker som styret skal jobbe med. I perioder kan det være litt jobb, men det er også ganske

lærerikt og man kan f. eks. lære en del om klorider i betong, ventilasjon og en god del annet man kanskje ikke tenker så mye på.

Innstilling
Styret har lagt frem forslag til kandidater, men dersom det er noen av de fremmøtte som ønsker å stille til valg på noen av posisjonene er styret åpne for dette og at det blir avstemming på dette i møtet.

Sameiet har i flere år forsøkt å få etablert en valgkomite, og vi håper noen vil stille til dette og dermed kunne være med å påvirke hvem som skal sitte i styret i sameiet.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari Anne Støkken

Følgende stilte til valg:
Kari Anne Støkken

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Pedersen

Følgende stilte til valg:
Erik Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingeborg Eilertsen

Følgende stilte til valg:
Ingeborg Eilertsen

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Ingen ønsket å stille til valgkomite.

Følgende stilte til valg:

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Trondheimsveien 162, org. nr. 971 276 967

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ordinært årsmøte 18.06.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16.6.2017 nr.65.
Endret på ordinært årsmøte 04.05.2021 i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr.65
Endret på ordinært årsmøte 25.04.2022 i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr. 6

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 162. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen (oppdelingsbegjæring), tinglyst 23.7.1982. Sameiet består av to blokker og har to adresser (Trondheimsveien 162 A & B og Konghellegaten 1).

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 66 boligseksjoner og to (2) næringsseksjoner samt en (1) garasjeseksjon på eiendommen gnr. 226, bnr. 77 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) Seksjon 66 utgjør samleseksjon garasje med 37 plasser. Eierforhold tinglyses med ideell andel 1/37 av gnr. 226, bnr. 77 og snr. 66. Sameiebrøken for garasjen er 800/7830.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Fellesareal består, ut over det som normalt inngår i fellesareal, av blant annet:

- en til to boder per leilighet
- delt inngangsparti for leiligheter i Kongehellegaten (delt mellom hhv. to og tre seksjoner)
- uteareal i forlengelsen av seksjon nr. 1-6 i Konghellegaten. Utearealet tilhører sameiets grunn, men disponeres av bruksenhetene i første etasje.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

(3) Det er forbudt å erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, dette gjelder også ved indirekte erverv. Som indirekte kjøp regnes erverv av en boligseksjon som fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en nær tilknytning til hverandre. Dette vil f. eks være ektefelle, samboer, barn, foreldre, søsken samt selskaper som enten eier eller noen nærstående av eier har bestemmende innflytelse over.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder i garasjeseksjonen. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Det er ikke adgang til å drive kortidsutleie av boenheten i mer enn 90 døgn i året. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Begrensningen gjelder likevel ikke utleie av deler av boenheten, eller vederlagsfritt utlån.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke tillatt å oppføre parabolantenner eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på balkongene/terrassene.

(2) Seksjonseiere i Konghellegaten med delt inngangsparti (fellesareal) har rett til å bruke dette til det det er beregnet til, og skal i samarbeid med de øvrige seksjonseiere som deler inngangspartiet holde området ryddig og rent. Eventuelle endringer eller møblering i området må avtales med de øvrige som disponerer arealet.

(3) Seksjon nr. 1-6 som har tilgang til innegjerdet areal i forlengelse av sin bruksenhet (hage i forkant av leilighet i Konghellegaten), kan kun bruke dette arealet til det det er beregnet til, eller vanligvis brukes til. Seksjonseieren plikter å vedlikeholde de deler av dette arealet som ikke er faste innretninger eller felles beplantning som felles hekk og gjerde rundt området, og skal sørge for klipp av gressplen og vanning samt holde dette arealet ryddig og pent. Det er ikke tillatt til å oppføre midlertidige eller faste innretninger (gjerde, pergola, telt el.l) på dette arealet.

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

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

(6) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets bygning/eiendom, fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon samt de deler av fellesareal som seksjon 1-6 disponerer. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(8) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

(9) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (7) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(10) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Dugnad

Sameiet praktiserer dugnad både for fellesareal og garasjeanlegg. Seksjoner som ikke møter på dugnad, ilegges et gebyr på kr 500,- for hhv. fellesareal og garasjeanlegg. Gebyret innkreves etterskuddsvis over felleskostnadene og beløpet kan reguleres av styret.

Styret registrerer oppmøte på dugnadene og sender melding om dette til forretningsfører som følger opp innkreving ved unnlatt oppmøte. Styret er pålagt å varsle om dugnad 3 uker i forkant.

Dugnadsinnkallingen gjelder der den enkelte har et eierskap i anlegget; det avholdes en dugnad for seksjonseiere og en dugnad for garasjeeiere.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Sameiet disponerer 15 parkeringsplasser ute på fellesarealet. Syv (7) plasser benyttes som utleieplasser som leies ut til sameiets beboere. Tildeling av utleieplasser skjer ved ledighet basert på venteliste. Åtte (8) parkeringsplasser benyttes som gjesteparkering for sameiets gjester. Gjesteparkeringen kan benyttes av sameiets gjester i henhold til regler fastsatt av styret.

(2) Samleseksjon garasje består av 37 parkeringsplasser. Seksjonen inngår som seksjon i sameiet på tilsvarende måte som øvrige seksjoner i sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene i samleseksjon garasje utgjør en egen seksjon (snr. 66) der eierforholdet tinglyses med ideell andel 1/37 av gnr. 226, bnr. 77 og snr. 66.

(2) Den enkelte sameier står fritt i å selge og/eller leie ut sin andel i samleseksjon garasje på de vilkår som fremgår av denne paragraf.

Ved salg og utleie av sameiepart (garasjeplass) i samleseksjon garasje som ikke skjer sammen med seksjonseierens bolig- eller næringsseksjon, skal de øvrige seksjonseierne i sameiet varsles ved oppslag med 14 dagers varsel i forkant av salg/utleie av sameieparten.

Salg og utleie av sameiepart i garasjeseksjonen må godkjennes av styret når den skjer til andre enn eiere av bolig- og næringsseksjoner i sameiet. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Leietaker av garasjeplass har ikke rett til videre utleie (fremleie) av den. Eier av ideell andel har ansvar for å ivareta dette ved utleie.

(3) Styret skal sørge for å leie ut og forvalte parkeringsplassene på sameiets fellesareal på best mulig måte for sameiet. Det er utarbeidet egne regler og avtale for leie av parkeringsplass på fellesareal som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer.

Leietaker av parkeringsplass på fellesareal kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

(4) Gjesteparkeringen er kun til bruk for seksjonseiere/leietakeres gjester, og skal ikke benyttes av seksjonseier/leietaker selv. Gjesteparkeringen kan ikke benyttes av kunder/brukere av næringsseksjonene. Regler for bruk fastsettes av styret. Styret kan inngå avtale med parkeringsselskap for vakthold på gjesteparkeringen. Seksjonseier har ansvar for å sette seg inn i reglene for bruk av gjesteparkeringen og bidra til at regler for bruk overholdes. Parkering på gjesteparkering er kun tillatt med til enhver tid gjeldende gyldig parkeringsbevis.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene. Den enkelte bruker av parkeringsplassene har ansvar for å holde plassen ryddig til enhver tid.

4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie/felleskostnad til sameiet. Leien/felleskostnadene fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Sameiet skal sørge for tilrettelegging og utvikling av infrastruktur for ladepunkter for el-bil og ladbare hybrider. Tilretteleggingen forutsetter at infrastrukturen (herunder tilgang til strøm) kan bygges ut med ladepunkt.

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på bygning, fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten samt fellesareal man har begrenset bruksmulighet til.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusjkabinett/-vegger og vasker

c) apparater, for eksempel røykvarsler og brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) å ivareta et godt inneklima gjennom å sørge for tilstrekkelig varme og lufttilførsel til bruksenheten (forebygge kondens og kulde) (sameiet har mekanisk ventilasjon). Seksjonseier skal sørge for

vedlikehold og nødvendig utskifting av ventilator på kjøkken, og at denne er koblet opp mot viftemotor på loftet til enhver tid, slik at ventilasjonen i leiligheten opprettholdes.

k) felles inngangsparti for leiligheter i Konghellegaten (felles ansvar mellom bruksenhetene).

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom, herunder kjøkken, slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Seksjonseier/bruker i garasjeseksjonen plikter å holde sin parkeringsplass ren og ryddiggjort og ellers rette seg etter de ordensregler som gjelder. Det er kun tillatt å oppbevare bildekk på garasjeplassen.

(13) Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side kan styret, etter varsel, foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

(14) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene, eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Seksjonseiers ansvar omfatter også brudd foretatt av leietakere/brukere av bruksenheten.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem. Styret konstituerer seg selv.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

(5) Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt til, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- sørge for konstituering av møtet
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

h) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.

i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

ORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.12.19
Endret på ordinært årsmøte 04.05.2021

§ 1 Hensikt

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom beboerne, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på sameiets eiendom.

§ 2 Beboers plikter og hensynet til øvrige beboere

Beboer plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til bruksenheten og eiendommen for øvrig. Enhver beboer plikter å påse at leilighet/garasje/næringslokale/fellesareal brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Dersom leilighet/næringslokale/garasjeplass leies ut, er beboer ansvarlig for at leietaker gjøres kjent med og følger sameiets vedtekter og ordensregler.

Ved utleie plikter beboer å informere styret om hvem som til enhver tid leier leiligheten/næringslokalet/garasjeplassen.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side bidrar til et godt miljø i sameiet.

§ 3 Nattero mv.

Det skal være alminnelig nattero i bygningene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Det betyr at det for eksempel ikke er lov å kjøre vaskemaskin i dette tidsrommet. Boring eller andre støyende aktivitet i leilighetene er kun tillatt mellom 08-20 på hverdager og 12-18 på lørdager. Støyende aktiviteter er ikke tillatt på søndager og offentlig helligdager.

Den enkelte skal varsle naboer i god tid, både ved oppussingsarbeid og ved større privat arrangementer. Slikt nabovarsel skal inneholde et telefonnummer der beboerne kan nå den ansvarlige.

Vinduer og dører bør holdes lukket under fester i leiligheten. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesarealer senest dagen etter arrangementet.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

§ 4 Røykeforbud

Det er ikke tillatt å røyke i heisen, trappeoppganger eller på øvrige fellesarealer der det kan være til sjenanse for andre beboere. Ved røyking på balkong skal det utvises hensyn til naboer. Sneiper skal ikke kastes fra leilighetens balkong/vinduer.

§ 5 Fellesarealer

Sameiet har et ansvar for å holde fellesareal vedlikeholdt og ryddig samt med beplantning.

Alle beboere har et felles ansvar for å bidra til å holde utendørs og innendørs fellesarealer velstelte og ryddige samt forhindre forsøpling. Næringslokalene har et ekstra ansvar for å holde området rundt sine enheter ryddig og pent. Ved bruk av fellesareal skal øvrige ordensregler etterleves.
Innegjerdet fellesareal er til bruk for sameiets beboere. Næringslokalene kan ikke benytte dette området i relasjon til sin næringsvirksomhet eller til gjester/kunder av næringslokalene.

Det må utvises forsiktighet når innbo og utstyr bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting/oppussing el.l. Ved bruk av heisen skal det utvises forsiktighet slik at skade eller overbelastning på heisen ikke inntreffer. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han/hun påfører eiendommen.

Utstyr, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal oppbevares i egen bod eller leilighet, og ikke i sameiets fellesareal. Felles sykkelbod kan benyttes for sykler som er i bruk. Sykler som ikke er i aktiv bruk må beboer oppbevare i egen bod eller leilighet. Bildekk kan oppbevares i dekkboden. Hver beboer kan maksimalt oppbevare ett sett med dekk i dekkboden.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Hensatte gjenstander i sameiets fellesarealer vil bli fjernet og kastet for eiers regning uten varsel.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

Det er ikke tillatt å sykle eller spille ball inne på sameiets fellesareal.

Det er ikke tillatt å grille med engangsgrill på fellesareal.

Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets fellesareal eller fra balkongene. Fuglekasse/julenek på balkong er ikke tillatt.

§ 6 Indre orden

Den enkelte beboer plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende orden og byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboer å sørge for nødvendig tilsyn med seksjonen med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

Det er ikke tillatt å koble ekstra avtrekksvifte til felles avtrekksanlegg. Kun vifter/kjøkkenventilator tilpasset sameiets mekaniske ventilasjonsanlegg (motorløse vifter som f. eks Villavent) skal monteres i tilknytning til anlegget. Kjøkkenventilator styrer leilighetens ventilasjon/avtrekk og skal ved utskifting installeres av godkjent installatør. Kjøkkenventilator i hver leilighet er koblet opp mot en egen vifte med motor i ventilasjonsanlegget på loftet. Kjøkkenventilator skal til enhver tid være påslått og innstilt slik at den ivaretar ventilasjonen i

leiligheten. Spalteventiler over vinduene må også være åpne for å få tilstrekkelig luftgjennomstrømning og ventilasjon i leiligheten.

Beboer er ansvarlig for at det til enhver tid er tilfredsstillende ventilasjon i seksjonen, herunder at kjøkkenventilator vedlikeholdes/skiftes, at ventiler virker og ikke blokkeres og at det er god lufting under alle dører (ikke tette dørterskler til bad/soverom). Det er spesielt viktig med tilfredsstillende ventilasjon fra bad og kjøkken for å unngå kondens og fuktighet i leiligheten.

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i seksjonen.

Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt brukt på balkongene.

Beboer plikter, i fellesskap med den/de beboere han/hun deler felles inngangsparti med (gjelder kun Konghellegaten), å renholde og vedlikeholde inngangspartiet på tilsvarende måte som for innvendig vedlikehold i egen seksjon. Beboere som deler felles inngang, er selv ansvarlig for å avtale seg imellom regler for utsmykking, plassering av gjenstander og utføring av arbeid og dekning av eventuelle kostnader i forbindelse med dette. Som utgangspunkt bør felles inngangsparti holdes så nøytralt som mulig, og beboer bør begrense oppbevaring av private gjenstander i dette arealet av hensyn til nabo.

§ 7 Fasader

Markiser og solskjerming skal være like med henhold til stil, design og farge. Det kan monteres markiser på balkong under tak på balkongen eller over vinduer. Følgende fargekode skal benyttes på duken til markisene: 407/94. Montering av markiser på vinduene må skje i murveggen, og ikke i vinduskarmen. Vinduskarmen er av metall og montasje i selve karmen vil føre til bortfall av garanti på vinduet.

Det er ikke tillatt å henge opp ytterligere skjerming i tilknytning til godkjente markiser (f. eks sidevegger).

Beboer med ønske om levegg må søke styret om godkjennelse. Levegger skal være like med henhold til stil, design og farge og også her skal fargekode 407/94 benyttes.

På balkongen/terrassen er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander og avfall, eller ting som ikke hører naturlig hjemme på en balkong/terrasse. Beboer har ansvar for renhold og snørydding på balkongen/terrassen. Dette skal utføres på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

På terrasser i første etasje (seksjon 1-6 i Konghellegaten), der beboer har tilgang til sameiets areal utenfor egen terrasse, plikter beboer å holde dette området vedlikeholdt. Gressplen skal klippes, vannes og vedlikeholdes. Vaktmester klipper hekken. Det er ikke tillatt å sette opp fast partytelt, pergola eller liknende på dette arealet.

Tørking av tøy på terrasser/balkonger tillates ikke høyere enn rekkverket.

Av sikkerhetsmessige grunner må blomsterkasser henge på innsiden av balkongrekkverket.

§ 8 Boder på loftet
Beboer plikter å holde orden i egen bod. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i boden på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan oppbevares i pappkartonger.

Bruk av elektrisk utstyr i boden er ikke tillatt (f. eks er det ikke tillatt å sette opp frys/kjøleskap).

§ 9 Avfallshåndtering
Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i ett av sameiets søppelrom/søppelsjakt. For å unngå tilstrømning av skadedyr må eventuelt søl omkring søppelcontainerne fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte papircontainere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne.

For beboere i Trondheimsveien der søppel kan kastes via søppelsjakt må ikke avfall kastes i sjaktene etter kl. 22.00. Søppelposen må knyttes igjen før den kastes i sjakten. Tungt avfall, kartonger og knusbare ting må bæres ned i søppelrommet. Det må ikke kastes gjenstander i sjakten som kan brette seg ut og tette nedfallsrøret.

Det er kun tillatt å kaste alminnelig husholdningsavfall, papp og papir i sameiets søppelcontainere. All annen søppel/avfall er beboer selv ansvarlig for å sørge for frakte bort. Større gjenstander som pappesker, møbler, elektriske artikler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboer å frakte bort selv til nærmeste søppelplass eller gjenbruksstasjon.

Næringslokalene er pliktig å besørge egen avfallslevering for avfall utover alminnelig husholdningsavfall. Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av avfall må følges ved bruk av sameiets søppelcontainere.

Dersom det ikke er plass til avfallet i søppelcontainerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Beboer bes redusere volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

§ 10 Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Beboere med ansvar for dyrehold plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Det er ikke tillatt å bruke sameiets fellesareal som lufteområde. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

§ 11 Postkasseskilt, ringeklokketablå og inngangsdør
Beboer plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) i seksjonen. Alle postkasser skal ha like skilt. Beboer er selv ansvarlig for å bestille postkasseskilt. Informasjon om hvor skilt skal bestilles finnes på innsiden av postkasseluken til den enkelte postkasse. Endring av navneskilt på ringeklokketablået meldes til styret. Vaktmester setter inn nytt navneskilt.

Beboer plikter å merke døren med beboernes navn. I tillegg skal det i dørkarmen til seksjonen merkes med seksjonsnummer og offentlig bolignummer (f. eks. H0101). Klistrelapp med dette skal være klistret opp i hver seksjon.

§ 12 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje eller elektrisk arbeid
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Alt arbeid på røropplegg og elektrisk anlegg i sameiet skal utføres av autoriserte firma.

§ 13 Gjesteparkering
Sameiet disponerer åtte (8) parkeringsplasser til gjesteparkering. Parkering på disse plassene er kun tillatt for gjester på besøk hos beboer i sameiet, og med gyldig parkeringsseddel. Gyldig parkeringsseddel skal inneholde navn på den beboer man er på besøk hos, seksjonsnummer samt telefonnummer til beboer. Mal for gyldig parkeringsseddel fås av styret.

Gjester kan maksimalt parkere tre døgn i sammenheng på gjesteparkeringen.

Regelmessige besøk over lengre tidsperiode og fast bruk av gjesteparkering er ikke tillatt.

Beboere i sameiet kan ikke benytte gjesteparkeringen til eget bruk, heller ikke med lånt/leid bil.

Overvåking av bruk av gjesteparkeringen er satt ut til håndheving hos privat firma.

§ 14 Utleieparkeringsplasser
Sameiet disponerer syv (7) parkeringsplasser for utleie til beboere i sameiet. Leie av plass tildeles i henhold til venteliste som styret fører. Beboer kan i utgangspunktet kun leie en plass ad gangen. Utleieplassen er til personlig leie og forbeholdt beboere som bor i sameiet - leieavtale må derfor sies opp når beboer flytter fra sameiet.

§ 15 Regler for bruk av garasjeanlegget
Det er kun tillatt å parkere et motorisert kjøretøy på den enkelte parkeringsplass i garasjen. Garasjen må ikke brukes på en måte som skaper ulemper for andre brukere. All parkering skal skje innenfor den enkelte plass sitt oppmerket område. Det skal fortrinnsvis parkeres med front ut mot kjørebanen. Det skal ikke parkeres slik at det er til sjenanse eller hindrer trafikken i garasjen.

Det skal vises hensyn ved inn-/utkjøring og generelt ved parkering av bilen. Alle brukere av garasjen skal sørge for best mulig ivaretakelse av sikkerhet. Beboer må forvisse seg om at

garasjeporten stenges etter inn-/utkjøring, slik at ikke uvedkommende kommer inn. Det må ikke kjøres med bred eller høy bil/last som kan skade porten eller anlegg i tak, og enhver må kjøre med moderat fart og opptre varsomt og hensynsfullt slik at det ikke oppstår fare eller skade på biler, personer eller eiendom. Gående oppfordres til å benytte portdør.

Det er ikke tillatt å la motoren gå unødig på tomgang.

Røyking og annen bruk av åpen ild i garasjen er forbudt.

Ved uhell skal skadelidte og styret underrettes omgående. Styret skal også underrettes umiddelbart ved tap av nøkkel eller portåpner.

Sameiet har intet ansvar ved tyveri av bilen, utstyr eller eiendeler som oppbevares i bilen/på garasjeplassen eller ved skade på bilen.

Enhver plikter å holde sin plass ryddig. Det er tillatt å oppbevare ett sett med bildekk på parkeringsplassen, forutsatt at det er plass til det. Bildekk skal oppbevares på en slik måte at de er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre.

Det er ikke tillatt å sette opp skap og andre installasjoner i tilknytning til parkeringsplassen.

Hovedrenhold og vedlikehold utføres på dugnad hvert år. I tiden da renhold pågår må bilen flyttes ut av garasjen. Styret gir varsel om dette. Biler som ikke er flyttet kan bli fjernet for eiers regning og risiko.

Det er kun tillatt å utføre enklere renhold/vedlikehold av kjøretøy i garasjen samt skifting av dekk/hjul.

Dørene fra trapperom og nødutgang skal alltid holdes låst.

Kjøretøy eller gjenstander som ikke hører til i garasjen, kan fjernes for beboers regning uten varsel.

Lading av el-/hybridbil, bruk av sameiets strømkontakter til lading av bilbatteri eller annen strømtilførsel til utstyr er ikke tillatt da sameiets strømanlegg ikke er dimensjonert for dette. Dersom det blir tilrettelagt for lading av el-/hybridbil i sameiet skal bruk skje i samsvar med egne regler for dette.

§ 16 Vask av kjøretøy på sameiets eiendom
Vask av kjøretøy og annet utstyr er ikke tillatt på sameiets eiendom, heller ikke i garasjen. Polering av bil kan skje så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

§ 17 Brannforebyggende sikkerhet
Beboer plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen han eller hun eier. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere og brannslukningsapparat/brannslange minst en gang pr. år. Sameiet gjennomfører også årlig brannkontroll hos alle beboere.

§ 18 Dugnad
Sameiet praktiserer dugnad og styret innkaller til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for beboer til å delta.

§ 19 Utfyllende ordensregler
Som ordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som til enhver tid er gitt av styret.

§ 20 Overtredelser av ordensreglene
Styret kan påtale overtredelse av ordensreglene overfor beboer samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter, etter varsel, rette eventuelle mangler for beboers regning. Gjentatte eller fortsatt overtredelse av reglene vil bli ansett som vesentlig mislighold av beboers sameieplikter.

§ 21 Erstatningsansvar
Beboer er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden/næringsenheten, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til bruksenheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendom skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Hvis beboer ikke selv bor i/benytter seksjonen, plikter beboer å føre nødvendig tilsyn med seksjonen og at den benyttes i samsvar med ordensregler og vedtekter.

§ 22 Forsikring
Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse ordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er beboer forpliktet til å varsle styret om skaden samt sørge for å begrense skadeomfanget.

Skade som antas å kunne dekkes av felles bygningsforsikring, må uten ugrunnet opphold meldes styret eller forsikringsselskapet, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Beboer må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

Beboer er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-1245

Regulerings- bebyggelses og arronderingsplan for Dynekilgata 15. Opphevelse av Jørgen Løvlands gate som offentlig gate mellom Trondheimsvn. og Konghellegata. Regulering av felles innkjørsel for eiendommene Dynekilgata 15 og Trondheimsvn.162,164,170

S-1245 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.09.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196501369
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 284 (Kommuneplan 2015 - Oslomot2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

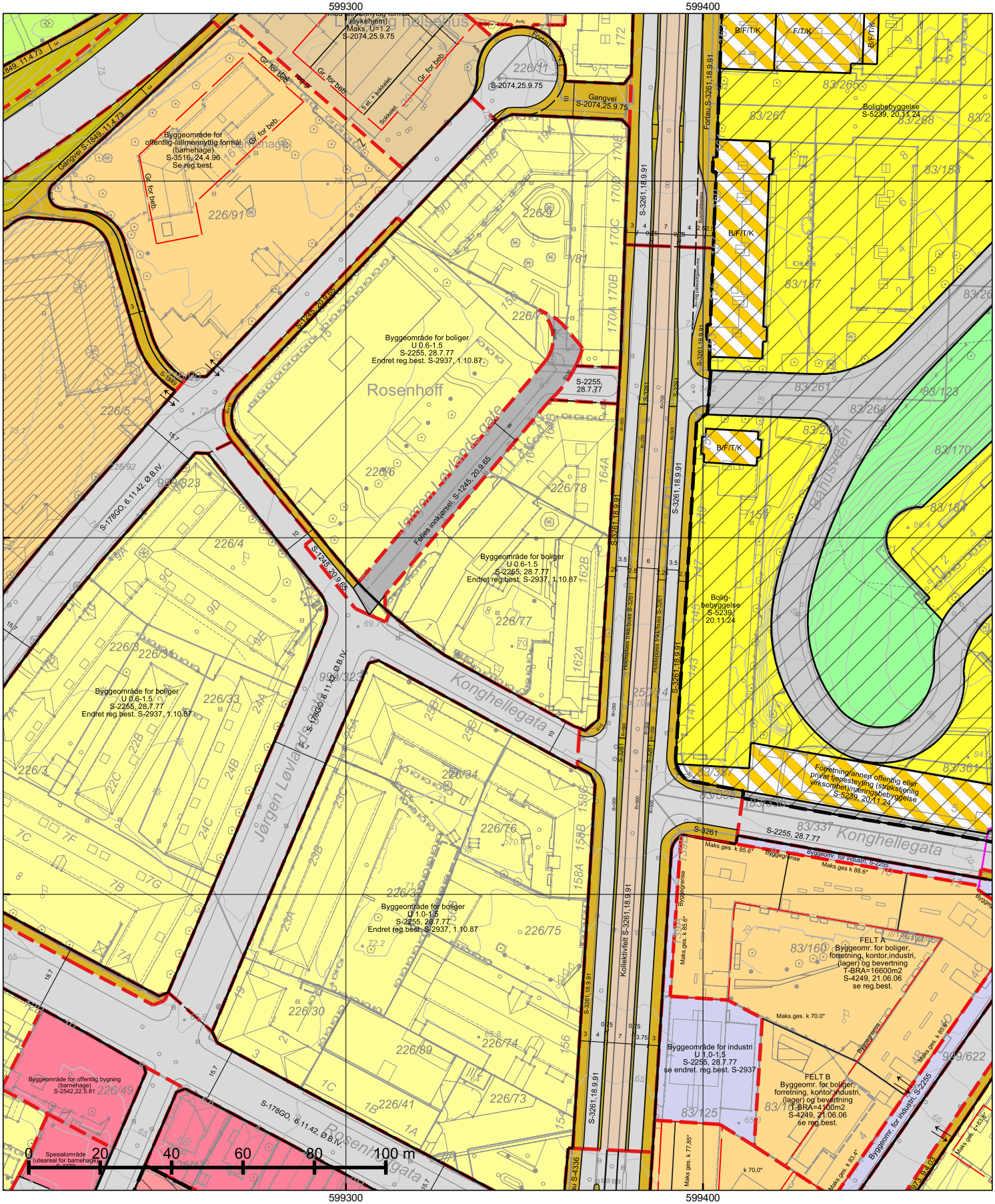
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157856/ 86532817
Adresse: Trondheimsveien 162
Gnr/Bnr: 226/77
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring

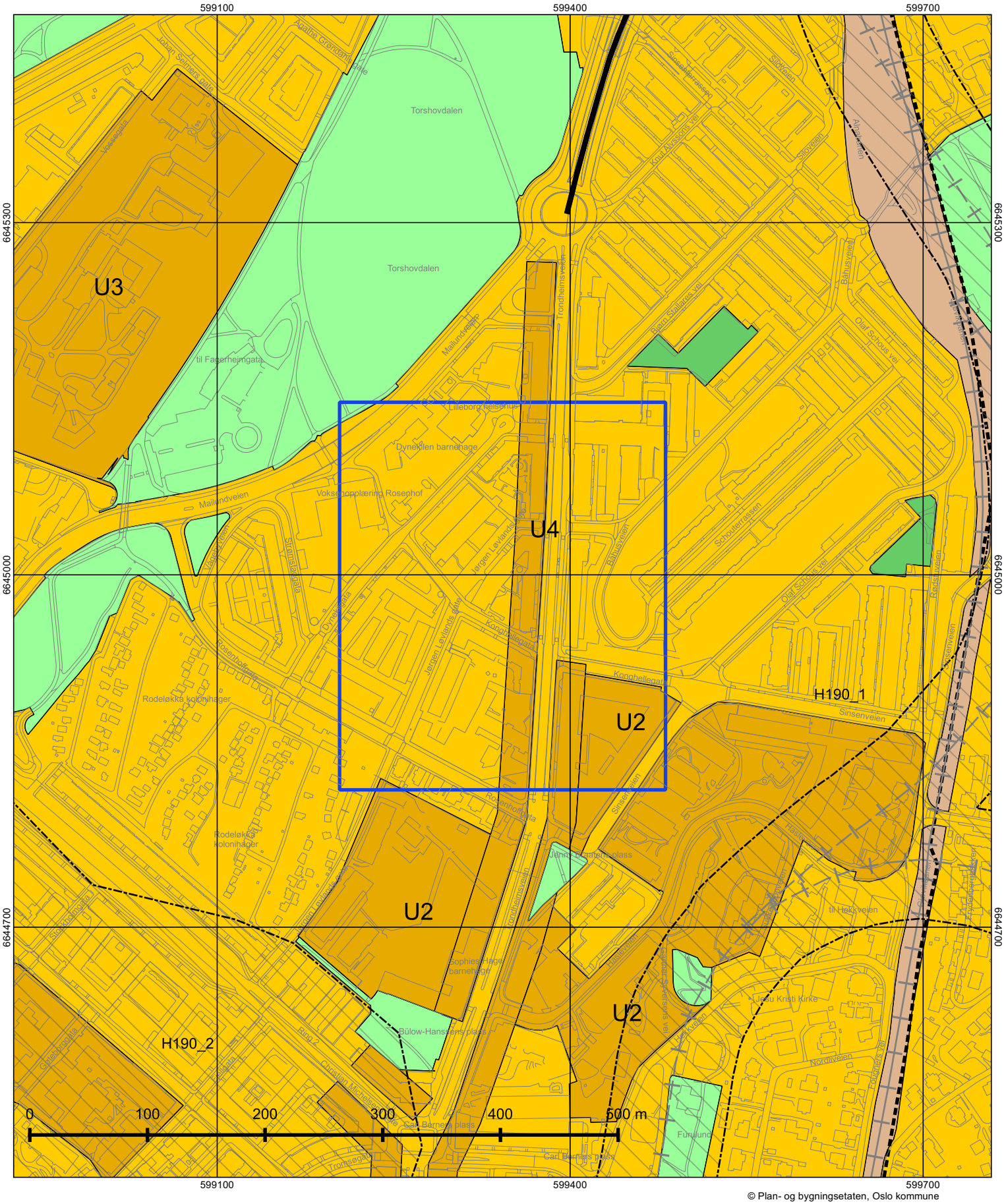
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 3040 - Friområde

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157856/86532817
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maria Ekensteen
TRONDHEIMSVEIEN 162A

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532817
9205656

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.226 BNR. 77

Vi viser til bestilling av 20260513 for TRONDHEIMSVEIEN 162A.

GNR. 226 BNR. 77

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.03.1924.

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

2836.9 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

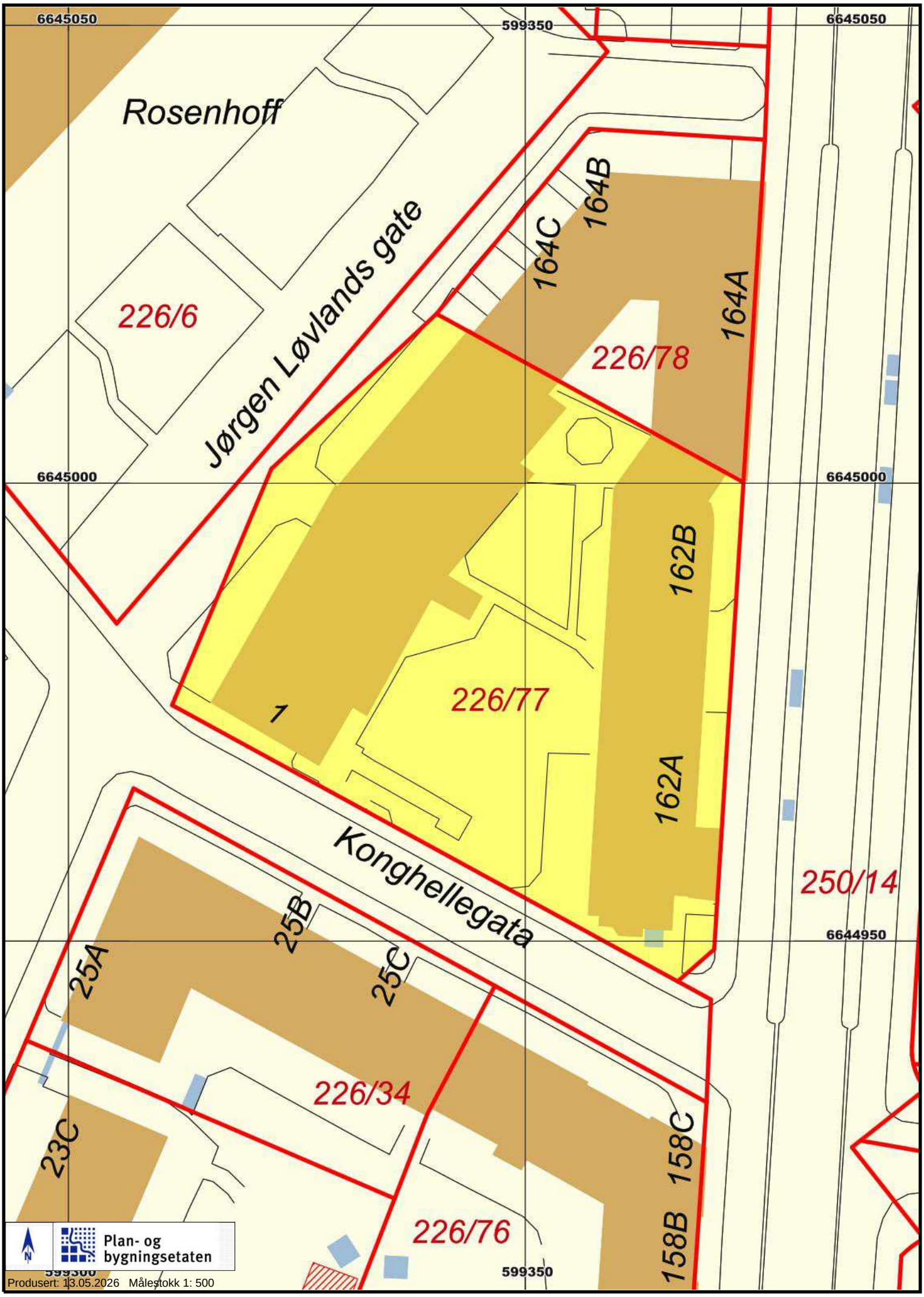
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6645050
599350
6645050
Rosenhoff
226/6
Jørgen Løvlands gate
164C
164B
164A
226/78
6645000
6645000
162B
226/77
1
162A
Konghellegata
250/14
6644950
25A
25B
25C
226/34
23C
158C
158B
226/76
599350
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.05.2026 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørslebsgate 19XII *68 30 40

Brukstillatelse.

Gnr. F. 12-84

Boligblokk m/butikker

hus C

Adresse	Matr.nr.	Jnr.
Trondheimsvn. 160-162/Konghellgt. 1		79/3225

Byggherre

Studentsamskipnaden i Oslo
Universitetssenteret, Blindern

0313 OSLO 3

Ansvarshavende

Murm. Erling Larsen
Postboks 41 - Risløkka

0516 OSLO 5

PMB/LO

Dato 12. desember 1984

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

~~Fullstendig søknad om brukstillatelse ble mottatt 7.9.79.~~

1. Ventilasjonsanlegget må ferdigstilles. (Se bl.a. vedlagt gjenpart fra helserådet datert 18.7.83).
2. Hagebruksplanen må ferdigstilles. Rekvireres av ansvarshavende.
3. Bygningskontroll vil rekvirere ferdigkontroll av tilflukterommet ved Sivilforsvaret.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Per M. Børglie

Bygningsinspektør

post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

3000 Andvord.

Oslo Kommune
Plan- og Bygningsetaten
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT:

ARB/BYGN	Nybygg				JOURN.NR 79/103225	
ADRESSE	Trondheimsveien 162 C				GNR 226	BNR 77
BYGGHERRE	Studentsamskipnaden i Oslo				BYGN.ENH.NR 80871325	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERDIGBESIKT	
		13.02.80	19.01.81	09.08.82	10.12.84	

Alle formalia i orden, unntatt utbedring av angitte mangler etter ferdigbesiktning og etter senere påpekinger fra helserådet og sivilforsvaret.
Hus A og B: Feil, dårlig fall badegulv
Div. sprekker i vegger.
Manglende lydisolasjon i vegger mellom leiligheter og felles gang.
(dokumentasjon for evt. utbedring mangler).
Hus C: Godkjenning av tilfluktsrom.)Manglene gjelder løst utstyr, merking, rydding samt instruks iflg. Sivilforsvarets ekspedisjon av 23.10.86.

Manglene er av mindre vesentlig art og etaten har tidligere i int. notat anbefalt henlegging av saken.

Konklusjon: Henlegges uten ferdigattest.

REG/MELD V/E.PROSJ	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIGELSE	BESIKTIGELSI

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON	FORELØBIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SAKSBEH	DATO	SAKSBEH
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST	14/10-92		25/11-92	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES/SENDES FILMARKIV	14/10-92		8/12-92	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk med garasje

Kongeveilegata 1, Hus A + B

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.

Byggherre
Studentsamskipnaden i Oslo
Universitetsområdet
Blindern
OSLO 3

Ansvarshavende
Mons. Erling Larsen
Postboks 41
Kjelsås
0800 5

PMB/LO

Dato
12. desember 1984

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1-3-85. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Ventilasjonsanlegget må ferdigstilles.
2. Bygningskontrollen kan ikke se at det er innvilget dispensasjon fra luftlydisoleringen mellom leilighet og felles gang.
3. Utomhusplanen må ferdigstilles.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Per M. Berglie

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Skj. CB 30/80 Avdeved

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OMEGA AREAL AS
Kvassanesvegen 4
5582 ØLENSVÅG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.02.2023
Thomas Klungland	201704535 - 31 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 162A	Eiendom:	226/77/0/0
Tiltakshaver:	DDP ANS	Søker:	OMEGA AREAL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Trondheimsveien 162 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av lokale i 3. etasje fra næring til bolig, mottatt 09.01.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201704535			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A 1 0 01 00 000		3/15
Plan 2. etasje	A 20 01 02 001	23.01.2017	3/18
Plan 2 etasje	A103	10.04.2019	5/8
Snitt A	A104	10.04.2019	5/9
Snitt B	A105	10.04.2019	5/10
Fasade øst	A106	10.04.2019	5/11
Fasade sør	A107	10.04.2019	5/12
Fasade vest	A108	10.04.2019	5/13
Perspektiver med fasadefarger	A109 og A110		20/13

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer mangelen og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

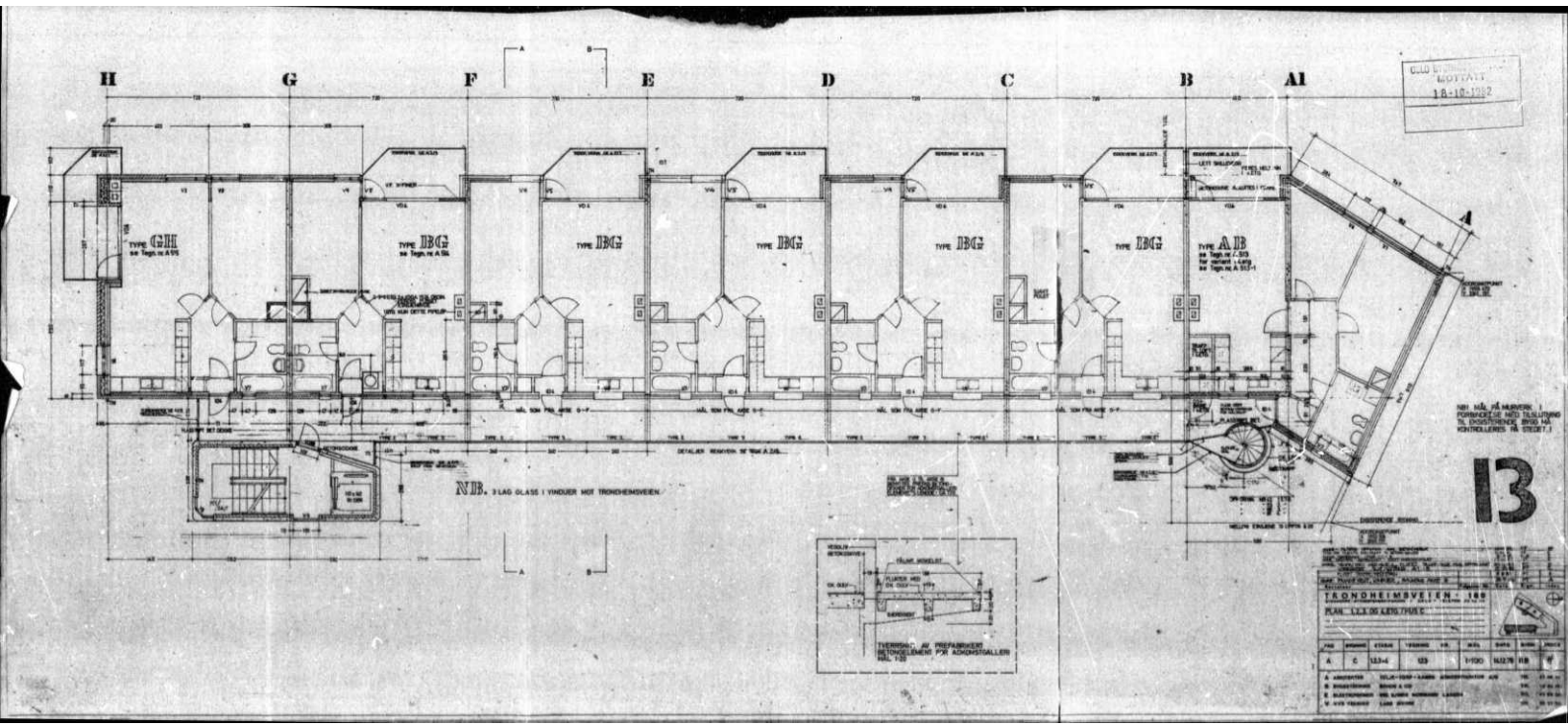
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Agnes Dalgard - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
DDP ANS, Trondheimsveien 162, 0570 OSLO


H
G
F
E
D
C
B
A1
A
TYPE GH
TYPE BG
TYPE BG
TYPE BG
TYPE BG
TYPE BG
TYPE AB
NB. 3 LAG GLASS I VINDUER MOT TRONDHEIMSVEIEN.
13

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 162 A, 0570 Oslo
Gnr. 226, Bnr. 77, Snr. 58, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260328

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Gøran Sørensen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 993 20 636

E-post: goran.sorensen@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.
